

Борис Олегович ЯЗЛЮК

доктор економічних наук, професор, в.о. завідувача кафедрою економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет

ORCID ID: 0000-0002-2078-0644

E-mail: b.yazliuk@wunu.edu.ua

Олена Анатоліївна ДОМБРОВСЬКА

кандидат економічних наук, доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва

ORCID ID: 0000-0002-7310-7066

Андрій Миколайович БУТОВ

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет

ORCID ID: 0000-0002-1044-3978

E-mail: andrewbutik@yahoo.com

АНАЛІЗ ФАКТОРІВ ВПЛИВУ НА РОЗВИТОК ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Язлюк, Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні [текст] / Борис Олегович Язлюк, Олена Анатоліївна Домбровська, Андрій Миколайович Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 4. – С. 70 – 79. – ISSN 2415-8453.

Анотація

У статті розкрито сутність таких понять, як «іпотека» та «іпотечне кредитування» відповідно до чинного законодавства України. Основною метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу. На цій основі буде функціонувати ринок довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування. Іпотечне кредитування в Україні за останні роки досить динамічно розвивалося, однак частка іпотечних кредитів у загальному портфелі комерційних банків є низькою. Встановлено, що до основних факторів, які впливають на розвиток іпотечних відносин у нашій державі відносяться: недосконале правове регулювання іпотечних відносин, недостатня публічна довіра до комерційних банків, низький рівень доходів населення, високі процентні ставки, інфляційні процеси, курсова нестабільність, мораторій на стягнення майна за валютними іпотечними кредитами, слабкий фінансовий стан невеликих аграрних підприємств, коронакриза. В динаміці досліджено структуру та темпи зростання кредитів, наданих банками України домашнім господарствам за цільовим спрямуванням, строками погашення, у розрізі валют. Дослідження факторів впливу на розвиток системи іпотечних відносин в Україні в ринкових умовах дозволило зробити висновки науково-теоретичного та практичного характеру: для фінансової стабільності у державі, потрібна злагоджена робота всіх учасників іпотечного ринку; створення державних гарантій економічної безпеки громадян сприятиме відновленню довіри населення до банківського сектору України; зробити прозорим первинний ринок нерухомості та посилити захист прав інвесторів; скасувати мораторій на стягнення

© Борис Олегович Язлюк, Олена Анатоліївна Домбровська, Андрій Миколайович Бутов, 2020

майна за валютними іпотечними кредитами; створити передумови для обігу сільськогосподарських земель та банківського кредитування під заставу землі.

Ключові слова: банк, іпотечне кредитування, фінансові інструменти, Національний банк України, інвестиційні ресурси.

Borys Olehovych YAZLYUK

Doctor of Economics, Professor, Acting Head of the Department of Economic Expertise and Land Management, West Ukrainian National University

Olena DOMBROVSKA

PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Land Resources Management and Cadastre of Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaiev

Andriy BUTOV

PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Department of Economic Expertise and Land Management,
West Ukrainian National University

ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE RELATIONS IN UKRAINE

Abstract

This article covers the essence of such concepts as "mortgage" and "mortgage lending" in accordance with the current legislation of Ukraine. The main method of creating a national system of mortgage lending is the formation of effective market mechanisms for obtaining long-term financial resources in the financial and credit sphere. On this basis the market of long-term mortgage lending will function with the use of existing market infrastructure and financial instruments that will allow to gradually reduce the cost of mortgage loans to the population and the subjects of economic activity and increase the terms of lending. Mortgage lending in Ukraine has been growing dynamically in recent years, but the share of mortgage loans in the general portfolio of commercial banks is low. It was found that the main factors that influence the development of mortgage relations in our state include: Inadequate legal regulation of mortgage relations, lack of public confidence in commercial banks, low income level of the population, high interest rates, Inflationary processes, exchange rate instability, moratorium on foreclosure on foreign currency mortgages, weak financial condition of small agricultural enterprises, coronocrisis. In dynamics the structure and rates of credits growth granted by banks of Ukraine to households by purpose conjugation, repayment terms and currency breakdown were investigated. Investigation of the factors that influence the development of the mortgage relations system in Ukraine under market conditions allowed us to make scientific and theoretical and practical conclusions: for financial stability in the state it is necessary a well-organized work of all participants of the mortgage market; creation of state guarantees of economic security of citizens will contribute to renewal of trust of population to the bank sector of Ukraine; To make the primary real estate market more transparent and strengthen the protection of investors' rights; to lift the moratorium on the foreclosure of property with foreign currency mortgage loans; to create conditions for the sale of agricultural land and bank loans against land pledges.

