

УДК 336.77:332.2(477)

Ольга Дмитрівна ВОВЧАК

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри банківської справи,
Університет банківської справи, e-mail: vovchak.olga@meta.ua

Тетяна Ярославівна АНДРЕЙКІВ

кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, кредиту та страхування,
Львівський торговельно-економічний університет, e-mail: andrejkiv7@meta.ua

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ПЕРСПЕКТИВНИЙ НАПРЯМ РОЗВИТКУ БАНКІВСЬКИХ ІНВЕСТИЦІЙ В УКРАЇНІ

Вовчак, О. Д. Іпотечне кредитування як перспективний напрям розвитку банківських інвестицій в Україні / Ольга Дмитрівна Вовчак, Тетяна Ярославівна Андрейків // Вісник соціально-економічних досліджень: зб. наук. праць; за ред. М. І. Зверякова (голов. ред.) та ін. (ISSN 2313-4569). – Одеса: Одеський національний економічний університет. – 2016. – Вип. 1. – № 60. – С. 230–238.

Анотація. У статті розглянуто та проаналізовано сучасний стан іпотечного кредитування в Україні в розрізі валют кредитування, термінів кредитування та позичальників. Досліджено структуру банківського іпотечного кредитування, визначено вплив на неї чинників, пов'язаних з наслідками економічної кризи, нестабільності курсу національної валюти, девальваційними очікуваннями населення. Акцентовано увагу на іпотечних кредитах, наданих домашнім господарствам у розрізі валют. Охарактеризовано тенденції іпотечного кредитування в банківській системі в сучасних умовах та їх негативний вплив на економіку держави і банківський сектор. Визначено проблеми, що перешкоджають інтенсивному розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотечний кредит; іпотека; комерційний банк; кредитування, нерухомість.

Ольга Дмитриевна ВОВЧАК

доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой банковского дела,
Университет банковского дела, e-mail: vovchak.olga@meta.ua

Татьяна Ярославовна АНДРЕЙКИВ

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов, кредита и страхования,
Львовский торгово-экономический университет, e-mail: andrejkiv7@meta.ua

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ПЕРСПЕКТИВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКИХ ИНВЕСТИЦИЙ В УКРАИНЕ

Вовчак, О. Д. Ипотечное кредитование как перспективное направление развития банковских инвестиций в Украине / Ольга Дмитриевна Вовчак, Татьяна Ярославовна Андрейкив // Вестник социально-экономических исследований: сб. науч. трудов; под ред. М. И. Зверякова (глав. ред.) и др. (ISSN 2313-4569). – Одесса: Одесский национальный экономический университет. – 2016. – Вып. 1. – № 60. – С. 230–238.

Аннотация. В статье рассмотрено и проанализировано современное состояние ипотечного кредитования в Украине в разрезе валют кредитования, сроков кредитования и заемщиков. Исследована структура банковского ипотечного кредитования, определено влияние на нее факторов, связанных с последствиями экономического кризиса, нестабильности курса национальной валюты, девальвационными ожиданиями населения. Акцентировано внимание на ипотечных кредитах, предоставленных домашним хозяйствам в разрезе валют. Охарактеризованы тенденции ипотечного кредитования в банковской системе в современных условиях и их негативное влияние на экономику государства и на банковский сектор. Определены проблемы, которые препятствуют интенсивному развитию ипотечного кредитования в Украине.

Ключевые слова: ипотечный кредит; ипотека; коммерческий банк; кредитование; недвижимость.

Olga VOVCHAK

*Doctor of Economics, Professor, Head of Banking Department, Banking University,
e-mail: vovchak.olga@meta.ua*

Tetyana ANDREIKIV

*PhD in Economics, Associate Professor of Finance, Credit and Insurance Department,
Lviv Trade and Economic University, e-mail: andrejkiv7@meta.ua*

**THE MORTGAGE CREDITING AS A PERSPECTIVE DIRECTION OF
THE DEVELOPMENT OF BANK INVESTMENTS IN UKRAINE**

Vovchak, O., Andreikiv, T. (2016), The mortgage crediting as perspective direction of the development of bank investments in Ukraine. Ed.: M. Zveryakov (ed.-in-ch.) and others [Ipoteczne kredytuvannia yak perspektyvnyi napriam rozvytku bankivskykh investytsii v Ukraini; za red.: M. I. Zveriyakova (gol. red.) ta in.], Socio-economic research bulletin; Вісник соціально-економічних досліджень (ISSN 2313-4569), Odessa National Economic University, Odessa, Issue 1, No. 60, pp. 230–238.

