

УДК 336.74:332.2.83

Крекотень І.М., к.е.н., доцент,  
<https://orcid.org/0000-0003-0107-2359>. [Ikrekoten78@gmail.com](mailto:Ikrekoten78@gmail.com)  
Свистун Л.А., к.е.н., доцент,  
<https://orcid.org/0000-0002-6472-9381> [svmila308@gmail.com](mailto:svmila308@gmail.com)  
Худолій Ю.С., к.е.н., доцент,  
<https://orcid.org/0000-0002-6962-3236> [yul.dov@gmail.com](mailto:yul.dov@gmail.com)  
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СИСТЕМЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

***Анотація.** У статті було розглянуто іпотечного кредитування в Україні, як одне із важливих джерел фінансування будівництва житлової нерухомості. Авторами проаналізовано стан житлового будівництва та джерела його фінансування у докризовий та посткризовий періоди. Досліджено стан іпотечного ринку України, проведено його порівняння із країнами Європи, основна увага була зосереджена на доступності іпотечних кредитів для населення. Виявлено основні проблеми, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні та запропоновано напрями його активізації.*

***Ключові слова:** житлове будівництво, будівельні компанії, іпотечне кредитування, банки, рефінансування.*

UDC 336.74:332.2.83

Krekoten I.M. PhD, Associate Professor of Finance and Banking,  
<https://orcid.org/0000-0003-0107-2359>. [Ikrekoten78@gmail.com](mailto:Ikrekoten78@gmail.com)  
Svistun L.A., PhD, Associate Professor of Finance and Banking,  
<https://orcid.org/0000-0002-6472-9381> [svmila308@gmail.com](mailto:svmila308@gmail.com)  
Khudolii Y., PhD, Associate Professor of Finance and Banking,  
<https://orcid.org/0000-0002-6962-3236> [yul.dov@gmail.com](mailto:yul.dov@gmail.com)  
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

## MORTGAGE LENDING IN THE SYSTEM OF FINANCING HOUSING CONSTRUCTION

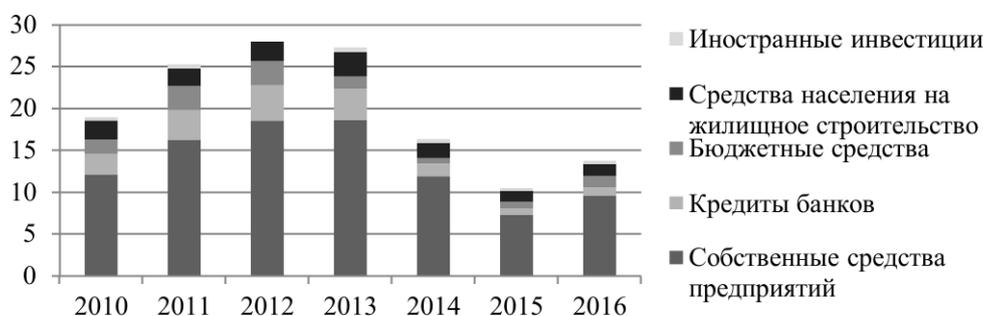
***Summary.** In this article was investigated mortgage lending in Ukraine as one of the most important sources of financing for the construction of residential real estate. The state of housing construction and sources of its financing in pre-crisis and post-crisis periods was analyzed by authors. The state of the mortgage market of Ukraine was examined, its comparison with the countries of Europe was conducted, and the main attention was focused on the affordability of mortgage loans for the population. The main problems, which restrain the development of mortgage lending in Ukraine, are revealed, and directions of its activation are offered.*

***Key words:** housing construction, construction companies, mortgage lending, banks, refinancing.*

Острые кризисные явления, характерные для экономической системы Украины в 2014-2016 гг. обусловили сокращение строительной отрасли опережающими темпами по сравнению с большинством других отраслей. То есть сейчас строительство жилья, в том числе по новым стандартам энергоэффективности, практически не осуществляется, стоимость такого жилья является слишком дорогой, что делает невозможным удовлетворение потребности большинства граждан Украины в современном, качественном, экономичном жилье. Одной из главных причин данной ситуации является практическое отсутствие достаточного объема доступных источников финансирования.

К началу 2008 года, в период бурного подъема строительной отрасли, около 70% финансирования осуществлялось за счет заемных средств застройщиков и их инвесторов.

А уже в 2010 году в Украине строительная деятельность осуществлялась преимущественно на основе самофинансирования [1]. Вследствие стагнации строительного рынка при росте валютных курсов в 2014-2016 гг. отечественные строительные компании остались практически без оборотных средств. В целом до 2017 года финансирование строительной деятельности за счет государственных средств и заемных кредитных ресурсов продолжило сокращаться. В свою очередь, доли собственных средств предприятий и физических лиц в структуре капитальных инвестиций увеличивались (рис. 1.).



