

УДК 336.77

СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ**Суха Я.А., здобувач**

Черкаський державний технологічний університет

Данная статья посвящена исследованию современного состояния ипотечного рынка Украины, определению перспектив его развития. Автором приведены три основные экономические причины, которые тормозят развитие ипотеки в Украине: необоснованно высокие цены на жилье; значительная сумма первичного взноса; высокие процентные ставки, низкая активность участия населения в ипотеке. В статье определены также основные направления реформирования системы ипотечного кредитования.

Given clause is devoted to research of a modern condition ipotech of the market of Ukraine, definition of prospects of his(its) development. By the author is given three basic economic reasons, which brake development ipotec in Ukraine: the unreasonably high prices on habitation; the significant sum of a primary payment; the high interest rates, low activity of participation the population in ipotec. In clause the basic directions of reforming of system ipotech of crediting are determined also.

Вступ. Сьогодні на ринку житла сформувалася типова ситуація: ціни на нове житло високі і мають тенденцію до подальшого зростання, а обсяги продажу знижуються. Це пов'язано з тим, що найбільш забезпечена частина населення до теперішнього часу задовольнила потребу в житлі, придбавши його на ринку, середній клас як і раніше не має достатніх засобів для поліпшення житлових умов, а малозабезпечені верстви населення практично не мають можливості навіть утримувати наявне житло в умовах постійного зростання квартплати і тарифів на житлово-комунальні послуги (ЖКП) та втратили надію на отримання соціального житла [1, с. 126-127]. У зв'язку з цим, впровадження ринкових відносин не повинно бути виключно стихійним процесом, виникає об'єктивна необхідність державного втручання в житлову сферу. Особливої ваги набуває й встановлення механізмів стимулювання розвитку ринку нерухомості, котрий здатний здійснити вплив на майбутній розвиток чи занепад економіки.

Іпотечне кредитування є одним з тих напрямків ринку фінансових послуг, який динамічно розвивається та покликаний створити механізм довгострокового кредитування громадян із середніми доходами для придбання житла [2]. На сьогодні тільки таке іпотечне кредитування, яке ефективно функціонує, зможе вирішити житлову проблему населення, а також забезпечити одержання додаткових коштів під заставу нерухомості. У зв'язку із цим в контексті даного дослідження доцільним є визначення сучасного стану та перспектив розвитку іпотечного ринку України. Це дасть змогу виявити додаткові можливості розвитку та підвищення ефективності іпотечної діяльності.

Аналіз останніх джерел. У вітчизняній та зарубіжній літературі проблеми функціонування і розвитку іпотечного ринку знайшли відображення у працях багатьох науковців, зокрема О. Василика, О. Євтуха, С. Волкова, Л. Чубук, О. Басової, С. Тігіпко, В. Кравченка, М. Савлука, В. Федосова, М. Болеата, Д. Фрідмана та ін.

Метою даної статті є дослідження сучасного стану іпотечного ринку в Україні та визначення перспектив його розвитку.

В Україні довгий час основним джерелом фінансування будівництва (у тому числі і житлового) були бюджетні кошти. Перехід від централізованої економіки до ринку привів до різкого скорочення обсягів державних капітальних вкладень в будівництво: так, якщо в 1987 р. вони склали 85,4 %, то в 2006 р. їх обсяг скоротився до 18 % [3]. Відсутність механізму залучення засобів із позабюджетних джерел призвела до того, що на сьогоднішній день більше 80 % населення, за даними соціологічних опитів, потребують поліпшення житлових умов. Разом із тим, в Україні спостерігається тенденція до зростання цін на житло. Так, зокрема, за даними Асоціації фахівців з нерухомості у 2006 р. більш високі ціни на житло були зафіксовані у Києві, найменший ріст цін спостерігається у Донецьку. У п'ятірку міст з найвищими цінами на житло входять: м. Київ (середня ціна станом на 01.01.2007 р. – 2600,0 дол. США за м²), Одеса (1820 дол. США за м²), Дніпропетровськ (1340,0 дол. США за м²), Севастополь (1275,0 дол. США за м²) та Харків (1170 дол. США за м²) (рис. 1) [4].

Регіонами-аутсайдерами за вартістю житла в Україні залишаються м. Луганськ (800 дол. США за м²), м. Чернігів (773 дол. США за м²), м. Суми (760 дол. США за м²), м. Херсон (750 дол. США за м²) та м. Кіровоград (645 дол. США за м²).

