

DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2019-11-75-97>

УДК 336.71

Блащук-Дев'яткіна Н.З., Швець В.М.
Львівський національний університет імені Івана Франка

ДОСЛІДЖЕННЯ ВІТЧИЗНЯНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОГО БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Анотація. Стаття зосереджена на аналізі тенденції ринку банківського іпотечного кредитування в Україні, зокрема: досліджено роль розвитку іпотечного ринку, як важливої складовою розбудови національного господарства країни; проведено аналіз сучасного стану системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб; проаналізовано зв'язок між обсягами банківських іпотечних кредитів та загальним об'ємом виданих цими установами позик населенню; проаналізовано портфель іпотечних кредитів банків, які були видані населенню, за видами валюти; проведено аналіз виданих банками населенню іпотечних кредитів у залежності від терміну позик; розглянуто види ризиків надання іпотечних кредитів для позичальників та кредиторів; досліджено співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП країни; досліджуючи розвиток іпотечного кредитування зроблено висновок.

Ключові слова: іпотечне житлове кредитування, механізм активізації іпотечного житлового кредитування, кредитний портфель, кредитор, позичальник.

Blaschuk-Deviatkina Natalia, Shvets Vasyl
Lviv Ivan Franko National University

RESEARCH OF DOMESTIC HOUSING BANKING MORTGAGE MARKET

Summary. The article focuses on the analysis of the tendency of the market of bank mortgage lending in Ukraine, in particular: the role of development of the mortgage market as an important component of development of the national economy of the country has been investigated, that is a market that has significant potential for positive influence on the increase of the functioning of the construction industry and other sectors of the state economy; the role of banking institutions in the development of the housing mortgage lending has been considered; analysis of the current state of the system of bank mortgage lending to individuals has been conducted; the amount of bank mortgage lending, as well as the increase in the amount of bank mortgage loans to individuals in Ukraine for the analyzed period have been considered; the relation between the amount of bank mortgages and the total amount of loans issued by these institutions to the population has been analyzed, showing the role played by mortgages in the total amount of loans to individuals; the mortgage loan portfolio of banks that were issued to the population by currency types has been analyzed through the prism of permanent crises in the financial services market in Ukraine, which is always accompanied by a significant devaluation of the national currency; it has been shown that the largest number of banks' mortgage loans to individuals today is in foreign currency, in particular by US dollars; the analysis of mortgage loans issued by banks to the population has been conducted depending on the term of the loans; the risks of providing mortgage loans to borrowers and lenders have been considered, which in particular are related to the long-term nature of mortgage lending, that complicates the ability of borrowers to adequately and correctly assess the state of the macroeconomic situation in the country; the relation of the amount of mortgage loans to the GDP of the country has been investigated; the conclusion has been made while researching the development of mortgage lending.

Keywords: mortgage housing lending, mechanism for activation of mortgage housing lending, loan portfolio, lender, borrower.

Постановка проблеми. Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням таких проблем: політична та економічна нестабільність у державі; правові проблеми у сфері створення житлово-інвестиційного законодавства; відсутність належного досвіду зі страхування ризиків, що виникають при становленні іпотечних кредитних відносин; відсутність у населення стабільних моделей ощадної та кредитної поведінки; висока вартість позик; проблема формування в українських банків необхідних грошових ресурсів для здійснення іпотечного кредитування, оскільки іпотечний кредит неможливий без наявності необхідної маси довгострокових ресурсів (довгих грошей) у банків і відсутність дієвих інструментів їх залучення на внутрішньому вторинному ринку; відсутність середнього класу, порівняно низькі доходи в основній масі населення України; нерозвиненість іпотечної інфраструктури на регіональних рівнях; неврегульована процедура звернення стягнення на предмет

іпотеки, тобто виселення мешканців і повернення заставлених житлових приміщень; високі ціни на нерухомість; відсутність національних «іпотечних» традицій тощо [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У дослідження питань іпотеки нерухомості вагомий внесок зробили такі вчені-економісти як: Абакуменко О.В., Войтюк А.В., Гамкало О.Б., Гарбузова В.С., Гнатківський Б.М., Григорук І.О., Д'яченко А.В., Завидівська О.І., Запорожець Р.А., Калівошко О.М., Касьяненко Т.Г., Криховецька З.М. [1] та інші. Однак питання іпотечного кредитування потребує подальшого глибокого вивчення чому і присвячується дана стаття.

Метою статті є виявлення проблем та обґрунтування перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні на основі аналізу вітчизняного ринку житлового банківського іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу. Розвиток іпотечного ринку є важливою складовою розбудови національного господарства країни. Цей

ринок має значний потенціал до позитивного впливу на підвищення темпів функціонування будівельної галузі та інших секторів економіки держави. Однією з головних передумов розвитку такого ринку є наявність вільних фінансових ресурсів у майбутніх власників житла. Проте, ж показує історичний досвід, громадян, які мають можливість самостійно придбати у власність житло, небагато. Саме тому іпотека стала одним з варіантів виходу з проблеми відсутності фінансових ресурсів для придбання нерухомості, оскільки з одного боку дозволяла купувати житло, задовольняючи потреби покупців, з іншого – давала можливість отримувати додатковий дохід позикодавцям.