Abstract. *The essence of the mortgage, the modern state of mortgage lending in Ukraine in terms of the currency of lending, the term of lending and the borrowers are examined and analyzed in the article. The structure of the bank mortgage crediting is investigational, the influence of the factors, related to the consequences of economic crisis, instability of currency national exchange rate, dilutive expectations of population, is determined. The attention is focused on the mortgage loans given to households in terms of currencies. The tendencies of the mortgage crediting in the banking system in modern terms and their negative influence on the economy of the state and on banking sector are described. The problems that hinder intensive development of mortgage lending in Ukraine are defined.*

Keywords: *mortgage credit; mortgage; commercial bank; loans; real estate.*

JEL classification: *G240*

Постановка проблеми у загальному вигляді. Розвиток іпотечного кредитування є одним із пріоритетних напрямів еволюції банківської системи України. Ефективне впровадження іпотечного кредитування здатне вирішити безліч проблем в багатьох галузях національної економіки. Проте вітчизняний іпотечний ринок сьогодні продовжує перебувати в стагнаційному стані і потребує активного сприяння держави та підвищення ефективності заходів державного регулювання для створення позитивної динаміки його відновлення. Останнім часом попит на іпотечні кредити зберігався на високому рівні, проте він майже не задовольнявся через жорсткі умови кредитування та низьку платоспроможність населення. Це зумовлює актуальність детального дослідження сучасного стану та проблем розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Багатоаспектні проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування досліджувались як у зарубіжній, так і вітчизняній літературі. Теоретичні, методологічні й методичні аспекти іпотечного кредитування відображені в працях провідних вітчизняних учених у галузі банківської справи. Вагомий внесок в розробку проблем іпотечного кредитування внесли такі економісти, як: Г. Асхауер, Б. Батлер, Л. Гітман, Д. Джонсон, Ф. Мишкін, Р. Міллер, Р. Страйк, Ф. Фабоці, Дж. Фрідман та ін. Окремі аспекти досліджено вітчизняними вченими: В. Д. Базилевичем, О. І. Барановським, Є. О. Бублик, Т. А. Васильєвою, Ю. Б. Ганусик, О. Т. Євтухом, М. В. Калінчик, І. П. Косаревою, Л. В. Кузнецовою, В. Д. Лагутіним, Б. Л. Луцівим, І. О. Лютим, В. І. Міщенком, А. М. Морозом, С. В. Науменковою, Л. О. Примосткою, С. К. Реверчуком, В. І. Семчик, Г. О. Сукрушевою та ін.

Постановка завдання. Незважаючи на численні наукові здобутки, низка питань щодо підвищення ефективності іпотечного кредитування з боку вітчизняних банків, оцінювання впливу кризових явищ та сучасних тенденцій його розвитку, а також невирішених проблемних аспектів іпотечного ринку залишається недостатньо дослідженими. Саме тому метою статті є дослідження сучасного стану, чинників, проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Як свідчить практика, іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості, в операційний. При цьому заставлена нерухомість залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, надаючи можливість водночас одержувати значні фінансові ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе. Особливістю іпотечного кредиту є масштабність, строковість, фіксованість процентної ставки в умовах стабільного фінансового ринку, цільова спрямованість. Все це вирізняє даний тип кредиту серед інших та визначає переваги його використання як для позичальника, так і для кредитора [1].

Вважаємо, що економічними передумовами запровадження та інтенсивного розвитку іпотечного кредитування є:

- фінансово-економічна стабільність у державі;
- незмінність вартості вітчизняної валюти, помірний рівень інфляції;
- доступність позикових коштів (відсоткових ставок);
- зростання ВВП у державі;
- високий рівень життя населення, збільшення кількості заощаджень фізичних осіб.