Key words: bank, mortgage credit lending, financial instruments, National Bank of Ukraine, investment resources.

JEL classification: Q15; C13

Вступ

За обставин фінансової кризи в Україні, актуальності набувають не лише питання економічного розвитку країни, а й потреба удосконалення іпотечних відносин. Іпотечне кредитування є важливим чинником економічного стимулювання та стабільного розвитку економіки, інструментом мобілізації всіх можливих ресурсів для подолання негативних явищ, за рахунок неї здійснюється інвестування певного сектора економіки. Світовий досвід показує, що використання іпотеки є ефективним інструментом вирішення соціально-економічних завдань. Тому формування системи іпотечних відносин в Україні є пріоритетним напрямом.

Теоретичним аспектам іпотечних відносин, їх розвитку присвячені роботи таких науковців, як Базилевич В. Д. [1], Гарбузова В. С. [2], Другак В. М. [3], Дуброва Н. П., Лепеха А. В. [4], Кручок С. І. [5], Карпа І. С. [6], Свистун Л. А. [7], Євтух О. Т. [10] та ін. Але проблеми розвитку системи іпотечних відносин в Україні залишаються до кінця невирішеними і потребують подальшого поглибленого дослідження, яке є актуальним як у теоретичному, так і у практичному аспекті.

Мета статті

Дослідження теоретичних основ іпотеки та аналіз особливостей і тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження

На даний час в Україні існує розмаїття поглядів щодо перспектив розвитку іпотечних відносин. Проте зарубіжний досвід, а також і власний (у певний час іпотечні відносини в Україні розвивалися досить успішно) свідчать про те, що іпотека за певних умов може стати важливим рушієм економіки.

Законодавство є базисом розвитку іпотеки в країні. Ефективність законодавчого забезпечення іпотечної системи у значній мірі визначає темпи та результативність її розвитку. Основоположними для законодавчого врегулювання відносин іпотеки є Земельний кодекс України, Цивільний і Господарський кодекси України, Закон України «Про іпотеку».

Законом України «Про іпотеку» статтею 1 визначено, що іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні 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 [8]. Даний закон визначає досить повно саму процедуру виникнення, оформлення іпотеки та реалізації заставного права у разі порушення іпотекодавцем своїх зобов'язань.

Каркасом іпотечних відносин є – предмети іпотеки. Відповідно до Закону України «Про іпотеку»: «предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: – нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; – нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; – нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності» [8].

Не менш важливим елементом є принципи іпотеки. В. М. Діденко, Е. О. Юрій, О. А. Підлипчак, Ж. П. Лисенко [9] пропонують організацію іпотечного кредитування здійснювати згідно з такими основними принципами: – легітимності – підтвердження законності повноваження, права діяльності фізичних чи юридичних осіб; – домовленості сторін, закріпленої відповідною угодою; – пріоритетності права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки; –

транспарентності майнових прав на предмет іпотеки; – гарантованості прав іпотекодержателя шляхом державної реєстрації іпотеки; – платності – погашення іпотечної позики і відповідних відсотків; – стабільності умов іпотечного договору; – обов'язкового страхування повної вартості предмета іпотеки.

О. Євтух наголошує, що дані принципи повинні бути доповнені економічними та соціальними принципами [10, с. 34]. Економічні принципи полягають насамперед у дотриманні принципу прибутковості, адже на основі діють суб'єкти іпотеки: кредитор, інвестор, а за певних умов і позичальник (останній, як правило, у дохідній іпотеці). Принцип соціальності полягає в соціальній спрямованості іпотеки, насамперед в її доступності достатньо широким верствам населення. Даний принцип включає в себе і можливість доступу до іпотеки через підтримку держави певним соціально незахищеним групам населення: багатодітні родини, інваліди, молодій родині тощо.

Аналіз наукових досліджень з приводу цього питання дозволяє виділити наступні основні види моделей іпотечного кредитування у світі: усічено-відкрита, яка є найбільш простішою моделлю (Англія, Данія, Іспанія) [11, с. 30], збалансовано-автономна, базується на ощаднопозичковому принципі, іпотечний ринок за цією моделлю є однорівневим (Німеччина) [12, с. 92], розширено-відкрита припускає використання дворівневої моделі ринку (США) [5, с. 54].