Історично так склалося, що одними з найбільших кредиторів ринку іпотеки стали банківські установи. Їх діяльність у даній сфері у різних країнах має національну специфіку, проте, загальною тенденцією є вагомий роль банківських установ у розвитку такого ринку. В Україні спостерігаємо подібну ситуацію. Фактично в нашій державі на сьогодні банки є монополістами серед комерційних структур у сфері надання позик для придбання економічними суб'єктами об'єктів нерухомості. Окреслене і обумовлює підвищений інтерес до діяльності цих установ на ринку іпотечного кредитування, визначення специфічних рис та існуючих умов надання позик фізичним особам. Отже, проведемо аналіз сучасного стану системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. На рис. 1 наведено відповідні дані про надання позик банками на придбання власного житла громадянами.

Відповідно, на кінець 2018 р. в Україні було надано таких послуг на загальну суму 42,31 млрд. грн. [2]. Зауважимо, що це найменший показник за виключенням 2017 року за останні десять років.

Рис. 1. підтверджує складність ситуації на даному ринку та поступове зниження його обсягів. Навіть у найбільш складних економічних умовах 2013-2014 років ринок розвивався більш динамічніше і демонстрував у 2014 році позитивну динаміку.

Фактично, порівнюючи дані 2018 року з докризовими показниками 2008 року – період найбільш активного розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, зауважимо, що зниження обсягів в абсолютній величині даного показника складає 101,11 млрд. грн., що у більше ніж 3,39 разів менше. Фінансово-економічна криза 2008-2009 років призвела до значних диспропорцій розвитку окресленої системи, мала руйнівний характер для її подальшого функціонування і після цього періоду дана система не відновила темпи свого розвитку.

Таким чином, дані рис. 1 свідчать про існування глибокої кризи в Україні ззагалом на ринку іпотечного кредитування, що впливає і на спроможність громадян купувати житло та підвищувати власний рівень соціально-економічного забезпечення. Такий висновок підтверджується і відносними показниками приросту обсягів банківських іпотечних кредитів населенню (рис. 2). Приріст обсягів банківських іпотечних кредитів фізичним особам на кінець 2018 р. склав 3,71%. Отже, рис. 2 наглядно демонструє ті періоди, в яких відбувалися позитивні тренди в системі банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. Як бачимо, період 2012-2018 років може бути охарактеризований як стрімке падіння обсягів такого виду кредитування без зміни його тренду і сьогодні. Навіть ті позитивні зміни, що відбулися у окресленому періоді можна пояснити тим, що база порівняння була низькою і тому певна активізація банків у даній сфері кредитування одразу призводила до зростання показника загального обсягу цього виду іпотечних кредитів.

Проаналізуємо зв'язок між обсягами банківських іпотечних кредитів та загальним об'ємом виданих цими установами позик населенню.

Обсяг виданих банками кредитів фізичним особам у 2018 р. склав 201,1 млрд. грн., обсяг банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні 42,31 млрд. грн. З 2012 року відбувалися процеси відновлення надання позик банками, які протягом 2012 р. змогли стабілізувати ситуацію з власною фінансовою стійкістю, під-

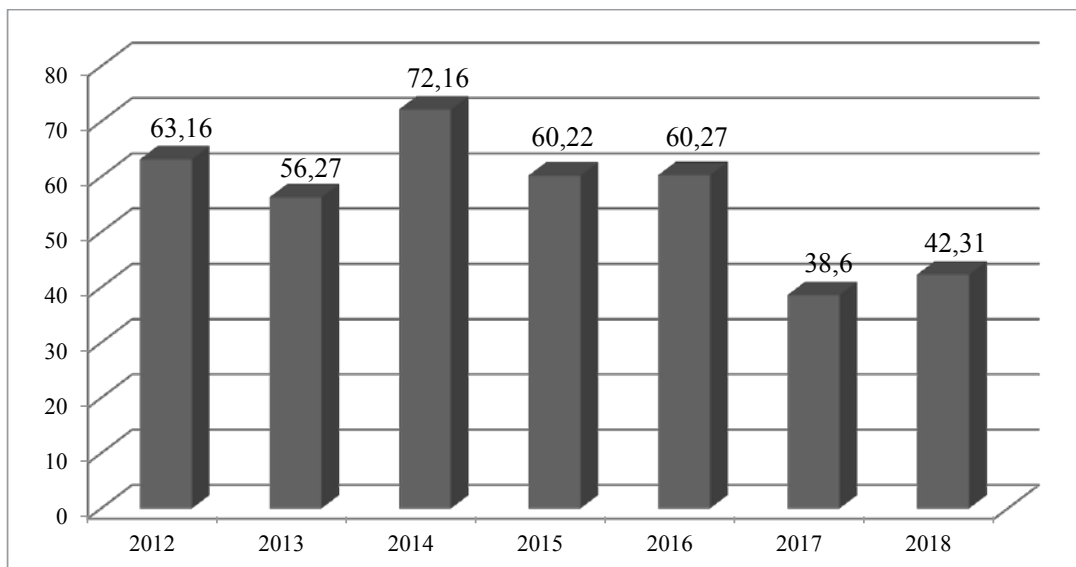


Рис. 1. Обсяги банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні, млрд. грн.