Очевидно, що Україна сьогодні ще дуже далека від створення всіх необхідних передумов для здійснення ефективного іпотечного кредитування. У такій ситуації процеси становлення і розвитку іпотечних відносин не можуть проходити безперешкодно. Водночас перспективний потенціал таких відносин в Україні доволі значний і зможе поступово реалізуватися за умови його всебічного забезпечення.

За інформацією Української національної іпотечної асоціації (УНІА) обсяги іпотечного кредитування в Україні становлять близько 2% ВВП країни, тоді як у розвинених країнах ця частка сягає понад третину всього ВВП. Зауважимо, що у європейських країнах кредити видаються строком на 15–30 років під 4–10% річних. У середньому родині доводиться оплачувати 30% від всього їх доходу. Завдяки іпотечному кредитуванню можна оплатити 70% вартості житла [2].

Важливим показником розвитку іпотечного кредитування є рівень його валютизації, що відображає співвідношення між іпотечними кредитами, наданими в національній та іноземній валютах. Характерною особливістю вітчизняного іпотечного кредитування є значна величина цього показника. Так, розглянемо структуру наданих іпотечних кредитів у розрізі валют за даними табл. 1.

Таблиця 1

Обсяг та структура іпотечних кредитів, наданих банками України нефінансовим корпораціям у розрізі валют за 2010–2014 рр., млн. грн. (складено за даними [4])

Валюта	На 01.01.11 р.		На 01.01.12 р.		На 01.01.13 р.		На 01.01.14 р.		На 01.01.15 р.		Відхилення (2014 р. до 2010 р.)	
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
Гривня	38 410	53,70	45 250	61,02	63 152	56,36	60 100	54,29	65 559	53,74	27 149	70,68
Долар США	29 433	41,15	24 401	32,91	42 184	37,64	42 973	38,82	50 786	41,63	21 353	72,55
Євро	3 115	4,35	3 860	5,20	5 963	5,32	6 704	6,06	5 165	4,23	2 050	65,81
Російський рубль	77	0,11	449	0,61	659	0,59	568	0,51	267	0,22	190	246,75
Інші валюти	497	0,69	192	0,26	102	0,09	363	0,33	219	0,18	-278	-55,94
Усього	71 532	100	74 152	100	112 060	100	110 708	100	121 996	100	50 464	70,55

Дані табл. 1 насамперед вказують на те, що сегмент іпотечного кредитування в нашій країні перебуває на етапі формування. Так, у 2014 році в Україні було видано іпотечних кредитів у сумі 65 559,0 млн. грн., що на 27 149,0 млн. грн. більше, ніж у 2010 році (38 410 млн. грн.). Водночас у доларах США у 2014 році порівняно з 2010 роком обсяг

іпотечних кредитів вітчизняних банків зріс на 21 353,0 млн. грн. Несуттєво збільшилась і кількість наданих іпотечних кредитів у євро на 2 050,0 млн. грн. Вважаємо, що таке зростання, в першу чергу, можна пояснити не стільки розвитком ринку іпотечного кредитування, а значною мірою інфляційними процесами, які є характерними для України, починаючи з 2012 року. Крім того, в структурі іпотечного портфеля банків у розрізі валют переважає видача іпотечних кредитів у гривні та доларах США. Очевидне зростання кількості виданих іпотечних кредитів з 2012 року. Зберігається співвідношення виданих кредитів у гривні та доларах США – в середньому 55% та 38% відповідно. Водночас у 2014 році спостерігаємо поступове збільшення частки доларових іпотечних кредитів, що пояснюється знеціненням національної валюти та наслідками фінансово-економічної нестабільності [3, с.110].

Вважаємо, що основними причинами валютизації іпотечного кредитування в Україні є: значний розрив між процентними ставками за кредитами в національній та іноземній валютах; низький рівень довіри населення до національної валюти і надання переваги обчисленню доходів та витрат у доларах; висока вартість залучених банками гривневих ресурсів, основним джерелом яких є депозити населення тощо.

Що стосується строковості кредитування, то вигіднішими для позичальників є іпотечні кредити строком понад 5 років. Такі кредити є більш ризиковими для банків, але й більш прибутковими. Водночас сьогодні найбільш поширеними є кредити, видані від 1 до 5 року, при цьому такий кредит банки можуть надати лише позичальникам зі стійким фінансовим станом та відмінною кредитною історією. Детальніше структура іпотечних кредитів за строками погашення наведена в табл. 2.

