

5. Золотарьова О. Ликвідність банківської системи: основні аспекти нагляду та управління / О. Золотарьова, М. Перев'язко // Економічний аналіз : збірник наукових праць. – Тернопіль : ТНЕУ, 2012. – Вип. 10. – Ч. 3. – С. 56–60.
6. Офіційний сайт НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://bank.gov.ua>.
7. Шварц О. Регулювання ліквідності банківської системи України в період кризи / О. Шварц // Вісник Національного банку України. – 2010. – Вип. 4. – С. 56–61.
8. Заруцька О. Проблематика контролю економічних нормативів у системі банківського нагляду України / О. Заруцька [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ape_2013_4_25.
9. Лобозинська С. Державне регулювання ліквідності банківської системи України: шляхи вдосконалення / С. Лобозинська // Банківська справа. – 2011. – № 3. – С. 11–20.

Щуревич О. І.

Львовский национальный университет имени Ивана Франко

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛИКВИДНОСТИ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ УКРАИНЫ

Резюме

В статье проведен анализ ликвидности банковской системы Украины. Рассмотрены сущность ликвидности, соблюдение банками обязательных экономических нормативов ликвидности. Выделены основные недостатки механизма рефинансирования банков и предоставлены рекомендации по поводу совершенствования регулирования ликвидности банков Украины.

Ключевые слова: ликвидность, регулирование ликвидности, нормативы ликвидности, кредиты рефинансирования, избыточная ликвидность.

Shchurkevych O. I.

Ivan Franko National University of Lviv

IMPROVEMENT OF REGULATION MECHANISM OF UKRAINIAN COMMERCIAL BANKS LIQUIDITY

Summary

Liquidity of banking system of Ukraine is analyzed in the article. The essence of the liquidity, compliance of banks liquidity ratio are considered. The main disadvantages of mechanism of refinancing banks are discussed. On the base of the research the recommendation and suggestions for improving the regulation of the liquidity of Ukrainian banks are provided.

Keywords: liquidity, liquidity regulation, liquidity ratio, refinancing credit, excess liquidity.

УДК 336.77:332.83

Юркевич О. М.

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Проведено дослідження іпотечного кредитування житла в контексті реалізації державної житлової політики. Визначено існуючі проблеми та чинники, що заважають ефективному розвитку іпотечних відносин. Проаналізовано динаміку іпотечного кредитування на ринку житла. Надано оцінку подальшим перспективам розвитку ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. Запропоновано напрями активізації ринку іпотеки шляхом упровадження та подальшого розвитку механізмів іпотечного кредитування за допомогою рефінансування іпотечних кредитів.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, житлова політика.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль в економіці будь-якої держави, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності. Іпотечне кредитування має вплив на реальний сектор економіки, сприяє будівництву, спрощує реалізацію вже існуючих квартир та будинків, стимулює розвиток суміжних галузей, сприяє створенню нових робочих місць. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у розвитку економіки, адже воно, об'єднуючі фінансовий ринок із ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів.

Разом із тим складність ринкових механізмів функціонування іпотечного кредитування обумовлена специфікою відносин, пов'язаних з формуванням та розподілом іпотечного капіталу, запровадженням усе більш складних інструментів зменшення можливих фінансових ризиків, посиленням взаємодії іпотечного ринку з фінансовим.

Таким чином, становлення іпотечного кредитування в Україні є однією з найбільш важливих проблем на сучасному етапі реалізації житлової політики, що потребує невідкладного розв'язання. Все це обумовлює актуальність подальших дослі-

джень щодо особливостей іпотечного житлового кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми функціонування іпотечного ринку в Україні знайшли відображення в роботах вітчизняних учених В.Д. Базилевича, В.М. Геєця, В.І. Кравченка, В.В. Корнєєва, І.В. Лютого, Н.П. Погорельцевої, В.І. Савіча, О.Р. Тригуб та ін.

Проблемам фінансування будівництва, як у теоретичному, так і в практичному аспектах, дослідженню сфери інвестицій у будівництво присвячено праці таких вітчизняних і зарубіжних учених, як: А.Н. Асаул, О.Є. Бажанова, В.В. Бузирева, Н.В. Васильєва, Л.О. Воронова, Г.В. Горчаківська, А.В. Кравець, В.М. Котова, О.О. Олійник та ін.