Джерело: складено автором за даними [2]

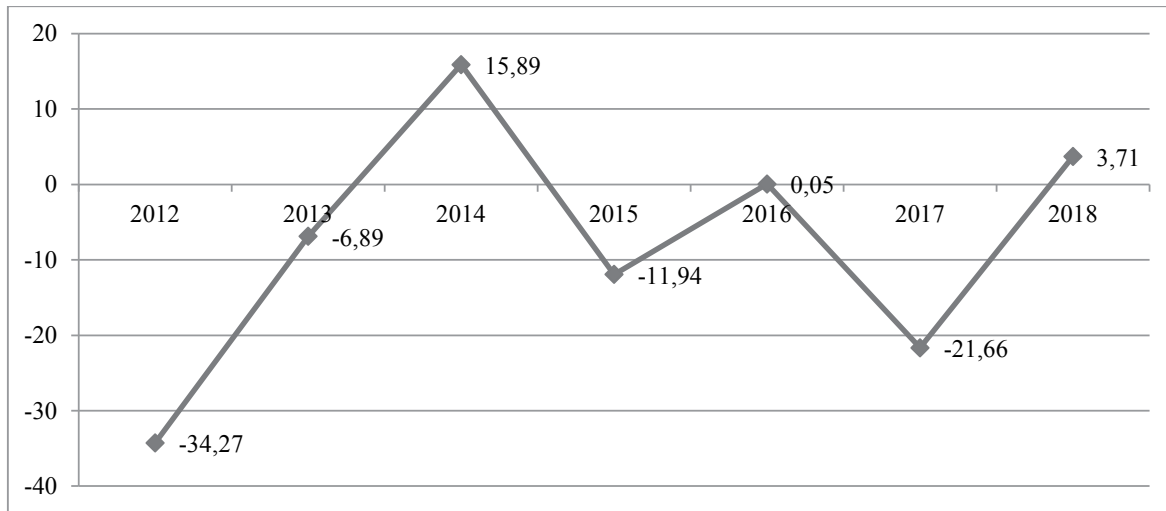


Рис. 2. Приріст обсягів банківських іпотечних кредитів фізичним особам, %

Джерело: складено автором за даними [2]



Рис. 3. Обсяг виданих банками кредитів фізичним особам та банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні, млрд. грн.

Джерело: складено автором за даними [2]

вищити рівень капіталізації, провести серйозну роботу з боргами за кредитами та розробити, з урахуванням власного досвіду, нові кредитні продукти.

На рис. 3 наведено дані взагалі про обсяги кредитування фізичних осіб комерційними банками у 2012-2018 роках.

Криза 2014 року знову призвела до спаду рівня кредитування фізичних осіб до показника 2007 року. За десять років його значення не опускалося до такого рівня. Невелике зростання обсягів виданих позик фізичним особам спостерігаємо у 2015-2018 роках. Дані рис. 3 також дозволяють зробити висновок про схожі тренди обсягів виданих банками іпотечних кредитів фізичним особам та загалом об'ємів виданих цим економічним суб'єктам позик. Це свідчить, що до 2012 року у кредитному портфелі фізичних осіб у банків значна питома вага належала іпотечним позикам. Підтвердженням цьому є інформація рис. 3.

Зокрема, дані рис. 4 показують, яку роль іпотечні кредити відігравали у загальному обсязі виданих позик фізичним особам. До 2012 року їх питома вага була дійсно значною. Фактично у цей період у загальному портфелі кредитів, що були видані банками населенню, позики на придбання житла займали майже 50,0%. До 2012 року ринок кредитних послуг у 2008-2009 роках почав значний спад за обсягами виданих позик, оскільки світова криза почалася саме на іпотечних ринках [2].

Девальвація національної валюти до 8,0 грн. за один долар призвела до масового неповернення позик, а, відповідно, і деструктивного впливу на функціонування всієї банківської системи та різкого згортання іпотечного кредитування в Україні. Відповідно, на фоні повної зупинки видачі таких кредитів та поступового повернення громадянами вже отриманих позик, їх портфель почав скорочуватися і відбувався процес зниження ролі у формуванні загального обсягу

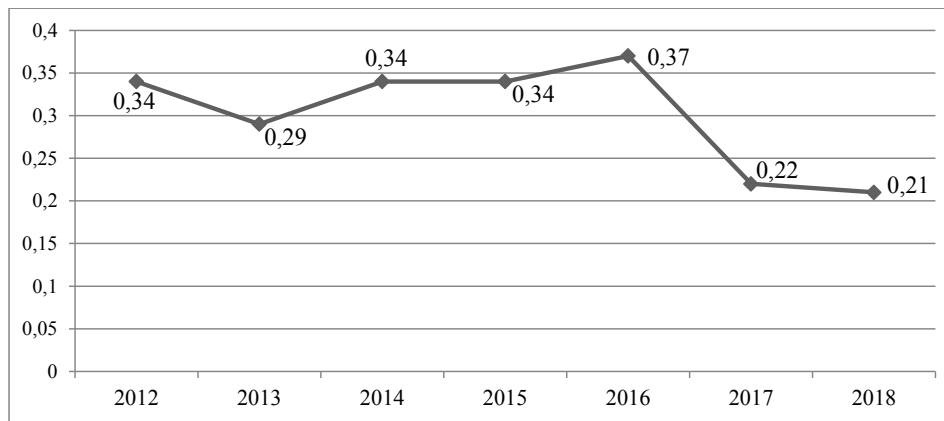


Рис. 4. Питома вага банківських іпотечних кредитів у загальному обсязі позик фізичним особам

Джерело: складено автором за даними [2]

кредитів, що видавалися банками фізичним особам. У 2013 році – питома частка склала вже 29%, тобто, починаючи з 2009 року, і за 4 роки зниження відбулося майже у два рази. Починаючи з 2014 року частка іпотечних кредитів почала збільшуватися. Проте, це відбувалося скоріше ситуативно, оскільки у 2018 році вона склала 21%, що є найнижчим показником за весь період, який аналізується. Отже, можна зробити висновок, що загальний стан системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб на сьогодні залишається в Україні дуже складним [2].