Проаналізувавши дані табл. 2, можна визначити, що поступово збільшується обсяг короткострокових іпотечних кредитів: у 2014 році їх обсяг збільшився на 103,47% або на 23 924,0 млн. грн. порівняно з 2010 роком. Це пов'язано з тим, що через фінансово-економічну нестабільність у державі, умови надання іпотечних кредитів та політика банків щодо іпотеки стали жорсткішими.

Як наслідок, це спричинило різке зменшення строків надання кредитів. Стабільність спостерігається і щодо надання довгострокових іпотечних кредитів, незважаючи на їх ризикованість – зростання кредитування за досліджуваній період становить 8 632,0 млн. грн., що дорівнює 50% порівняно з 2010 роком.

Таблиця 2

Обсяг та структура іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям, за строками погашення у 2010–2014 рр., млн. грн. (складено авторами за даними [4])

Термін	На 01.01.11 р.		На 01.01.12 р.		На 01.01.13 р.		На 01.01.14 р.		На 01.01.15 р.		Відхилення (2014 р. до 2010 р.)	
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
до 1 року	23 122	32,32	20 232	27,28	31 528	28,13	34 834	31,46	47 046	38,56	23 924	103,47
від 1 року до 5 років	31 098	43,47	38 254	51,59	53 269	47,54	47 303	42,73	49 007	40,17	17 909	57,59
більше 5 років	17 311	24,20	15 666	21,13	27 264	24,33	28 572	25,81	25 943	21,27	8 632	49,86
Всього	71 531	100	74 152	100	112 061	100	110 709	100	121 996	100	50 465	70,55

Графічно структуру іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям за строками погашення, відображено на рис. 1.

Аналізуючи дані рис. 1, можна стверджувати, що найбільша частка іпотечних кредитів припадає на кредити строком від 1 до 5 років: у 2011 році вона становила 51,59%, тобто більше половини всіх виданих іпотечних кредитів. Водночас під впливом фінансово-економічної кризи частка таких кредитів поступово знижується. Станом на 01.01.2015 року

вона становила 40,17%. Такі тенденції зумовлені сучасним політичним та економічним нестійким становищем у країні.

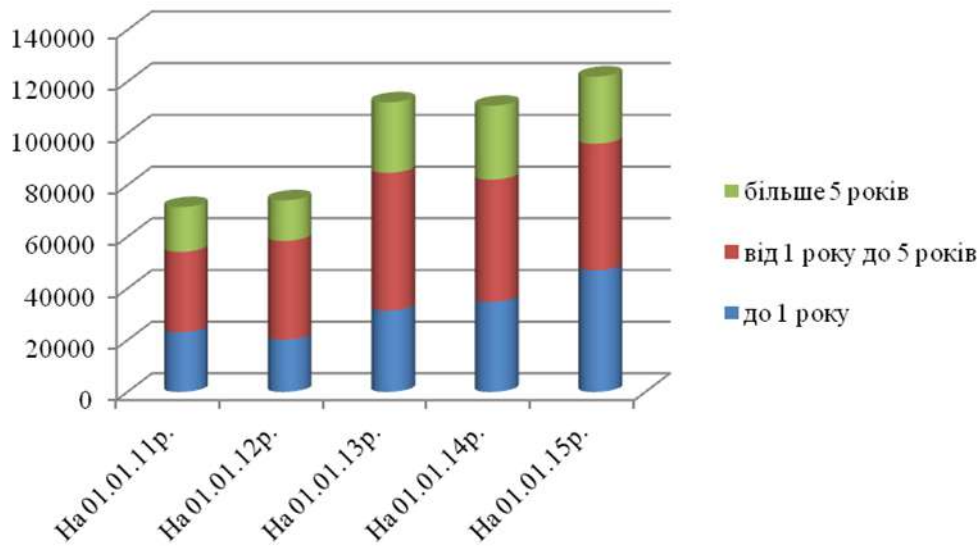


Рис. 1. Структура іпотечних кредитів, наданих банками України нефінансовим корпораціям, за строками погашення у 2010–2014 рр., млн. грн. (складено за даними [4])

У табл. 3 наведено частку іпотечних кредитів в загальному обсязі кредитів банків України.