У роботах зазначених авторів висвітлено сутність іпотеки та іпотечного механізму, моделі організації іпотечного кредитування, функції, роль та проблеми ефективної діяльності основних його суб'єктів, принципи, методи, форми, інструменти банківського іпотечного кредитування, механізми та методи іпотечного рефінансування тощо. Однак, незважаючи на результати проведених досліджень, усе ще існують певні проблеми, що заважають розвиватися цьому виду економічних відносин.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Зокрема, потребує вирішення комплекс питань, пов'язаних із залученням довгострокових фінансових ресурсів у сферу банківського житлового кредитування. Актуальними є розробки рішень щодо пошуку оптимального для вітчизняного ринку способу фінансування будівництва житла, формування дієвого механізму залучення інвестицій, удосконалення системи іпотечного кредитування в цілому.

Мета статті полягає в аналізі іпотечного кредитування житла в контексті реалізації державної житлової політики, а також визначенні існуючих проблем та подальших перспектив розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Житлова політика є інструментом забезпечення соціально-економічного розвитку країни. Україна є соціальною, правовою державою, в якій найвищою соціальною цінністю визнається людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека; зміст і спрямованість діяльності держави в соціальній сфері визначають права і свободи людини та їх гарантії. Одним із конституційних прав громадян є право на житло. Гарантіями здійснення цього права є обов'язок створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; надання державою та органами місцевого самоврядування, відповідно до закону, житла безоплатно або за доступну плату [1].

Незважаючи на це, значна частка населення України потребує поліпшення житлових умов. Низькі темпи житлового будівництва, неефективні принципи розподілу житла, низький рівень купівельної спроможності населення свідчать про наявність гострої житлової проблеми. Ці проблеми ринку житлової нерухомості обумовлюють необхідність посилення ефективності житлової політики в Україні, що потребує ефективної національної соціальної та економічної політики. Житлова політика повинна забезпечити умови стабільного розвитку будівельної галузі та підвищити можливості придбання житла громадянами.

У рамках реалізації житлової політики держава намагається здійснити низку заходів. Так, в Україні Фондом сприяння молодіжному житловому будівництву розроблена програма «Доступне житло», реалізується цільова державна програма підтримки будівництва (придбання) житла «30/70», працює Державна іпотечна установа, яка надає пільгові іпотечні кредити, компенсує відсоткові ставки. Однак зазначені заходи не принесли очікуваного ефекту в частині стимулювання житлового будівництва та покращання забезпечення населення житлом. Це, по-перше, пов'язано з недостатніми обсягами фінансування за цими програмами та, по-друге, низьким рівнем доступності житла.

Доволі часто існують обмеження, які суттєво скорочують можливості громадянам скористатися державними житловими програмами. По-перше, існують обмеження щодо учасників програм (учасниками програми можуть бути лише особи, які офіційно зареєстровані в черзі на покращання житлових умов); по-друге, існують обмеження стосовно загальної площі житла на одну особу, вартості квадратного метру житла.

За програмою «30/70» покупець нерухомості сплачує 70% її вартості, а 30% компенсує держава. Якщо покупець не має необхідної суми, він може звернутись за кредитом до банку. Як забезпечення може виступити власна нерухомість або майно поручителя. Крім того, позичальник має підтвердити наявність офіційних доходів, які вдвічі мають перевищувати виплати за даним кредитом. У результаті для більшості бажаючих отримати іпотечний кредит дана програма є недоступною.

Програма «Здешевлення вартості іпотечних кредитів під 16% річних», за якою позика надається на 15 років, є більш доступною. Покупець нерухомості вносить 25% її вартості, сплачує 3% річних протягом періоду користування позикою, а решту 13% компенсує держава. Крім окреслених вимог до позичальника, існують також значні обмеження щодо об'єктів кредитування. Як свідчить практика, у покупця-позичальника відсутні гарантії та впевненість у своєчасному проведенні державою компенсаційних платежів за відсотками по кредиту та незмінності умов програми в майбутньому. Систематичні затримки у сплаті компенсацій із боку держави експерти називають головною проблемою реалізації цієї програми. Наприклад, у 2015 р. фінансування нових кредитних договорів за вказаним механізмом державним бюджетом не було передбачено [2].