Зауважимо також, що якщо тренд загально обсягу банківських кредитів фізичним особам після 2008 року знижувався поступово і у 2014 році зростав з періодичним збільшенням у 2015-2018 роках, то на цьому фоні обсяг іпотечних кредитів знижувався стрімкими темпами. Така ситуація свідчить, що банки після глибокої іпотечної кризи, почали розробляти нові банківські продукти в інших сферах ринку кредитних послуг і переорієнтували власну діяльність на видачу споживчих позик населенню, надання кредитних карт, позик готівкою. Завдяки цьому зниження обсягу виданих кредитів фізичним особам відбулося не так катастрофічно в порівнянні із ситуацією з іпотечними позиками.

Проаналізуємо портфель іпотечних кредитів банків, які були видані населенню, за видами валюти. Одразу зауважимо, що перманентні кризи на ринку фінансових послуг в Україні, які завжди супроводжуються значною девальвацією національної валюти, катастрофічно позначається на розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, особливо на реальних показниках її функціонування. Таким чином, у 2018 році в Україні було видано іпотечних кредитів на загальну суму 1,53 млрд. дол. США, що у Таким чином за останні тринадцять років в Україні реальні обсяги банківського іпотечного кредитування суттєво знизилися, враховуючи, що у переважній більшості випадків населення при продажу, купівлі житла орієнтується на курс дол., а ціна нерухомості завжди прив'язується до цієї валюти [2]. Обсяг виданих банківських іпотечних кредитів фізичним особам у дол. США на кінець 2018 р. склав 1,53 млрд. дол. США, що на 11,68% більше за попередній період (рис. 5).

Надалі, вже при низьких темпах росту, спостерігаємо поступове і подальше зниження обсягів іпотечних кредитів, номінованих у дол. США. Навіть при незначному ситуативному поживленні ринку іпотечного кредитування у 2013-2018 роках, висновки про що можна зробити, оперуючи статистичними даними, обсяги іпотечних кредитів постійно знижувалися і навіть швидшими темпами, ніж зменшувалися об'єми виданих кредитів банківських установ. Це пов'язано з тим, що на зростаючому іпотечному ринку, при незначних обсягах банківського іпотечного кредитування при високій девальвації національної валюти отримуємо дуже низький показник реальних обсягів отриманих фізичними особами позик від банківських установ на придбання житла [2].

Отже, дані рис. 5 дають змогу зрозуміти, що навіть при позитивному розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб при низькій паритетній можливості гривні, досягти дійсно активного розвитку такої системи не можливо. Найявністю тісної кореляції між цими показниками є об'єктивно існуючим чинником. Особливо така ситуація є характерною і для вітчизняного іпотечного ринку і загалом банківської системи України. Це обумовлено тим, що в докризовий період банки з іноземним капіталом активно кредитували іпотечні позики фізичним особам, оскільки вони мали можливість залучати кошти від власних материнських компаній на дуже привабливих умовах і під низьку відсоткову ставку (що є притаманним банківським системам розвинутих країн), а надавали ці позики українцям під підвищені відсотки.

Відсутність тривалого періоду будь-яких потрясінь у межах світової фінансової системи призвело до того, що значна кількість фінансових установ також зменшила власні вимоги до позичальників і сформувався тренд серед менеджерів банків – досягнути виключно максимальних обсягів продажу іпотечних кредитів. У подальшому така ситуація і призвела до серйозної і складної іпотечної кризи в Україні. Відповідно, фізичним особам кредити надавалися у дол. США та інших валютах, і у подальшому при зростанні курсу гривні з 5,05 до майже 8,0 грн. [2], тобто на 60%, значна кількість громадян, які не мали надходжень у валюті, змушені були вже у гривнях сплачувати значно більші щомісячні платежі. Для



Рис. 5. Обсяг виданих банківських іпотечних кредитів фізичним особам у різних валютах (грн. та дол. США)

Джерело: складено автором за даними [2]