Відповідно до Концепції створення національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року, найефективнішою для нашої держави є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку. На первинному ринку складаються відносини між іпотечним кредитором і позичальником щодо надання та погашення іпотечних кредитів. Суть функціонування вторинного ринку полягає в рефінансуванні іпотечних кредиторів шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів банкам, спеціалізованим небанківським іпотечним фінансовим установам другого рівня або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів з метою рефінансування. Іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність з рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям. Створення вторинного ринку іпотечного кредитування обумовлено тенденцією банківської системи до фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків. Саме тому створення вторинного ринку іпотечного кредитування є одним з основних пріоритетів політики держави у сфері розвитку національної системи іпотечного кредитування [13].

До основних факторів, які впливають на розвиток іпотечного кредитування в нашій державі можна віднести: недосконале правове регулювання іпотечних відносин, недостатню публічну довіру до комерційних банків, низький рівень доходів населення, інфляційні процеси, курсову нестабільність, мораторій на стягнення майна за валютними іпотечними кредитами, слабкий фінансовий стан невеликих аграрних підприємств, коронокризу. Вплив наведених факторів на іпотечні відносини можливо визначити лише за умови аналізу сучасного стану та динаміки його розвитку. Іпотечний ринок України розглядається через загальні обсяги заборгованості банків за такими видами іпотечних кредитів, що надані: на купівлю житла, під його заставу; на купівлю земельної ділянки під заставу земельної ділянки; на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва; на споживчі цілі під заставу житла; на рефінансування житлового іпотечного кредиту; на комерційні цілі під заставу житла.

В загальній структурі іпотечного кредитування за даними Національного банку України у 2020 році обсяги зросли завдяки вищому середньому розміру кредиту. Хоча у

квітні-травні 2020 року обсяги нової іпотеки загальмували через введені карантинні заходи, починаючи з липня вони відновилися і на сьогодні залишаються високими. У вересні число нових видач на понад третину вище, ніж у вересні торік [14].

За 9 місяців 2020 року загальний обсяг видач нових іпотечних кредитів збільшився на 16% до 2,3 млрд грн. Водночас з початку 2020 року укладено лише 3640 нових іпотечних договорів, що на 269 менше, ніж за аналогічний період 2019 року. Середній розмір іпотечного кредиту збільшився. Якщо на початок 2019 року він становив близько 490 тис. грн, то у вересні 2020 року збільшився до 700 тис. грн. У цьому місяці середня ставка на первинному ринку – 17,2%, на вторинному – 14,9%.

У жовтні 2020 року загальна сума виданих кредитів становила 491 млн грн. Це найбільший показник за останні два роки. Із цієї суми 87% надано на купівлю житла на вторинному ринку, що становить + 6% до обсягу нових іпотечних кредитів порівняно з вереснем. Для порівняння, у 2019 році частка кредитів на вторинному ринку за сумою договорів становила 83%, за кількістю – 85% [14]. Таким є на сьогодні середній розмір кредиту на купівлю житла як на первинному, так і на вторинному ринку.

Характерною рисою національного іпотечного ринку є високий рівень його концентрації в територіальному масштабі. За 9 місяців 2020 року найбільше кредитів видано у Києві – 953 договори на 835 млн грн (26% від загальної кількості та 37% від загальної суми). Після Києва найбільше іпотечних договорів укладено у Харківській області – 390 договорів (11% від всіх) на загальну суму майже 176 млн грн (7,7% від всіх), у Київській області – 369 договорів на 317,7 млн грн (10% та 14% відповідно), у Дніпропетровській – 263 договори на 124 млн грн та Львівській областях – 252 договори на 166,7 млн грн [14].

Проаналізуємо обсяги наданих кредитів домогосподарствам за цільовим спрямуванням за 2013-2020 роки (табл. 1). Динаміка загального обсягу наданих домогосподарствам банківських кредитів в Україні за 2013–2020 рр., що представлена в таблиці 1, є неоднорідною. Найбільший обсяг наданих кредитів комерційними банками домогосподарствам спостерігається у 2014 році загальною сумою 211 215 млн грн, а частка іпотечних кредитів становить 34,16%, стільки ж складають кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості.