Таблиця 3

Кредити, надані нефінансовим корпораціям в Україні, за цільовим спрямуванням за 2010–2014 рр., млн. грн. (складено за даними [4])

Період	На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, млн. грн.	Інші кредити, млн. грн.	Усього, млн. грн.	Із загальної суми – іпотечні кредити, млн. грн.	Частка іпотечних кредитів у загальному обсязі (%)
Станом на 01.01.2011 р.	13 612	487 349	500 961	74 508	14,9
Станом на 01.01.2012 р.	10 318	565 227	575 545	74 390	12,9
Станом на 01.01.2013 р.	7 467	597 958	605 425	112 061	18,5
Станом на 01.01.2014 р.	13 026	678 877	691 903	110 708	16,0
Станом на 01.01.2015 р.	15 548	763 293	778 841	121 996	15,7

Дані табл. 3 свідчать про те, що найбільше кредитів нефінансовим корпораціям надається в поточну діяльність, а обсяги кредитування з кожним роком не тільки не зменшуються, а, навпаки, збільшуються. Загальні обсяги кредитування юридичних осіб за досліджуваний період також збільшилися на 277 880,0 млн. грн., що становить 55%, тобто більш, ніж удвічі. Проте це можна пояснити не збільшенням обсягів кредитування реального сектору економіки, а інфляційними процесами. У 2012–2013 роках спостерігається зворотній процес, коли загальний обсяг кредитів збільшився, а обсяги іпотечних – зменшуються. Поясненням цього є зацікавлення банківських установ отримувати прибуток за короткостроковими коштами, які забезпечують більший прибуток за рахунок швидкого обертання, та несуть менший ризик [5, с.88].

На рис. 2 відображено динаміку частки виданих іпотечних кредитів в загальному обсязі кредитування нефінансових корпорацій в Україні за аналізований період.

Найбільший обсяг виданих іпотечних кредитів спостерігаємо у 2014 році, а найменший – у 2011 році. Отже, частка іпотечних кредитів досить незначна – в середньому

15,5%. Проте найбільшу частку в структурі кредитів, що були видані нефінансовим корпораціям, іпотечні кредити займали станом на 01.01.2013 р., тобто за результатами 2012 р. – 18,5%. Водночас зауважимо, що іпотечні кредити видаються не тільки нефінансовим корпораціям, але й домашнім господарствам. Так, в табл. 4 наведено структуру наданих іпотечних кредитів домашнім господарствам у розрізі валют в Україні.

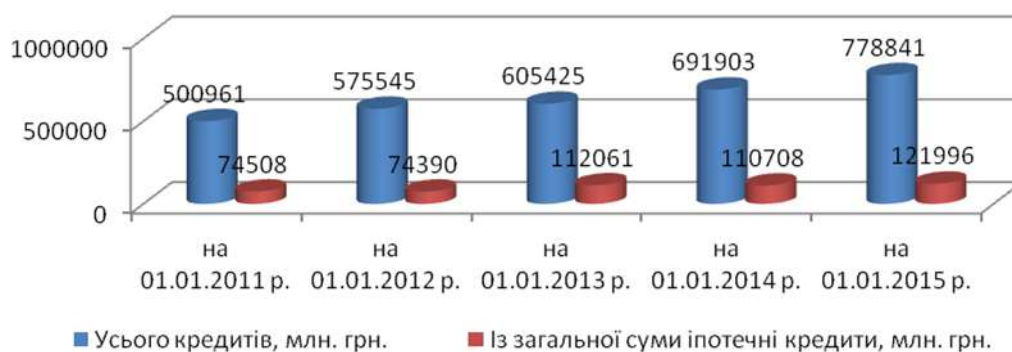


Рис. 2. Частка іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів нефінансовим корпораціям в Україні за 2010–2014 рр. (складено авторами за даними [4])

Таблиця 4

Обсяг та структура іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам у розрізі валют в Україні за 2010–2014 рр., млн. грн. (складено авторами за даними [4])