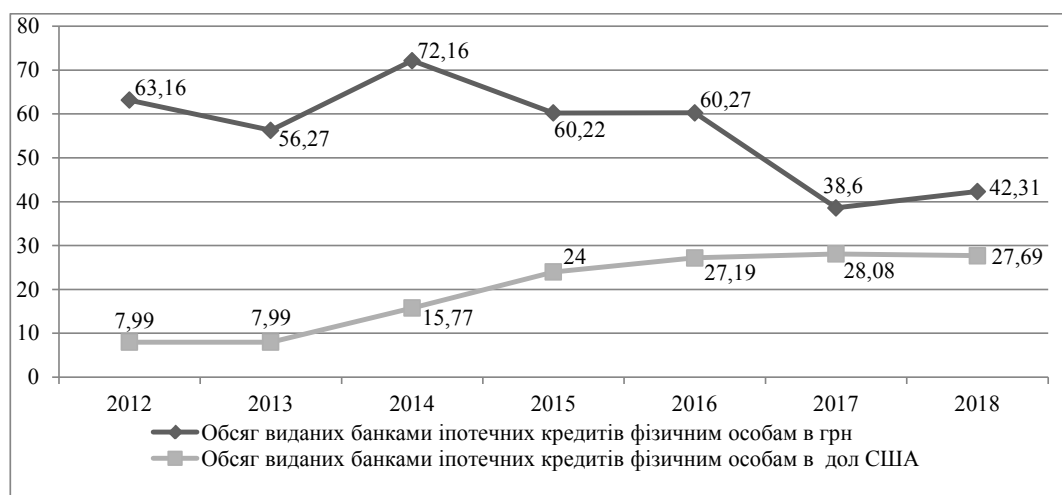


Рис. 6. Тренди обсягу виданих банківських іпотечних кредитів фізичним особам та курсу гривні по відношенню до дол. США

Джерело: складено автором за даними [2]

багатьох така ситуація стала критичною. Масове неповернення позик змусило банки витратити значні обсяги фінансових ресурсів на подолання цієї ситуації, створити нові департаменти боротьби з проблемною заборгованістю, списати безнадійні кредити, докапіталізувати обсяги власного капіталу. На рис. 6 наведено дані про обсяг виданих іпотечних позик фізичним особам банківськими установами у 2012-2018 роках та про вартість національної валюти у порівнянні з дол. США.

З інформації рис. 6 можемо зробити висновок, що у 2012-2013 роках в Україні при незначній девальвації (порівняно) національної валюти (з 5,05 до 7,99 грн. за 1 дол. США) відбулося стрімке зростання ринку іпотечного кредитування фізичних осіб. У підсумку стагнація цього ринку призвела до того, що при дуже значній девальвації гривні у 2013-2018 роках (з 7,99 до 27,69 грн. за 1 дол. США), розвиток окресленого ринку продовжував спадати, але темпи такого процесу були набагато нижчими. І хоча у відносному значенні показники дуже схожі, у 2013 році у порівнян-

ня з даними 2008 року обсяг іпотечних кредитів знизився у 2,4 рази, а у 2018 році в порівнянні з даними 2013 року – у 1,7 разів. Проте, в абсолютних значеннях це взагалі різні показники: 2018-2013 роки – спад на 29,85 млрд. грн. [2].

Також зазначимо, що після кризи банки у переважній більшості випадків валютні кредити почали надавати лише тим фізичним особам, могли довести, що вони дійсно мають можливість отримувати дохід у валюті, для решти клієнтів було прийнято заборону.

У 2011 році вже Верховна Рада України прийняла закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг», вніс зміни до закону України «Про захист прав споживачів», у жому було заборонено надавати банкам валютні позики взагалі.

Проте фізичні особи отримували іпотечні позики від банківських установ ще до заборони операцій на валютне кредитування. У табл. 1 наведено відповідну інформацію.

Структура іпотечного портфеля банківських кредитів фізичним особам, млрд. грн.

Види валют	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
гривня	13,64	16,17	14,88	13,26	9,90	11,68
долар США	35,69	53,31	42,80	44,27	26,93	28,88
євро	0,85	1,20	0,97	0,92	0,87	0,30
російський рубль	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
інші валюти	1,08	1,47	1,57	1,81	0,90	0,94
Загальна сума іпотечних кредитів, млрд. грн.	73,08	143,42	132,76	110,73	97,43	63,16

Джерело: складено автором за даними [2]

Отже, з даних табл. 1 можна зробити висновки, що найбільше банками на сьогодні іпотечних кредитів фізичним особам видано у іноземній валюті, а, зокрема, у дол. США. У 2018 році такий обсяг склав 28,88 у гривневому еквіваленті по курсу НБУ. Обсяг кредитів у гривні за цей період становив 11,68 млрд. грн.

На рис. 7 наведено інформацію про зміну питомих часток іпотечних позик, що номіновані у грн. та дол. США і видані банками населенню. Представлені тренди підтверджують високий рівень сформованих іпотечних кредитів, які видавалися у дол. США. Незважаючи на те, що після заборони на валютні операції, з 2011 року стабільно відбулося зростання обсягів банківських іпотечних кредитів у гривні. Проте, така ситуація тривала всього до 2013 року, після якого знову спостерігалось зростання іпотечних позик, були номіновані в іноземній валюті. Таку ситуацію можна пояснити наступним чином. З 2014 року загальні обсяги, виданих іпотечних позик фізичним особам банками були перераховані по курсу НБУ і відображені на їх балансах.