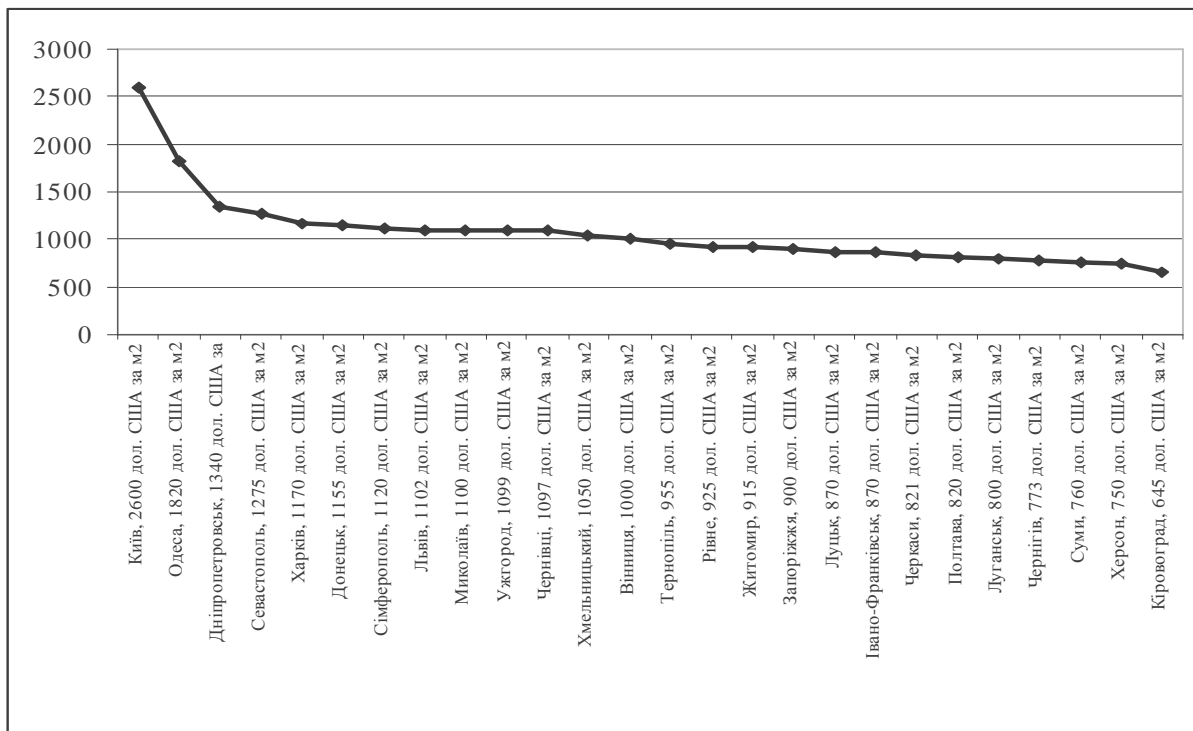


Рис. 1. Рейтинг міст України за вартістю квадратного метра житла на вторинному ринку станом на 1 січня 2007 р.

В цілому протягом 2006 р. зростання цін на первинному ринку нерухомості України склало 30-35 %, на вторинному – усі 70 %. Вторинний ринок житлової нерухомості практично повністю контролюється агентствами нерухомості та їхніми конкурентами – маклерами. За даними Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, агентств нерухомості налічується 3-4 тисячі, натомість обрахувати кількість маклерів практично неможливо [4].

Кількість забудовників, які працюють на первинному ринку житлової нерухомості, набагато менша, ніж операторів ринку вторинного. Найбільш активно працюють такі структури, як холдингова компанія „Київміськбуд”, яка, будуючи в багатьох регіонах країни, стала безсумнівним лідером, корпорації „Укрбуд” і „Укragропромбуд” та інші [4]. В цілому протягом 2006 р. будівельними організаціями України виконано будівельних робіт на суму 38,0 млрд грн, що на 9,8 % більше порівняно з 2005 р. (рис. 2) [5, с. 207].