На фоні існуючих задекларованих державних програм, спрямованих на поліпшення житлових умов населення, залишається низка невирішених проблем, які стримують розвиток іпотечного ринку. Для їх подолання необхідно зняти цілу низку обмежень, які стримують реалізацію державних програм, зокрема щодо вибору забудовників та об'єктів нерухомості, підвищити відповідальність забудовників за своєчасну здачу об'єктів та якість об'єктів будівництва, підвищити відповідальність держави за своєчасне виконання своїх зобов'язань, зокрема щодо компенсації вартості нерухомості, спростити процедуру купівлі житла населенням. Ці та інші заходи можуть сприяти вирішенню важливих соціальних питань, виходу з кризи ринку нерухомості та розвитку іпотечного кредитування.

Одним із важливих напрямів житлової політики поряд із перерахованими програмами, на

нашу думку, є вдосконалення механізмів іпотечного кредитування житлової нерухомості.

Іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні купівлі нерухомого майна або придбання права на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному (нове будівництво) або вторинному (існуюча нерухомість) ринках у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості. Зазвичай іпотечні кредити надаються на загальних умовах для всіх позичальників (схема організації отримання іпотечного кредиту у них майже однакова), отримати індивідуальні умови кредитування майже неможливо.

Іпотечний кредит часто визначають як позику (угоду позики), надану за принципами банківських позик під забезпечення нерухомим майном на довгостроковій основі. Основна специфіка іпотечного кредиту – це так зване заставне право, сутність якого полягає в тому, що кредитори мають переважне перед іншими кредиторами (за винятком державних боргів, у тому числі боргів за податками) на погашення (забезпечення) своїх зобов'язань через продаж закладеного майна в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань перед кредитором [3].

Згідно із Законом України «Про іпотечне кредитування операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», під іпотечним кредитом розуміють правовідносини, які виникають на підставі угоди про іпотечний кредит між кредитором і боржником із приводу надання коштів у користування із встановленням іпотеки [4].

Більшість науковців і практиків [3; 5] під іпотечним кредитом розуміють будь-яку позику, надану під заставу нерухомості, незалежно від мети її використання. На практиці банки надають іпотечні кредити не лише на придбання чи будівництво об'єктів нерухомості житлового і нежитлового призначення, купівлю земельних ділянок під забудову, а й на реконструкцію та модернізацію об'єктів нерухомості, а також на інші цілі, наприклад на споживчі потреби, на ведення малого бізнесу тощо.

Класичною метою іпотечного кредитування є: фінансування будівництва, придбання, модернізація об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, освоєння і придбання земельних ділянок [5]. Процедура оформлення і видачі іпотечного кредиту достатньо відпрацьована банківськими установами, однак займає чимало часу. Незважаючи на це, такий продукт є найбільш розповсюдженим на ринку, крім випадків фінансування нового будівництва, коли банкам важлива наявність забезпечення за іпотечним кредитом.

Розглянемо динаміку іпотечного кредитування на українському ринку житла. Стрімкий розвиток іпотечного кредитування в Україні відбувався до кризи 2008 р. Найбільш активними за загальною кількістю укладених кредитних договорів із фізичними особами став 2007 р. – 500 тис., у тому числі на іпотеку припадало 267 тис., у 2008 р. їх кількість скоротилась до 361,5 тис, за іпотекою – до 199 тис., а в 2009 р. кількість громадян, що змогли взяти кредит у банках під заставу рухомого і нерухомого майна, впала в 10 разів – до 37,5 тис. осіб [6].

У наступні роки тенденція скорочення кредитування продовжилась, що призвело до подальшого зменшення іпотечних кредитів – портфель іпотечних кредитів банків на 01.01.2011 становив 110,7 млн. грн., на 01.01.2012 – 97,4 млн. грн., а станом на 01.01.2013 – лише 63,2 млн. грн. У 2013 р. спад продовжувався – залишки кредитів фізичних осіб на нерухомість на кінець 2013 р. досягли свого мінімуму в 56,2 млн. грн. У 2014 р. обсяг іпотечних кредитів несуттєво збільшився – до 72,2 млн. грн., що пояснюється значним зростанням офіційного курсу національної валюти і значною часткою іпотечних кредитів в іноземній валюті в структурі іпотечного портфелю комерційних банків. Як видно з табл. 1, частка валютних кредитів у портфелі іпотечних кредитів сягає понад 70%.