Відповідно, враховуючи, що до цього вже 3 роки існувала заборона на кредитування у валюті, проте, девальвація гривні більше ніж у 3 рази призвела до того, що перерахунок старих валютних кредитів призвів до штучного зростання портфелю

таких позик у перерахунок в гривню. В реальності, ж вище зазначалося, обсяги іпотечних кредитів, якщо їх перевести в дол. США, постійно знижуються. Відповідно, якщо більша частка кредитів в іноземній валюті, то більше зниження відбувається за рахунок зниження обсягів саме таких кредитів. Це ще раз підтверджує, що в першу чергу знижується обсяг тієї частки портфеля банківського іпотечного кредитування фізичних осіб, що були видані у валюті, не списані, перераховані по новому курсу, реструктуризовани й погашаються клієнтами відповідно до умов кредитних договорів. Проведемо аналіз виданих банками населенню іпотечних кредитів у залежності від терміну таких позик. У табл. 2 представлені відповідні результати.

Отже, дані табл. 2 свідчать, що більша частина іпотечних кредитів, що була видана фізичним особам банками, є довгостроковими, дуже незачастий відсоток короткострокових позик. Така ситуація пояснюється самою сутністю іпотечного кредиту, який і у переважній більшості випадків є позикою, надає фінансова установа на тривалий час. Окреслена її особливість обумовлює також значні ризики таких кредитів ж для позичальників, так і для кредиторів. Зокрема, довгостроковий характер іпотечного кредитування пов'язаний з неспроможністю учасників таких

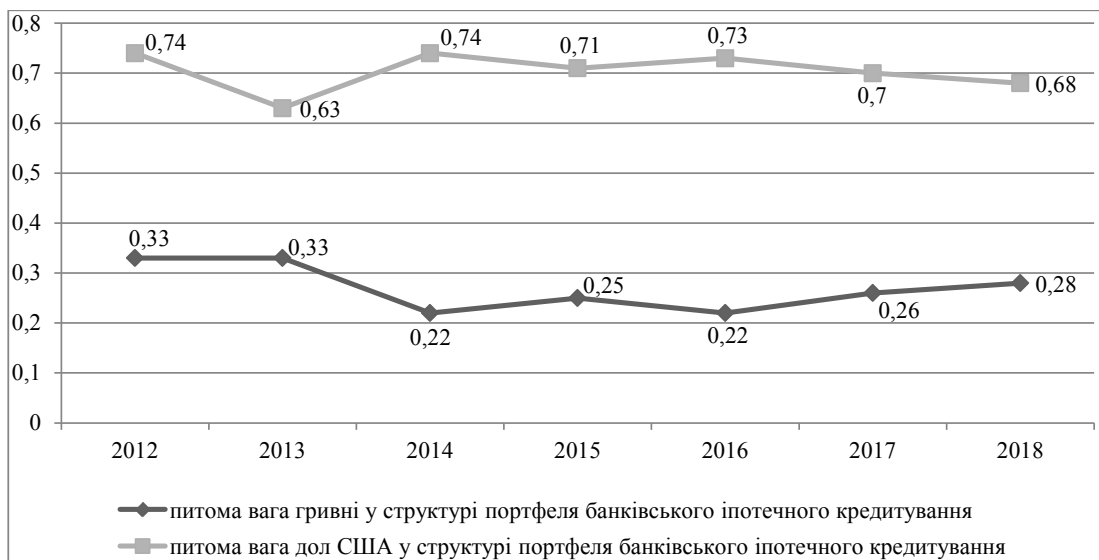


Рис. 7. Питома вага гривні та дол. США у структурі портфеля банківського іпотечного кредитування фізичних осіб

Джерело: складено автором за даними [2]

Таблиця 2

**Інформація про обсяги банківських іпотечних кредитів,
що видані фізичним особам за термінами у 2012-2018 роках**

Рік	до 1 року	від 1 року до 5 років	більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5
2012	2910	8269	51980	63158
2013	2564	6095	47611	56270
2014	3806	6428	61922	72156
2015	3546	4502	52167	60215
2016	3212	4374	52679	60265
2017	1659	2611	34330	38601
2018	1418	2517	38373	42308

Джерело: складено автором за даними [2]

позикових відносин адекватно та правильно оцінити стан макроекономічної ситуації в країні, передбачити зміну курсу національної валюти тощо. Також для кредитора ризику видачі іпотечних кредитів полягають у можливості виїзду платника за кордон, значним погіршенням його фінансового стану і неспроможністю виплачувати позику, виникненням проблем із здоров'ям.

Для позичальника безпосередньо іпотечні ризики полягають у виникненні складної політичної, економічної ситуації в країні, яка негативно вплине на його фінансовий стан та спроможність здійснювати виплати за позиками. Проте, незважаючи на високий рівень виникнення криз у довгостроковій перспективі, складну прогнозованість економічної ситуації в державі, комерційні банки в Україні здійснюють надання позик фізичним особам на придбання житла, однак обсяги такого кредитування є дуже незначними у порівнянні з попередніми роками масового іпотечного кредитування. Також варто зауважити, що для банків надавати іпотечні кредити вигідно у зв'язку з тим, що такі позики завжди є значними за обсягами і вимагають менших витрат на процес обслуговування клієнтів, ніж, наприклад видача споживчих кредитів, які надаються незначними сумами різним клієнтам і, відповідно, вимагають побудови іншого механізму обслуговування (рис. 8).

Таким чином, довгострокове кредитування залишається найбільш популярним серед фізичних осіб видом кредитування купівлі житла. Відмітимо також, що значне зниження рівня соціально-економічного забезпечення населення України після 2014 року, зменшення реальних доходів на фоні складної макроекономічної нестабільності привели, відповідно, і до спаду попиту на нові іпотечні кредити, а ті з громадян, які все ж таки вирішили купити власне житло за допомогою позик банківських установ, обирали довгострокові програми іпотечного кредитування.