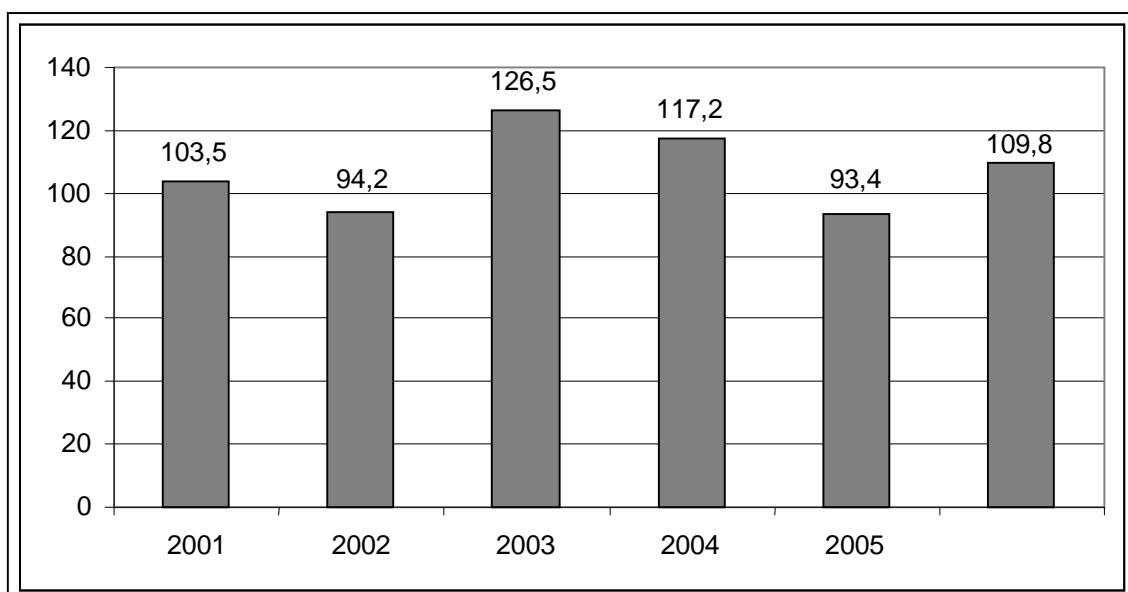


Рис. 2. Індеси обсягів будівельних робіт за 2001-2006 рр., у % до попереднього року

Найбільший приріст обсягу робіт, виконаних будівельними організаціями України спостерігається у 2003 році (на 26,5 % більше порівняно з 2002 роком). Натомість у 2005 році має місце зменшення обсягів будівельних робіт (на 6,6 % менше, ніж у 2004 році).

Обсяги робіт протягом 2006 року зросли за всіма основними видами будівельної діяльності. Так, на 11,0 % збільшилися обсяги робіт на будівництві завершених будівель та споруд, у т.ч. – на 12,8 % зросло будівництво будівель [5, с. 209].

За характером будівництва ситуація у 2006 році сформувалася таким чином: три чверті загальнодержавного обсягу склали роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння, решта – з капітального і поточного ремонтів (16,0 % та 9,0 % відповідно). Найбільший обсяг будівельних робіт було виконано у м. Києві – 10343,4 млн грн, Донецькому – 3826,3 млн грн, Дніпропетровському – 2234,1 млн грн, Львівському – 1972,6 млн грн та Харківському – 1995,1 млн грн регіонах [6, с. 15-17].

За період з початку 2006 року збільшили обсяги робіт будівельники 22 регіонів країни. Найбільший приріст спостерігається у Кіровоградській, Львівській, Волинській та Чернівецькій областях [6, с. 5-14].

В Україні за період з 1985 по 2006 рр. здано в експлуатацію будинків загальною площею 93316 тис. м², що в середньому становить 7776,3 тис. м² на рік (тоді як протягом 1990 р. було введено в експлуатацію 17447 тис. м², а у 1985 р. – 19193 тис. м²). Протягом 2006 року частка державного житлового будівництва становила 1,65 % від загальної кількості введеного житла (у 1990 р. – близько 60 %). Таким чином, маємо тенденцію ослаблення ролі держави у формуванні первинного ринку житла. Варто також відзначити, що переважна більшість обсягів житлового будівництва припадає на міські поселення.

У сільській місцевості за період з 1995 по 2006 рр. введено в експлуатацію лише 22 % від усього збудованого за цей час житла. Річний показник кількості введеного в експлуатацію житла в сільській місцевості у 2006 році становив 5353 тис. м² (у 1990 р. – 3423 тис. м²).