Валюта	На 01.01.11 р.		На 01.01.12 р.		На 01.01.13 р.		На 01.01.14 р.		На 01.01.15 р.		Відхилення (2014 р. до 2010 р.)	
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
Гривня	18 104	16,35	21 938	22,52	20 670	32,73	18 641	33,13	16 167	22,41	-1 937	-10,70
Долар США	87 817	79,31	72 008	73,91	40 445	64,04	35 691	63,43	53 311	73,88	-34 506	-39,29
Євро	1 774	1,60	1 531	1,57	1 004	1,59	854	1,52	1 204	1,67	-570	-32,13
Російський рубль	1	0,00	4	0,00	3	0,00	2	0,00	1	0,00	0	0,00
Інші валюти	3 029	2,74	1 950	2,00	1 036	1,64	1 082	1,92	1 473	2,04	-1 556	-51,37
Усього	110 725	100	97 431	100	63 158	100	56 270	100	72 156	100	-38569	-133,49

Як свідчать дані табл. 4, у 2014 році в Україні домашнім господарствам було видано іпотечних кредитів у гривні в сумі 16 167,0 млн. грн., що на 1 937,0 млн. грн. менше, аніж у 2010 році. Водночас у доларах США в 2014 році порівняно з 2010 р. обсяги кредитування зменшилися ще суттєвіше – на 34 506,0 млн. грн., що становить майже 40%. Така ситуація пояснюється значним подорожчанням долара США за досліджуваний період та зниженням платоспроможності населення. Що ж до іпотечних кредитів у євро, то їх залишки зменшилися на 570,0 млн. грн. Такі тенденції пов'язані з наслідками фінансово-економічної кризи, нестабільності курсу національної валюти, девальваційними очікуваннями населення. Упродовж досліджуваного періоду найбільша частка у загальному обсязі, наданих кредитів домашнім господарствам у розрізі валют, займають іпотечні кредити у доларах США – в середньому за аналізований період близько 70%. Починаючи з 2011 року частка доларових іпотечних кредитів поступово знижувалась до 63% у 2013 році. Але вже в 2014 році знову відбулося зростання – до 74%, тоді як обсяги іпотечних кредитів у гривні за період з 2010 по 2014 роки залишалися практично незмінними – у середньому 25%.

Розглянемо розподіл іпотечних кредитів, що надані домогосподарствам, за строками кредитування. Як свідчать дані табл. 5, найбільшу частку в портфелі іпотечного кредитування

займають кредити, які видаються домашнім господарствам на термін понад 5 років.

Таблиця 5

Обсяг та структура іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам за строками погашення в Україні у 2010–2014 роках, млн. грн. (складено авторами за даними [4])

Термін	На 01.01.11 р.		На 01.01.12 р.		На 01.01.13 р.		На 01.01.14 р.		На 01.01.15 р.		Відхилення (2014 р. до 2010 р.)	
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
до 1 року	3 278	2,96	4 676	4,80	2 910	4,61	2 564	4,56	3 806	5,27	528	16,11
від 1 року до 5 років	9 828	8,88	9 445	9,69	8 269	13,09	6 095	10,83	6 428	8,91	-3 400	-34,60
більше 5 років	97 618	88,16	8 269	8,49	51 980	82,30	47 611	84,61	61 922	85,82	-35 696	-36,57
Всього	110 725	100	97 431	100	63 158	100	56 270	100	72 156	100	-38 569	-34,83

Розглянувши дані табл. 5, можна стверджувати, що у 2014 році порівняно з 2010 роком збільшився обсяг кредитів домашнім господарствам на строк до 1 року – на 528,0 млн. грн. або на 16%. Водночас, спостерігається очевидне зменшення кредитування строком від 1 до 5 років – на 3 400,0 млн. грн., що становить – 35%. Залишки довгострокових іпотечних кредитів домогосподарствам на строк понад 5 років також значно зменшилися – на 35 696,0 млн. грн. або 37%. Загалом обсяги іпотечних кредитів домогосподарствам скоротилися на 38 569,0 млн. грн., що становить 35%. Таке суттєве зменшення пояснюється високими процентними ставками за іпотечними кредитами та зниженням доходів населення внаслідок фінансово-економічної кризи та політичної ситуації в Україні [6, с.67]. Незважаючи на це, питання доцільності вкладення грошових коштів у нерухоме майно, серед фізичних осіб, залишається актуальним. Адже вартість нерухомості, як і дорогоцінних металів, за роки незалежності України не знижувалася і вони завжди користувалися попитом на ринку нерухомості, що робить їх високоліквідними активами.