Вже наприкінці 2017 року НБУ прозвітував, що [2] про відновлення іпотечного кредитування, наголошував на тому, що у 2018 році нова іпотека стане більш доступнішою для населення, а також визначає, що єдиною перешкодою на шляху до такої іпотеки в середньостроковій перспективі є недосконалість процедур стягнення застави за кредитом у разі невиконання боржником своїх зобов'язань. Це підтверджується і статистичними даними. Зокрема, протягом 2013-2018 років відбувається поступове збільшення частки довгострокових іпотечних кредитів у загальному їх обсязі. На кінець 2018 року такий показник склав 90,7% (рис. 8).

В Україні у 2010 р. на іпотечному ринку працювало близько 90 банків. Основними лідерами були: ВАТ «Райффайзен Банк Аваль», АКБ «Укрсоц-

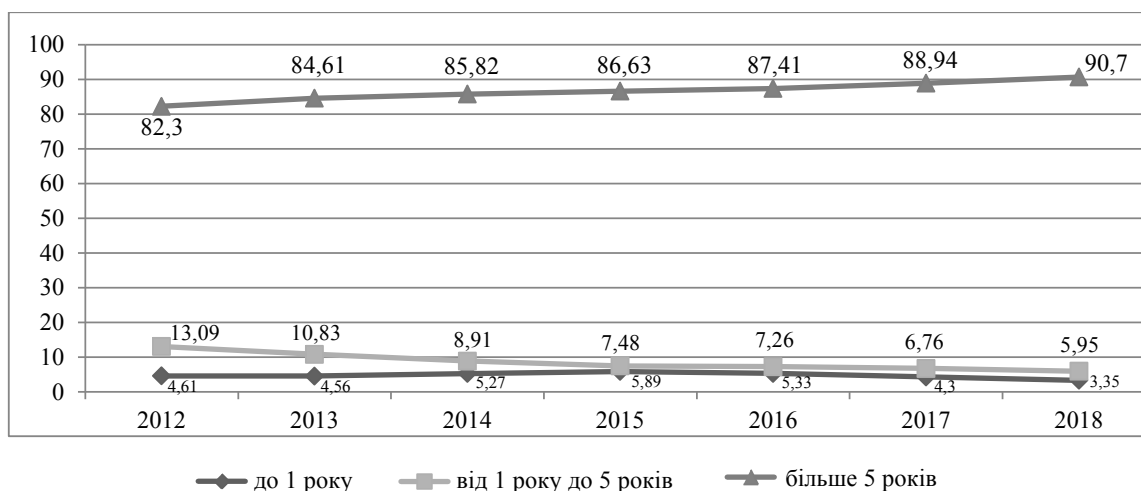


Рис. 8. Розподіл обсягу виданих банками іпотечних кредитів фізичним особам за терміном позики

Джерело: складено автором за даними [2]

Пропозиції банків щодо отримання іпотечного кредиту на купівлю житла

Банк	% річних	Сума кредиту	Комісія банку	Термін
1	2	3	4	5
Приватбанк	17,9% – первинний ринок, 20,9% – вторинний ринок	Сума кредиту від 100 тис. до 2 млн. грн.	–	20 років
Кредобанк	Первинний ринок: процентна ставка змінна: перший рік кредитування в залежності від участі власними коштами (від 40% включно і більше 18,00%, від 20% включно до 40% - 19,00%); другий та третій роки кредитування в залежності від участі власними коштами (від 40% включно і більше 18,00%, від 20% включно до 40% - 19,00%); Змінна ставка з четвертого року кредитування (UIRD 3М + 6,00% (при участі власними коштами від 20% до 40%) UIRD 3М + 5,00% (при участі власними коштами від 40%) Вторинний ринок: процентна ставка змінна: перший рік кредитування в залежності від участі власними коштами (від 40% включно і більше 17,00%, від 20% включно до 40% - 18,00%); другий та третій роки кредитування в залежності від участі власними коштами (від 40% включно і більше 17,00%, від 20% включно до 40% - 18,00%); Змінна ставка з четвертого року кредитування (UIRD 3М + 5,00% (при участі власними коштами від 20% до 40%); UIRD 3М + 4,5% (при участі власними коштами від 40%)	Сума кредиту до 3 000 000 грн.	–	20 років
Credit Agricole	Процентна ставка по кредиту: – 17,54% річних для клієнтів, які отримують заробітну плату або дохід від підприємницької діяльності на поточний або картковий рахунок CREDIT AGRICOLE; Сума кредиту від 10 000 до 150 000 дол. США в гривневому еквіваленті (200 000 дол. США – для Києва та Київської обл.) – плаваюча – залежить від розміру українського індексу ставок за депозитами фізичних осіб в гривні на 12 місяців (UIRD (12 m), що оприлюднюється Національним банком України	Разова комісія -1,0%	20 років	
Піреус Банк	В перший рік користування кредитом – фіксована, починаючи з другого року – змінювана UIRD* + 5% річних	від 300000 до 3000000 грн.	1% + 500 грн. (одноразово)	До 15 років

Джерело: складено автором за даними [3, 4, 5, 6].