Таблиця 1. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам за цільовим спрямуванням за 2013 -2020 роки, млн грн

Роки	Усього наданих кредитів, млн грн	у тому числі							
		споживчі кредити		на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості		інші кредити		із загальної суми іпотечні кредити	
		сума	%	сума	%	сума	%	сума	%
2013	193 529	137 346	70,97	51 447	26,58	4 736	2,45	56 270	29,07
2014	211 215	135 094	63,96	71 803	34,00	4 318	2,04	72 156	34,16
2015	174 869	104 879	59,98	66 169	37,84	3 821	2,18	60 215	34,43
2016	163 333	101 528	62,16	58 549	35,85	3 255	1,99	60 265	36,89
2017	174 182	122 066	70,08	48 268	27,71	3 848	2,21	38 601	22,16
2018	201 102	151 625	75,40	44 458	22,11	5 019	2,49	42 308	21,03
2019	209 251	164 790	78,75	38 871	18,58	5 589	2,67	34 983	16,72
2020	210 001	172 972	82,37	30 800	14,67	6 229	2,96	31 324	14,92

Джерело: складено за даними [14]

З 2013 по 2016 роки спостерігаємо спад щодо надання споживчих кредитів. Це пов'язане з девальвацією гривні, адже вже на початок 2015 року курс становив 22 грн за долар США (2012 рік – близько 10 грн за долар США). І з часом курс продовжував зростати, на сьогоднішній день курс становить близько 28 грн за долар США. Це обумовило певний колапс як у кредитній сфері, так і у всій банківській системі країни в цілому. Споживчий кредит зазвичай, надається для придбання товарів тривалого

користування (автомобілі, меблі, складна побутова техніка), на споживчі цілі, на навчання, лікування тощо. Такі кредити можуть надавати банки, кредитні спілки, ломбарди, а також підприємства торгівлі чи сфери послуг під процент, на умовах строковості та платності.

Споживчі кредити й надалі відіграють ключову роль для банків, забезпечуючи значну частину їхніх доходів. Щоб стимулювати належне врахування як переваг, так і ризиків роботи в цьому сегменті та збільшити стійкість банків до кредитних ризиків НБУ запроваджує підвищені ваги ризику для незабезпечених споживчих кредитів. Із запровадженням карантину вже в квітні стрімко знизився чистий кредитний портфель домогосподарств. Більшість банків скоротили обсяги нового кредитування. Дійсні на той час кредитні ліміти переважно збереглися. Проте стандарти схвалення нових кредитних заявок фінансовими установами стали жорсткішими [14].

Щодо обсягів іпотечних кредитів, то можемо спостерігати коливання протягом досліджуваного періоду. Найбільший показник з аналізованого періоду спостерігається у 2014 році, він складає 72 156 млн грн, а найменший у 2020 році – 31 324 млн грн. Починаючи з 2015 року обсяги іпотечного кредитування помітно зменшуються, також з цього періоду зменшуються обсяги кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості.

Зволикання з реформою Державної архітектурно-будівельної інспекції стало глобальною проблемою для ринку нерухомості. За рік з часу її анонсування вона досі перебуває на початковому етапі, та все ще не визначено цільового формату системи контролю у будівництві. За відсутності дієвого регулювання властиві первинному ринку нерухомості ризики зберігаються. Первинний ринок нерухомості залишається нерегульованим та непрозорим, це створює ризики як для приватних інвесторів, так і для банків-кредиторів. З'являється дедалі більше ошуканих осіб – цього року їхня кількість зросла на понад 12 тисяч інвесторів Аркади (додатково до майже 30 тис. постраждалих інвесторів у забудови Укогруп та Укрбуду). В останні місяці з'явилося кілька законопроектів, покликаних урегулювати ринок та вдосконалити механізми фінансування будівництва житла, проте помітного прогресу в цьому напрямі немає. Без підвищення прозорості в галузі, посилення відповідальності забудовників та впровадження механізмів фінансування будівництва, що унеможливають шахрайство, іпотека на первинному ринку нерухомості не стане масовою [14].

Помітно скорочується і частка іпотечних кредитів у загальній структурі кредитування. Так, у 2016 році їх частка склала 36,89%, а у 2020 році становить лише 14,92%. При цьому у структурі споживчого кредитування спостерігається тенденція щодо зростання їхньої долі у загальній сумі наданих кредитів. Так, у 2015 році їх частка склала 59,98%, а у 2020 році – 82,37%. Одним із факторів впливу на обсяги іпотечного кредитування є терміни його погашення (табл. 2).