Серед причин такої ситуації можна зазначити таке. Досі не відновились обсяги банківського кредитування. Зокрема, банки, отримавши значний обсяг проблемної заборгованості, стали більш обережними щодо вибору позичальників, не відбулося повномасштабного відновлення економіки, невеликі офіційні доходи населення, незначний обсяг операцій на ринку нерухомості та падіння вартості заставного майна. Збільшення обсягів іпотечного кредитування можливо лише за умов суттєвих змін господарського середовища – збільшення активів банків, збільшення платоспроможного клієнтського попиту, зменшення сукупних ризиків, покращання інституційної архітектури та ділового клімату на фінансовому ринку.

В умовах знецінення національної валюти, викликаного дестабілізацією валютного курсу, особливо загострення набула ситуація з іпотечними кредитами, виданими в іноземній валюті. Внаслідок різкого зниження кредитоспроможності позичальників зросли обсяги проблемної заборгованості банків. Банки для згладжування проблем, пов'язаних із наростаючими простроченими іпотечними кредитами, формують підвищені суми резервів та намагаються реструктурувати такі кредити шляхом зміни процентної ставки, повного або часткового скасування фінансових санкцій,

Таблиця 1

Іпотечні кредити фізичних осіб у кредитному портфелі банків

Показник	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016
Кредити, надані фізичним особам, млн. грн.	209538	201224	187629	193529	211215	174869
Іпотечні кредити, млн. грн.	110725	97431	63158	56270	72156	60215
Частка іпотечних кредитів у кредитах, наданих фізичним особам, %	52,8	48,4	33,7	29,1	34,2	34,4
Іпотечні кредити, надані у валюті, млн. грн.	87817	72008	40445	35691	53331	42793
Частка іпотечних кредитів у валюті в портфелі іпотечних кредитів, %	79,3	73,9	64,0	63,4	73,9	71,06

Джерело: складено на основі [7]

зміни параметрів графіка погашення кредитної заборгованості, зміни розміру комісійної винагороди [8].

На нашу думку, активізувати ринок іпотеки (як на нове житлове будівництво, так і на операції з нерухомістю на вторинному ринку) можливо за умов упровадження механізмів іпотечного кредитування на основі рефінансування. Під рефінансуванням іпотечних кредитів слід розуміти сукупність процесів, що забезпечують повторне довгострокове фінансування іпотечного кредитування, тобто рух фінансових ресурсів від кінцевих інвесторів до іпотечних позичальників із метою оптимізації іпотечного кредитування та забезпечення ліквідності іпотечного кредитора [9]. Рефінансування іпотечних кредитів – це сукупність методів створення і використання середньо- та довгострокових фондів фінансових ресурсів для повторного кредитування під заставу нерухомості в іншому банку, що передбачає наявність відповідних методичних, організаційних і правових положень та заходів, що визначають процес мобілізації та використання фінансових ресурсів і перетворення іпотечних активів у ліквідні цінні папери й інші активи. Метою рефінансування іпотечного кредиту є зміна умов кредитування, зокрема скорочення кінцевих витрат на його обслуговування, скорочення щомісячного платежу по кредиту за рахунок збільшення його терміну, зміна валюти, отримання додаткових фінансових позикових ресурсів, забезпечених іпотекою нерухомості.

Необхідно зазначити, що рефінансування іпотечних кредитів фактично не створює додаткових коштів, лише здійснює їх перерозподіл у межах різних сегментів фінансового ринку. За допомогою іпотечного рефінансування відбувається акумуляція коштів на грошовому ринку та ринку капіталів на основі використання іпотечних інструментів із подальшим перетворенням цих фінансових ресурсів у довгострокові інвестиції в нерухоме майно через механізм іпотечного кредитування (рис. 1).

Щодо сфери житлового будівництва, зокрема стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено низку законодавчих актів та постанов, які спрямовані на врегулювання стосунків між учасниками будівництва, захист їх прав.

Висновки. Отже, система іпотечного кредитування посідає унікальне місце в національній еко-