За 2006 р. кількість введеного житла дещо зросла порівняно з 2005 р. (на 812 тис. м²). Найбільше було введено в експлуатацію житла в м. Київ (1301 тис. м², що на 100 тис. м² більше проти 2005 р. і на 891 тис. м² проти 1995 р.). Також даний показник є високим у Київській 705 тис. м², Одеській – 663 тис. м², Львівській 483 тис. м² та Дніпропетровській – 402 тис. м² областях, а найнижчим у Запорізькій, Миколаївській, Чернігівській, Кіровоградській областях та в м. Севастополь. У середньому по Україні в 2006 р. введено 747 м² загальної площі на 1000 населення [5, с. 213-214]. При зростанні кількості введеного в експлуатацію житла кількість сімей, які мають потребу в житлі, не зменшується, що свідчить про несприятливу ситуацію в даній сфері.

Як показує зарубіжний досвід, саме іпотечне кредитування дозволяє повернути необхідні засоби і є основним способом вирішення житлової проблеми, і саме тому формування системи іпотечного кредитування в даний час є одним з пріоритетних напрямів державної житлової політики.

Однією з головних передумов становлення іпотеки в Україні є формування приватної власності на житло в результаті приватизації, що проводилася в 1990-ті рр. Крім того, в цей період почалося формування необхідної нормативно-правової бази.

Проте на шляху розвитку іпотеки в Україні є ще багато невирішених проблем. Аналітики виділяють три основні економічні причини, які гальмують розвиток іпотеки в Україні.

Перша причина — це необґрунтовано високі ціни на житло. Високий попит на квартири протягом останніх років викликав суттєве зростання цін, внаслідок чого попит впав, а ціни за інерцією утримуються на висоті.

Друга причина полягає в тому, що банки вимагають від клієнтів високі (до третини або навіть до половини суми вартості) первинні внески за квартиру. Викласти таку суму відразу більшість українців поки дозволити собі не можуть.

Третя причина – високі відсоткові ставки, низька активність участі населення в іпотеці. Через це придбана в кредит квартира в результаті виявляється клієнтові на чверть дорожче від первинної вартості.

Саме ці причини стримують розвиток масової іпотеки в Україні: частка іпотечного кредитування у ВВП поки не перевищує 1 % (для порівняння: у Великобританії вона складає 62 %, в США – 55 %, в континентальних країнах Євросоюзу – більше 30 %).

Основними напрямками реформування системи іпотечного кредитування є: розробка на державному рівні програми розвитку іпотечного кредитування; формування нормативно-правової бази для випуску та обігу доступних для населення із середнім рівнем доходу іпотечних цінних паперів; визначення механізмів державної підтримки й стимулювання діяльності іпотечних банків.

Висновок. Таким чином, сучасний стан розвитку ринку іпотеки в Україні можна охарактеризувати як завершення першої стадії формування його інституційної структури, коли визначені нормативно-законодавчі рамки, сформовані основи кредитної системи, запущені фінансові інструменти кредитування. Разом з тим, запущені в оборот механізми іпотечного ринку не працюють ще в повному обсязі, оскільки відбувається відставання в часі запуску механізму від створення правових умов його роботи. У зв'язку з чим функціонування ринку постійно знаходиться в зоні підвищених ризиків. Тому для створення надійної системи іпотечного кредитування в країні необхідна наявність розвиненої банківської системи, яка могла б мати в своєму розпорядженні значні довгострокові кредитні ресурси, які повинні скласти основу для повноцінного розвитку іпотечного кредитування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Ткаченко Р.О. Дослідження факторів формування регіонального ринку житла // Формування ринкових відносин в Україні : Збірник наукових праць. – 2006. – Вип. 10. – С. 126-130.
2. <http://www.economy.at.ua>
3. www.ukrstat.gov.ua – офіційний сайт Державного комітету статистики України.
4. www.asnu.net – офіційний сайт Асоціації фахівців з нерухомості України.
5. Статистичний щорічник України за 2006 рік. – К.: Консультант, 2007. – 632 с.
6. Виконання будівельних робіт підприємствами України за 2006 рік: Статистичний бюлетень. – К.: Державний комітет статистики України. – 2007. – 27 с.