Таблиця 2. Обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення за 2013-2020 роки

Роки	Усього, млн грн	у тому числі за строками					
		до 1 року		від 1 року до 5 років		більше 5 років	
		млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
2013	56 270	2 564	4,56	6 095	10,83	47 611	84,61
2014	72 156	3 806	5,27	6 428	8,91	61 922	85,82
2015	60 215	3 546	5,89	4 502	7,48	52 167	86,63
2016	60 265	3 212	5,33	4 374	7,26	52 679	87,41
2017	38 601	1 659	4,29	2 611	6,76	34 330	88,94
2018	42 308	1 418	3,35	2 517	5,95	38 373	90,70
2019	34 983	733	2,09	2 557	7,31	31 693	90,60
2020	31 324	569	1,82	3 196	10,20	27 559	87,98

Джерело: складено за даними [14]

Дані таблиці 2 показують, що за досліджуваний період найбільшу частку складають довгострокові іпотечні кредити, а саме 84,0-91,0% від загальної суми наданих іпотечних кредитів. Найбільший обсяг кредитів терміном більше 5 років був наданий у 2014 році розміром 61 922 млн грн, а у 2020 році обсяги скоротилися до 27 559 грн, що менше більш ніж у 2 рази. Кредити з терміном погашення від 1 до 5 років найбільшу частку займають у 2013 – 10,83% та у 2020 – 10,2%. Частка короткострокового іпотечного кредитування становить від 1 до 5,89%.

На обсяги іпотечного кредитування великий вплив мають валютні курси. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам у розрізі валют за 2013-2020 роки наведена у табл. 3. Наведені дані таблиці 3, показують що основною валютою, в якій надаються іпотечні кредити є долар США. Частка здійснених іпотечних операцій у цій валюті за досліджуваний період має певні коливання, але в середньому становить 67,17%.

Таблиця 3. Іпотечні кредити, надані домогосподарствам у розрізі валют за 2013 -2020 роки

Роки	Усього, млн грн	Гривня		Долар США		євро		російський рубль		інші валюти	
		млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
2013	56 270	18 641	32,95	35 691	63,43	854	1,52	2	0,004	1 082	2,06
2014	72 156	16 167	22,41	53 311	73,88	1 204	1,67	1	0,001	1 473	2,04
2015	60 215	14 884	24,72	42 797	71,07	969	1,61	1	0,002	1 565	2,60
2016	60 265	13 263	22,01	44 267	73,45	923	1,53	1	0,002	1 812	3,01
2017	38 601	9 901	25,65	26 931	69,77	868	2,25	1	0,003	901	2,33
2018	42 308	11 681	27,61	28 881	68,26	801	1,89	1	0,002	944	2,23
2019	34 983	11 750	33,59	21 995	62,87	619	1,77	1	0,003	619	1,77
2020	31 324	13 153	41,99	17 127	54,68	828	2,64	0	0	216	0,69

Джерело: складено за даними [14]

Найбільшу суму було отримано у 2014 році – 53 311 млн грн, а вже з 2015 року відбувається спад кредитування у доларах США. Ми вважаємо, що на це вплинув курс валюти. Так станом на 01.10.2015 р. офіційний курс НБУ гривні по відношенню до долара США складав 21,29 грн/дол., а на 01.01.2014 р. – 7,99 грн/дол. Подібна ситуація відбувається і щодо іпотечних кредитів наданих у євро та іншій валюті.

Частка іпотечних кредитів у національній валюті в середньому складає 29,0%, і як свідчать дані таблиці 3, має позитивну тенденцію до зростання з 2014 року.

Одним із важливих чинників, який впливає на іпотечне кредитування є відсоткова ставка за цими кредитами (табл.4).

Дані таблиці 4 показують, що торік ставка за іпотекою у національній валюті була 17%, а цього року вже 12-16%, тобто ставка Національного банку України демонструє стабільне зниження впродовж 2020 року. Незважаючи на це іпотечні ставки залишаються високими. Така ставка за іпотечним кредитом можлива лише за умови виконання позичальником низки вимог та доступна тільки окремим категоріям громадян В першу чергу необхідно підтвердити наявність високих офіційних доходів. При отриманні іпотечного кредиту в межах 500 тис – 1 млн грн терміном на 5-7 років необхідно мати офіційний дохід не менше 20-25 тис грн на місяць. Високими повинні бути і доходи інших членів родини, в першу чергу чоловіка або дружини.