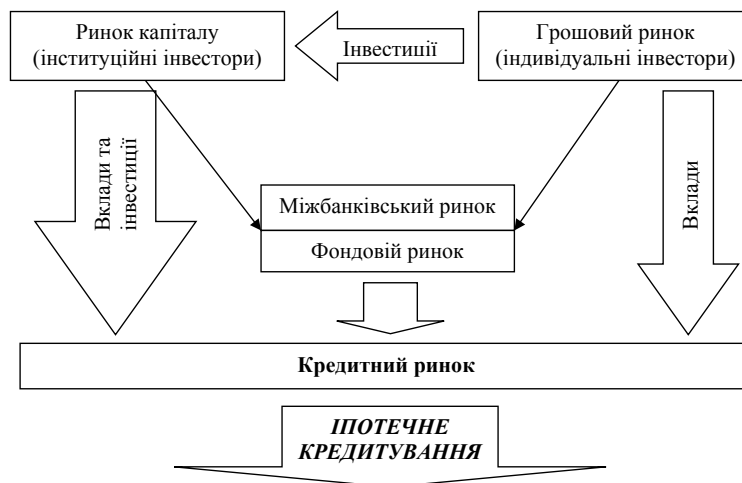


Рис. 1. Схема фінансових потоків на макрорівні під час рефінансування іпотечних кредитів [10]

номії кожної країни. Сьогодні іпотечне кредитування в більшості економічно розвинутих країн є не тільки основною формою поліпшення соціально-економічних умов життя населення, але й здійснює істотний вплив на економічну ситуацію в країні в цілому. Іпотека дає змогу здійснювати інвестування в реальний сектор економіки та збільшує його капітал, що забезпечує стабільне зростання доходів у різних галузях економіки.

Незважаючи на суттєві проблеми ринку іпотечного кредитування, пов'язані зі зменшенням платоспроможного попиту, погіршенням рівня кредитоспроможності позичальників, погіршенням якості іпотечного портфеля банків, воно залишається ефективним інструментом реалізації завдань житлової політики в частині підвищення можливостей населення в придбанні житлової нерухомості. На фоні загострення ситуації з поверненням іпотечних кредитів, масово виданих на етапі докризового періоду, з метою підтримки фінансової стабільності банків та захисту інтересів їх вкладників та кредиторів особливої уваги набувають питання впорядкування процесу реструктуризації іпотечних кредитів. Одним з інструментів активізації ринку іпотеки при цьому, на нашу думку, має бути рефінансування як рух фінансових ресурсів від кінцевих інвесторів до іпотечних позичальників із метою оптимізації іпотечного кредитування та забезпечення ліквідності іпотечного кредитора.

Список використаних джерел:

- Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> – поточна редакція від 01.01.2016 р.
- Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/pro-fond.html>.
- Активізація інвестиційного процесу в Україні : [колективна монографія] / Т.В. Майорова, М.І. Дибя, С.В. Онишко [та ін.] ; за ред. М.І. Дибя, Т.В. Майорової. – К. : КНЕУ, 2012. – 232 с.
- Закон України «Про іпотечне кредитування операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
- Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
- Госипотека: поспробуй получи // Вести. – 2013. – 01.10.
- Кредити, надані кредитними корпораціями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57897.
- Карчева Г.Т. Сучасні методи реструктуризації кредитів, наданих в іноземній валюті / Г.Т. Карчева // Фінансовий простір. – 2015. – № 3(19). – С. 30–36.
- Юркевич О.М. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі / О.М. Юркевич // Економіка та суспільство. – 2016. – № 3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal-3>.
- Костокевич О.І. Механізм та методи іпотечного рефінансування / О.І. Костокевич // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.investplan.com.ua/pdf/3_2010/13.pdf.

Юркевич О. Н.

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОНТЕКСТЕ УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Резюме

Проведено дослідження іпотечного кредитування жилья в контексті реалізації державної жилищної політики. Визначено існуючі проблеми і фактори, що перешкоджають ефективному розвитку іпотечних відносин. Проаналізовано динаміку іпотечного кредитування на ринку жилья. Дана оцінка наступних перспектив розвитку ринку іпотечного жилищного кредитування в Україні. Предложено напрями активізації ринку іпотеки шляхом впровадження і подальшого розвитку механізмів іпотечного кредитування з допомогою рефінансування іпотечних кредитів.

Ключевые слова: іпотека, іпотечний кредит, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, жилищна політика.

Yurkevych O. M.

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF IMPROVEMENT OF STATE HOUSING POLICY

Summary

The paper studies the mortgage housing market in the context of state housing policy. Existing problems and factors that prevent effective development of mortgage lending are defined. The dynamics of mortgage lending in the housing market is analyzed. Further assessment of the market prospects for mortgage lending in Ukraine is provided. Directions for activation of the mortgage market through the introduction and further development of mortgage mechanisms by mortgages refinancing are proposed.

Keywords: mortgage, mortgage credit, mortgage lending, mortgage market, housing policy.