Якщо розглядати структуру іпотечного кредитування за реципієнтами, то більшу частку займають кредити юридичним особам (табл. 6).

Таблиця 6

Структура та обсяг наданих іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям і домашнім господарствам у розрізі валют за 2010–2014 роки (складено авторами за даними [4])

	На 01.01.11 р.		На 01.01.12 р.		На 01.01.13 р.		На 01.01.14 р.		На 01.01.15 р.		Відхилення (2014 р. до 2010 р.)	
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
Нефінансові корпорації	71 531	39,25	74 152	43,22	112 061	63,95	110 709	66,30	121 996	62,84	50 465	70,55
Домашні господарства	110 725	60,75	97 431	56,78	63 158	36,05	56 270	33,70	72 156	37,16	-38 569	-34,83
Всього	182 256	100	171 583	100	175 219	100	166 979	100	194 152	100	11 896	35,72

Так, у 2014 році було видано 121 996 млн. грн. нефінансовим корпораціям, що більше за обсяг 2010 року на 50 465,0 млн. грн. або 70%. Домашнім господарствам у 2014 році було видано іпотечних кредитів на суму 72 156 млн. грн., тоді як у 2010 р. – 110 725,0 млн. грн. Отже, обсяг виданих іпотечних кредитів скоротився на 38 569,0 млн. грн. або на 35%. Обсяги іпотечних кредитів домогосподарствам скоротилися з 60,8% у 2010 році до 37,2% у 2014 році. Відповідно, частка іпотечного кредитування нефінансових корпорацій збільшилася з 39,2% у 2010 році до 62,8% у 2014 році [7]. Така тенденція підтверджує, що за аналізований період темпи кредитування фізичних осіб значно скоротилися.

Отже, незважаючи на фінансову привабливість і соціальне значення іпотечного ринку, банки намагаються не надавати іпотечних позик економічним суб'єктам, коли економіку країни охоплює макроекономічна нестабільність через інфляційні процеси і наявні значні ризики, притаманні банківському сектору [6, с.64]. Це пояснюється тим, що банки надають перевагу менш ризиковим видам економічної діяльності та короткостроковим позикам. Тому, аналізуючи тенденції іпотечного кредитування в банківській системі в сучасних умовах, можна сказати, що обсяги іпотечного кредитування в умовах світової фінансової кризи суттєво скоротилися. Ця тенденція негативно впливає як на економіку держави загалом, так і на банківський сектор окремо [8, с.148].

Вважаємо, що в перспективі іпотечне кредитування має стати одним із найважливіших засобів забезпечення зобов'язань, пов'язаних із довгостроковими інвестиціями, водночас існує низка проблем, які перешкоджають цьому. Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є:

- відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування;
- недосконалість нормативно-правової бази;
- недовіра фізичних осіб до вітчизняної банківської системи;
- відсутність спеціалізованих іпотечних банків;
- наявність широкого кола обмежень для потенційних позичальників;
- жорсткі умови кредитування та високі відсоткові ставки.

Вважаємо, що відновлення ринку іпотечного кредитування в Україні у поточній ситуації цілком залежить від політичної та економічної ситуації в країні. Покращення стану іпотечного кредитування прямо пропорційно призведе до покращення економічного стану України, адже іпотечний ринок тісно пов'язаний з фінансовим, валютним та інвестиційним ринками країни.

Висновки і перспективи подальших розробок. Отже, іпотечне кредитування є надійним способом залучення приватних вітчизняних та іноземних інвесторів за допомогою таких гарантій, як застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, що дозволяє мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки України, що, у свою чергу, позитивно вплине на загальні показники її розвитку. Економічна та політична криза в країні, що супроводжується високими темпами інфляції, коливання курсу долара, нестабільність банківського законодавства, негативно вплинули на ринок іпотечного кредитування в Україні.

Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок в перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів кредитного ринку України. Потенціал такого ринку в Україні доволі значний і зможе поступово реалізуватися за умови усунення низки проблем і кризових явищ. Активізація процесу іпотечного кредитування, у свою чергу, дозволить вирішити низку соціально-економічних проблем країни та окремих суб'єктів господарювання, а формування повноцінного іпотечного ринку відкриє нові перспективи для розвитку фондового ринку на основі випуску нових іпотечних цінних паперів, сприятиме ефективнішому розподілу інвестиційних ресурсів між суб'єктами економіки та дасть поштовх економічному зростанню в Україні.

Перспективи подальших розробок полягають у дослідженні механізму впровадження нових інструментів іпотечного кредитування на інноваційній основі, удосконаленні нормативно-правової бази в частині закріплення порядку надання державної підтримки та підвищення ефективності заходів державного регулювання іпотечного кредитування, оцінці потенційних можливостей для відновлення такого кредитування банками України.

Ще одним важливим напрямом дослідження має бути визначення перспектив розвитку іпотечного ринку, обґрунтування необхідності створення спеціалізованих іпотечних фінансових установ, а також місця і ролі іпотечного кредитування в банківській системі України та в інвестуванні реального сектора економіки.

Література

1. Аналітичний звіт іпотечного кредитування для фізичних осіб в банківських установах за 2007–2014 рр. [Електронний ресурс] // Аналітика. Державна іпотечна установа. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/analitika>.
2. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>.
3. Бублик Є. О. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи посткризового розвитку: монографія / Є. О. Бублик // НАН України, Ін-т економіки та прогнозування. – К., 2011. – 220 с.
4. Бюлетень НБУ №2/2015 (263) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=16006315>.
5. Ганусик Ю. Б. Інфляційний вплив на іпотечний ринок України / Ю. Б. Ганусик // Фінансовий простір. – 2015. – № 1 (17). – С. 85–89.
6. Ковалишин І. Стан та тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Національного банку України. – 2009. – № 1. – С. 62–66.
7. Статистичні випуски Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57420.
8. Косарева І. П. Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / І. П. Косарева, Г. О. Сукрушева, Н. В. Сарматичька // Вісник НТУ «ХПІ». – 2013. – № 20 (993). – С. 146–154.

References

1. Analytical report of mortgage loans for individuals in banks in 2007–2014 [Analitichnyi zvit ipotechnoho kredyтуvannia dlia fizychnykh osib v bankivskykh ustanovakh za 2007–2014 rr.], Analytics. State Mortgage Institution, available at: <http://ipoteka.gov.ua/analitika> (ukr)
2. The official site of the Government Mortgage Institution [Ofitsiynyi sait Derzhavnoi Державної іпотечної установи], available at: <http://www.ipoteka.gov.ua> (ukr)
3. Bublik, E. O. (2011), *The mortgage market in Ukraine: problems and prospects of post-crisis development: monograph* [Ipotechnyi rynek v Ukraini: problemy ta perspektyvy postkryzovoho rozvytku: monohrafiia], Institute of Economics and Forecasting, Kyiv, 220 p. (ukr)
4. NBU Bulletin, No. 2/2015 (263), available at: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=16006315> (ukr)
5. Ganusyk, Yu. B. (2015), *The inflationary impact on the mortgage market in Ukraine* [Infliatsiynyi vplyv na ipotechnyi rynek Ukrainy], *Financial space*, No. 1 (17), pp. 85–89 (ukr)
6. Kovalyshyn, I. (2009), *Status and trends of the national mortgage market* [Stan ta tendentsii rozvytku natsionalnoho rynku ipotechnoho kredyтуvannia], *Bulletin of the National Bank of Ukraine*, No. 1, pp. 62–66 (ukr)
7. *Statistical producing of the National bank of Ukraine*, available at: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57420 (ukr)
8. Kosareva, I. P., Sukrusheva, G. O., Sarmatytska, N. V. (2013), *The problems of the mortgage market in Ukraine* [Problemy rozvytku ipotechnoho rynku v Ukraini], *Visnyk NTU «KhPI»*, No. 20 (993), pp. 146–154 (ukr)

Стаття надійшла до редакції 24.02.2016.