Нові можливості для розвитку іпотечних відносин у аграрному секторі економіки відкриє запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Переваги землі як об'єкта застави пояснюються сталістю місця розташування об'єктів земельної власності, тенденцією безперервного підвищення вартості. При цьому фізично конкретну земельну ділянку як закладений об'єкт можна залишити у володінні й користуванні іпотекодавця. Світова практика свідчить, що жодна країна не зможе

забезпечити стабільність свого суспільного та економічного розвитку, якщо в неї відсутня політика у галузі кредитного забезпечення використання й охорони земельних ресурсів, яка сприяє встановленню довірених відносин між громадянами країни, її кредитними інститутами та урядом [3, с. 31].

Таблиця 4. Процентні ставки за новими іпотечними кредитами надані домашнім господарствам у розрізі валют (середньозважені ставки в річному обчисленні,%)

Роки	Процентна ставка усього	у тому числі				
		гривня	долар США	євро	російський рубль	інші валюти
2013	17,6	18,5	13,0	12,7	-	7,0
2014	15,9	16,9	8,5	11,8	-	7,7
2015	11,7	11,8	9,3	12,6	-	6,3
2016	12,1	12,4	7,3	9,7	-	6,3
2017	17,3	17,4	9,0	2,9	-	4,9
2018	17,1	17,5	9,3	5,0	-	-
2019	17,0	17,4	7,9	3,3	-	4,6
2020						
січень	15,9	16,5	6,1	11,5	-	11,5
лютий	14,0	14,3	5,6	-	-	-
березень	15,6	15,8	6,9	-	-	-
квітень	15,1	15,7	9,0	5,0	-	5,0
травень	15,3	16,1	6,4	-	-	-
червень	15,3	15,6	7,2	-	-	-
липень	11,3	11,4	6,5	8,1	-	8,1
серпень	12,4	12,5	8,8	-	-	-
вересень	12,4	12,7	8,6	10,0	-	10,0
жовтень	12,5	12,6	7,6	-	-	-

Джерело: складено за даними [14]

Негативно вплинуло на платоспроможність та рентабельність банків, а отже і на їхню здатність виконувати зобов'язання перед власними вкладниками. введення мораторію на стягнення застави за валютною іпотекою, якщо ця застава – єдине житло позичальника. Причина впровадження мораторію у 2014 році полягала в тому, що після різкого знецінення гривні більшість позичальників втратили можливість платити за кредитами в іноземній валюті. Тоді мораторій було запроваджено тимчасово, до створення механізму реструктуризації валютних кредитів. Нинішній мораторій мав завершитися в жовтні 2020 року, але за шість років дії частина позичальників так і не почала обслуговувати кредити. Верховна Рада продовжила мораторій на стягнення майна українців за валютними іпотечними кредитами до 2022 року. Банкам забороняється урегулювати проблемні борги валютних позичальників, зокрема 44 тис. договорів на загальну суму 29 млрд грн. Весь тягар взяли на себе банки, а відповідно – їхні вкладники та власники. Це означає, що банки не будуть зацікавлені видавати нові іпотечні кредити.

Висновки та перспективи подальших досліджень

Дослідження факторів впливу на розвиток системи іпотечних відносин в Україні в умовах ринкового реформування економіки дозволило зробити ряд висновків науково-теоретичного та практичного характеру:

- для фінансової стабільності у державі, потрібна злагоджена робота всіх учасників іпотечного ринку: Національного банку, банків, небанківських фінансових установ та інших регуляторів ринку, дієва підтримка органів державної влади, тобто створити умови та чіткі правила для його функціонування щоб мінімізувати ризики;

- розвиток іпотеки має велике значення: – для держави – постійні інвестиції в різні сектори економіки – для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для розвитку різних видів економічної діяльності,

вирішення житлових проблем; – для банківського інституту – стабільна робота та гарантія повернення кредиту; – вирішення значної кількості соціальних проблем.

– створити державні гарантії економічної безпеки громадян (серед яких значна чисельність пенсіонерів, інвалідів, соціально незахищеної верстви населення), які перебувають у більш не вигідному положенні, оскільки не володіють або неповністю володіють фінансовою грамотністю та, як наслідок, потерпають від непередбачуваних наслідків. Це сприятиме відновленню довіри населення до банківського сектору України.

