

## АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

*Анотація. Проаналізовано динаміку зростання іпотечного ринку в Україні за шість років. Досліджено регіональну структуру ринку іпотечного кредитування України. Розглянуто поділ іпотечного ринку між банківськими установами – лідерами в країні.*

*Аннотация. Проанализирована динамика роста ипотечного рынка в Украине за шесть лет. Исследована региональная структура рынка ипотечного кредитования Украины. Рассмотрено деление ипотечного рынка между банковскими учреждениями – лидерами в стране.*

*Annotation. The paper explores the dynamics of growth of the mortgage market in Ukraine for six years. It investigates the regional structure of the mortgage market of Ukraine. The author discusses the division of mortgage markets among the leading banking institutions in the country.*

*Ключові слова: іпотека, іпотечний ринок, іпотечний портфель, географічна концентрація, ринкова концентрація.*

Іпотечне кредитування в Україні набуло надзвичайного розвитку та розповсюдження в період 2001 – 2008 рр., але починаючи з 2008 р. обсяги значно зменшилися. При тому, що сьогодні існує великий попит на іпотечні кредити з боку населення, все ж таки багато теоретичних і практичних питань з цього приводу залишаються невирішеними, що й обумовлює актуальність теми статті.

Необхідно зазначити, що дослідженню теоретичних основ та практики використання іпотечних кредитів, а також проблемам становлення іпотечного ринку загалом були присвячені праці іноземних та вітчизняних вчених, таких, як: Д. Ван-Хуз, Р. Миллер, С. Кручок, Н. Внукова, О. Євтух [1 – 4]. Однак динамічний розвиток ринку та незмінна актуальність безпосередньо іпотечного кредитування для економічних суб'єктів зумовлюють необхідність у подальших наукових пошуках у цьому напрямі.

Метою даної статті є аналіз сучасного стану, тенденцій та динаміки розвитку іпотечного ринку в Україні.

Визначення іпотеки, яке повною мірою розкриває її юридичну та економічну сутність, сформульоване в Законі України "Про іпотеку" [5]. Відповідно до статті 1 цього Закону, іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні користувачі іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом. Водночас, іпотечний ринок – це ринок іпотечних позичкових капіталів, на якому відбувається купівля-продаж іпотечних облігацій, що випускаються торгово-промисловими корпораціями і використовуються для надання кредиту під заставу нерухомості.

Іпотечному ринку України властиві специфічні риси, які визначають характер і поточні тенденції розвитку. Одними з них є динамічність і стабільні темпи зростання кредитування під заставу нерухомості у посткризовий період. Починаючи з 2006 р. банки впевнено нарощували іпотечні портфелі, пропонуючи широкий спектр відповідних програм. При цьому темпи приросту заборгованості за іпотечними кредитами банків становитимуть 3 – 5 % на місяць (рис. 1). Унаслідок цього обсяги іпотечного кредитування зросли з 2,287 до 682 млн грн.

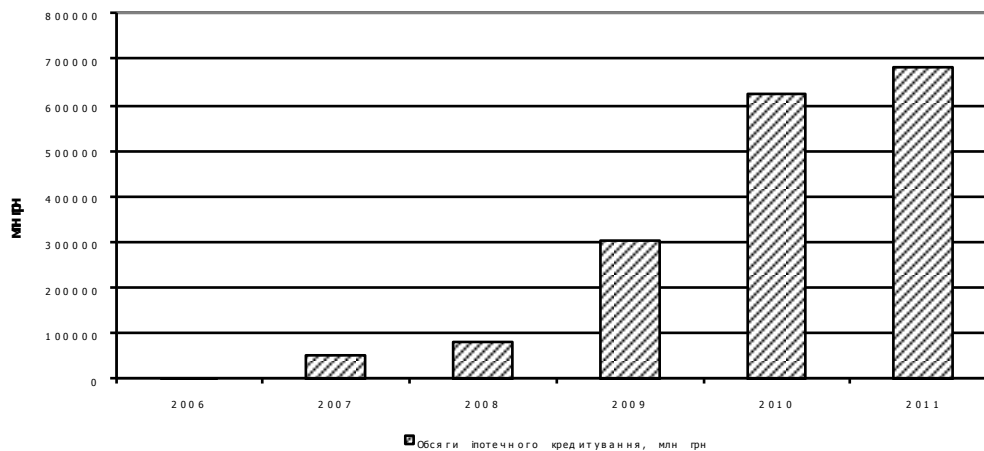


Рис. 1. Динаміка обсягів заборгованості з іпотечного кредитування

У 2009 р. іпотечний портфель банків, як і передбачалося, продовжував скорочуватися, зокрема за станом на 01.01.2010 р. загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становив 101,1 млрд грн та скоротився на 3,5 % (на 3 640 млн грн) порівняно із попереднім роком. Початок 2011 р. не приніс позитивних змін у цьому процесі, адже впродовж I кварталу загальний іпотечний портфель банків скоротився ще на 3,2 %.

Проведений аналіз територіальної структури іпотечного ринку України дає змогу виділити таку його характерну особливість, як значний рівень географічної концентрації. Це підтверджує рейтинг міст за обсягами наданих іпотечних кредитів, де лідирують Київ, Одеса, Львів, Донецьк, Дніпропетровськ, Харків, на які загалом припадає 62 % обсягів іпотечних кредитів (рис. 2). Тобто спостерігається значна концентрація іпотечного капіталу в регіонах із високим рівнем ділової активності та промислового потенціалу. Водночас розподіл іпотечного портфеля за кількісними параметрами характеризується більшою збалансованістю й меншим рівнем концентрації.