банк», АКІБ «УкрСиббанк», ЗАТ «Комерційний Банк ПриватБанк» та ВАТ «ВіЕйБі Банк». Виділяють декількох лідерів активності на іпотечному ринку: УкрСиббанк 16,43%, Укрсоцбанк 12,22%, ОТП банк 11,43%, Райффайзен Банк Аваль 11,01%, Приватбанк 5,82%. Станом на жовтень 2012 р. в Україні на первинному іпотечному ринку працюють близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На максимальний термін до 20 років кредити надають 11 установ.

Співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП для країн світу досягає 35-80%, тоді як для України даний показник становить близько 5%. Станом на 01.01.2017 р. іпотечні кредити надавали такі банки, як: АТ «Ощадбанк» – 13% ринку, АТ «Укрексімбанк» – 10%, АКБ «Аркада» – 6%, АКБ «Правексбанк» – 5%, ПАТ КБ «Приватбанк» – 4%, АКБ «Укрсоцбанк» – 3%, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3% та ін. [2]. Розглянемо пропозиції банків, які надають іпотечні кредити на первинному і вторинному ринку житла, інформація

по яких надана відповідно до даних розміщених на офіційних сайтах банків, в табл. 3.

Втім слід відзначити, що отримати кредит на покупку квартири в 2019 році стало складніше: позичальникам потрібно довести ще більший розмір доходів. Діюча методика банків враховує жорсткі вимоги НБУ щодо видачі довгострокових кредитів. У 2018 році позичальники відзначали, що банки при оформленні іпотеки і видачі кредитів на придбання квартири в Києві орієнтувалися на мінімальну планку доходів в 20-22 тис. гривень на кожного члена сім'ї. Тільки такий рівень доходів дозволяє виплачувати іпотечний кредит протягом 5 років на загальну суму позики в 500 тисяч – 1 мільйон гривень. При такій сумі кредиту щомісячна плата за іпотекою мінімум 8-16 тисяч гривень в залежності від форми позики (класика або ануїтет) [7].

НБУ має намір підтримати «законодавче врегулювання питання розвитку вторинного ринку проблемної заборгованості та посилення прав кредиторів і інвесторів на ринку первинної нерухомості».

Висновки і пропозиції. Отже, проведений детальний аналіз сучасного стану функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб засвідчує, що Україні на сьогодні спостерігається кризова ситуація у даній сфері, комерційні банки не надають позики населенню на придбання житла, а фізичні особи переважно не володіють необхідним запасом фінансової стійкості для обслуговування таких позик. Досліджуючи розвиток іпотечного кредитування, дійшли висновку, що станови-

ще іпотечного кредитування в Україні цілком залежить від економічної та політичної ситуації, яка існує в країні. На сучасному етапі дуже важливим є проведення банківської реформи для усунення першочергових проблем розвитку іпотечного кредиту, тому головним виділяємо саме допомогу з боку держави в розрізі державних програм фінансування на розвиток житлового банківського іпотечного кредитування, про що буде йти мова у наступному розділі дипломної роботи.

Список літератури:

1. Криховецька З.М. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_gum/aprer/201_4_2/75.pdf
2. Офіційний сайт Національного Банку України. URL: <https://www.bank.gov.ua>
3. Кредобанк. URL: <https://kredobank.com.ua/private/credits/ipotechni-kredyty>
4. Піреус Банк. URL: https://www.piraeusbank.ua/ua/individuals/mortgage_loan.html
5. Приватбанк. URL: <https://privatbank.ua/kredyty/zhilje-v-kredit>
6. Credit Agricole. URL: <https://credit-agricole.ua/privatnym-kliiyentam/krediti-na-zhitlo/krediti-na-zhitlo-1533>
7. Кредит на купівлю квартири в Україні: у скільки обійдеться іпотека в 2019 році. URL: <https://100realty.ua/uk/articles/kredit-na-kupivlu-kvartiri-v-ukraini-u-skilki-obiidetsa-ipoteka-v-2019-roci>

References:

1. Kryhovetskaya, Z.M. Tendentsii rozvytku kredytuvannya v Ukraini [The development trends of mortgage lending in Ukraine]. Available at: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_gum/aprer/201_4_2/75.pdf
2. Ofitsiinyi sait Natsionalnoho banku Ukrainy [Official site of the National Bank of Ukraine]. Available at: <https://www.bank.gov.ua>
3. Kredobank. Available at: <https://kredobank.com.ua/private/credits/ipotechni-kredyty>
4. Piraeus Bank. Available at: https://www.piraeusbank.com/individuals/mortgage_loan.html
5. Privatbank. Available at: <https://privatbank.ua/kredyty/zhilje-v-kredit>
6. Credit Agricole. Available at: <https://credit-agricole.ua/privatnym-kliiyentam/krediti-na-zhitlo/krediti-na-zhitlo-1533>
7. Kredit na kupivlu kvartiri v Ukraini: u skilki obiidetsa ipoteka v 2019 roci [Loan for the purchase of an apartment in Ukraine: how much will the mortgage cost in 2019]. Available at: <https://100realty.ua/en/articles/kredit-na-kupivlu-kvartiri-v-ukraini-u-skilki-obiidetsa-ipoteka-v-2019-roci>