– зробити прозорим первинний ринок нерухомості та посилити захист прав інвесторів, швидше завершити реформування ДАБІ та впорядкувати систему контролю за будівництвом, створити передумови для обігу сільськогосподарських земель та банківського кредитування під заставу землі.

Список літератури

1. Базилевич В. Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. Київ: Знання, 2008. 717 с.
2. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2017. № 10. С. 69–74.
3. Другак, В. М., Поліщук В.Г. Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 1/2. С. 31–39.
4. Дуброва Н. П., Лепеха А.В. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. *Молодий вчений*. 2017. № 1. – С. 582–585.
5. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. Київ: Урожай, 2003. 208 с
6. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. *Економічний аналіз*. 2017. № 2. С. 98–104.
7. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
8. Про іпотеку: закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
9. Діденко В.М., Юрій Е.О., Підлипчак О.А., Прядко В. В., Лисенко Ж. П. Іпотечний ринок: навч. посіб. Чернівці: Золоті литаври, 2011. 352с.
10. Євтух О. Т. Іпотека: житлове кредитування. Луцьк: Волинська обласна друкарня. 2009. 180 с.
11. Іванілов О.С., Тітенкова М. В. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України. *Фінанси України*. 2007. № 4. С.28 – 35
12. Разумова А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування, сложившихся в мировій практиці, и возможности их применения на ипотечном рынке Украины. *Економічний простір*. 2008. № 20/1. С. 90 – 98
13. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження кабінету міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/7871474>.
14. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua>
15. Główka G., *Mieszkańcowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2010.

References

1. Bazylevych, V. D., Pohoreltseva, N.P. (2008). *Ipotecznyi rynek*. [Mortgage market]. Znannia. Kyiv. Ukraine.

-
2. Harbuzova, V. S. (2017). «Current status and peculiarities of the development of mortgage lending in Ukraine». *Ekonomika i suspil'stvo*. vol. 10, pp. 69 – 74.
 3. Druhak, V. M., Polishchuk, V.H. (2014). «Economic essence of land mortgage on the basis of the land lease right market». *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*. vol. 1/2, pp. 31-39.
 4. Dubrova, N. P., Lepekha, A. V. (2017). «Theoretical Aspects of Consumer and Mortgage Lending». *Molodyj vchenyj*. vol. 1, pp. 582–585.
 5. Kruchok, S. I. (2003). *Ipotechne kredytuvannia: yevropeiska praktyka ta perspektyvy rozvytku v Ukraini* [Mortgage lending: European practice and prospects for development in Ukraine]. Urozhai. Kyiv. Ukraine.
 6. Karpa, I. S. (2017). «Diagnosing mortgage lending in the context of expanding access to credit by economic agents». *Ekonomichnyi analiz*. vol. 2, pp. 98–104.
 7. Svystun, L. A., Dovhal, Yu. S. (2014). «Mortgage lending in Ukraine: current problems and factors of development». PoltNTU. Poltava. Ukraine.
 8. Pro ipoteku: zakon Ukrainy [About the mortgage: Law of Ukraine]. June 5, 2003. no. 898-IV. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
 9. Didenko, V. M., Yurii, E. O., Pidlypchak, O. A., Priadko, V. V., Lysenko, Zh. P. (2011) *Ipotechnyi rynek* [Mortgage market]. Zoloti lytavry. Chernivtsi. Ukraine.
 10. Yevtukh O. T. (2009). *Ipoteka: zhytlove kredytuvannia*. [Mortgage: housing loans]. Volynska oblasna drukarnia. Lutsk. Ukraine.
 11. Ivanilov, O. S., Titenkova, M. V. (2007). «Mortgage lending in Western Europe, the USA and Ukraine». *Finansy Ukrainy*. vol. 4. pp.28 – 35.
 12. Razumova, A. V. (2008) «The analysis of models of mortgage lending, developed in world practice and possibility of their application in the mortgage market of Ukraine». *Ekonomichnyi prostir*. vol. 20/1, pp. 90 – 98
 13. Pro skhvalennia Kontseptsii stvorennia natsionalnoi systemy ipotechnoho kredytuvannia: Rozporiadzhennia kabinetu ministriv Ukrainy [About the seizure of the Concept of creation of the national system of mortgage lending]. August 10, 2004. no. 559-r. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/npas/7871474>.
 14. National Bank of Ukraine (2020). Available at: <https://bank.gov.ua>
 15. Główka G. (2010). *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.

Стаття надійшла до редакції 03.11.2020 р.