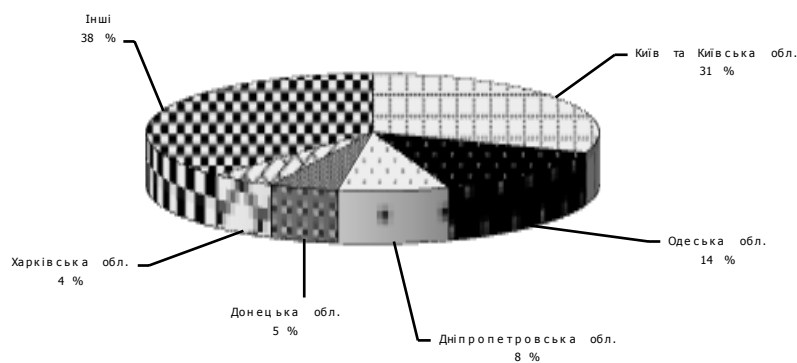


Рис. 2. Структура розподілу іпотечних кредитів по регіонах

Типовою рисою іпотечного ринку в Україні є значний рівень його ринкової концентрації. Упродовж останніх років склад основних банків – іпотечних кредиторів – залишався практично незмінним: УкрСиббанк – 18,4 %; Райффайзен Банк Аваль – 12,1 %; Укрсоцбанк – 11,5 %; ОТП банк – 11,4 %; Надра – 6,9 %. На рис. 3 відображено структуру частку банків за розмірами іпотечних портфелів [6].

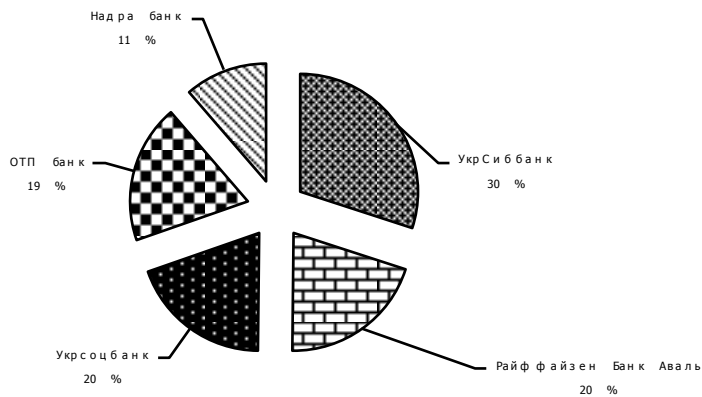


Рис. 3.

Структура частки банків на ринку іпотечного кредитування

Починаючи з 2006 р. склад п'яти банків-лідерів іпотечного кредитування фактично не змінювався. В I кварталі 2010 р. лідером за обсягами скорочення заборгованості став Укрсоцбанк – клієнти банку погасили 461 млн грн – 3,8 % від загального обсягу заборгованості, а в I кварталі 2011 р. лідером став Райффайзен Банк Аваль – клієнти банку погасили 6,3 % від загального обсягу заборгованості банку.

У I кварталі 2011 р. частка ТОР-5 банків-лідерів складала 60,3 %, а ТОР-10 – 78,8 %, тоді як у I кварталі 2009 р. цей показник сягав 59,9 %. На ТОР-5 регіонів України припадає 62 % обсягів іпотечних кредитів, водночас 77 % загального іпотечного портфеля банків сконцентровано у ТОР-10 областях. За станом на I квартал 2011 р. аналогічні показники становили 59,4 і 75,6 % відповідно, тобто у ТОР-10 областях відбулися незначні зміни концентрації іпотечного кредитування [6]. При цьому розподіл іпотечного портфеля за кількісними параметрами характеризувався більшою збалансованістю та меншим рівнем концентрації.

На основі проведеного аналізу можна стверджувати, що, незважаючи на посткризові тенденції в економіці, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів фінансового ринку України. Дослідивши та проаналізувавши динаміку вітчизняного іпотечного ринку, можна окреслити специфічні риси його функціонування, такі, як стрімке зростання, географічна концентрація, олігополістичність ринку.

Пріоритетними векторами стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні є: завершення формування нормативно-правової бази з питань іпотечного кредитування; створення конкуренції між банками на вітчизняному ринку, що підвищує привабливість самої іпотеки; активізація участі держави в іпотечному кредитуванні; формування

сприятливих умов для залучення фінансових ресурсів у сферу іпотечного кредитування; зниження процентних ставок та збільшення термінів кредитування відповідно до іноземних стандартів. Продовження ринкових реформ в Україні сприятиме економічному зростанню та соціально-економічного розвитку держави.

*Наук. керівн. Дзеніс В. О.*

-----

**Л і т е р а т у р а:** 1. Ван-Хуз Д. Современные деньги и банковское дело / Д. Ван-Хуз, Р. Миллер. – М.: ИНФРА, 2000. – 856 с. 2. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С. І. Кручок. – К.: Весвіт, 2003. – 207 с. 3. Внукова Н. М. Іпотечний ринок: теорія та практика / Н. М. Внукова, О. С. Бажанов. – Х.: ІНЖЕК, 2008. – 192 с. 4. Свтух О. Т. Іпотека та іпотечний ринок / О. М. Свтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18–22. 5. Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 05.06.2003 р. із змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua/>. 6. Стан іпотечного ринку України у 2011 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/filearea/File/Press-reliz>.