**Рис. 1.** Источники финансирования реальных инвестиций в 2010-2016 годах, млрд. долл. США [2]

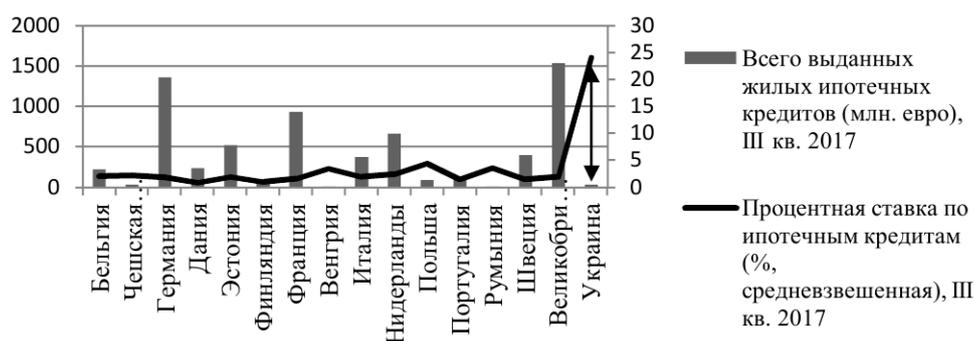
Отсутствие долгосрочного кредитования как конечных потребителей строительной продукции, так и предприятий строительной отрасли оставалась существенным сдерживающим фактором для строительной отрасли на протяжении всего исследуемого периода. Крупные компании брали кредиты на срок до трех лет, а более мелкие получали от банков краткосрочное кредитование, которое использовалось для поддержания темпов строительства, если не удавалось быстро продавать застроенные объекты [2].

Важным фактором развития рынка жилищного строительства является доступность ипотечного кредитования. Наиболее активно ипотечное кредитование развивалось в Украине до 2008 года. Максимальное количество ипотечных кредитов в Украине (267098) было выдано в 2007 году. В условиях мирового финансового кризиса, а также военного конфликта, который начался в 2014 году, произошел значительный спад объемов кредитования и удорожание стоимости кредитных ресурсов. В 2015 году рынок ипотечного кредитования продемонстрировал худший результат, было выдано 13716 ипотечных кредитов, что в три раза меньше первоначального показателя. Несмотря на некоторое снижение стоимости кредитных ресурсов в середине 2016 года, впоследствии произошло их повышение, и с 2017 года ставки формировались на уровне от 19% [3]. Эти показатели не идут ни в какое сравнение со ставками в Европейском Союзе и делают ипотечные кредиты фактически недоступными для большей части населения нашей страны (рис. 2). Таким образом, особенно актуальным вопросом для Украины сегодня является возобновление и дальнейшее развитие ипотечного рынка, и как следствие – активизация деятельности строительных компаний.

Ипотечное кредитование является действенным инструментом финансирования развития строительной отрасли в зарубежных странах. Каждая европейская страна имеет собственную уникальную исторически сформированную систему ипотечного кредитования, уровень развития которых также различается. Так, например, в Дании и Норвегии соотношение между объемами ипотечного кредитования и ВВП составляет 50% и более. В то же время в Румынии, Венгрии – не превышает 15%.

Отличается и уровень охвата населения ипотечным кредитованием – от 3% в Польше до 54% в Швеции. В среднем по странам ЕС – 17%. По объемам выданных жилых кредитов к ВВП Украина находится на уровне Турции и Румынии. В то время, как в большинстве стран Евразии этот показатель в разы выше. Что касается объемов выданных жилых кредитов на душу населения старше 18 лет, то этот показатель в Украине находится на крайне низком уровне в сравнении с анализируемыми странами, что ещё раз подтверждает низкий уровень доступности ипотечных кредитов для жителей нашей

страны. Доля ипотечного кредитования в ВВП Украины занимает меньше 1% [4].



**Рис. 2.** Общие объёмы выданных жилых ипотечных кредитов и процентная ставка по ним

*Ресурс: European Mortgage Federation National Experts, European Central Bank*

Причины такой сложной ситуации в сфере ипотечного кредитования достаточно широко представлены в научной литературе. Обобщая исследования ученых, можно сказать, что в целом, современная модель украинского рынка ипотеки характеризуется следующими чертами: преимущественно депозитная модель финансирования; доминирование универсальных банков; отсутствие специализированных институтов ипотечного рынка, гарантийных фондов ипотечного страхования рыночного финансирования, необходимой инфраструктуры.

Развития ипотечного кредитования, и активизация строительства жилищной недвижимости соответственно, требует решения множества задач в различных сферах, от создания системы гарантий и прозрачных условий деятельности участников ипотечного рынка до стандартизации и унификации процедуры ипотечного кредитования. Однако по нашему мнению, приоритетной задачей является расширения возможностей банков для привлечения финансовых средств. Это позволит снизить ставку ипотечного кредитования и сделает его более доступным для населения. Как было нами отмечено выше, в Украине доминирует депозитная модель финансирования, значительным образом ограничивает объемы ипотечного кредитования. В настоящее время, украинская банковская система имеет некоторые положительные тенденции, в том числе и касательно увеличения объемов депозитов. Однако, учитывая относительную бедность большей части населения Украины и традиционное недоверие к банковским институтам, депозитная модель может обеспечивать лишь дополнительное финансирование. Основными источниками финансовых средств должны быть средства, привлекаемые с помощью механизма рефинансирования, как за счет рыночных, так и государственных инструментов. Развитие таких инструментов, по нашему мнению, может стать одним из важных факторов удешевления стоимости ипотечных кредитов в условиях ограниченности депозитных ресурсов. Именно этот аспект будет рассматриваться нами в последующих исследованиях.

#### **Литература**

1. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
2. Развитие строительной отрасли 2010-2016. Украинский центр стального строительства. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.uscc.ua/ru/tekhnicheskaya-podderzhka/tekhnicheskije-publikatsii/analitika/razvitie-stroitelnoj-otrasli-v-2010-2016-gody.html>.
3. Звіт Національного банку України про фінансову стабільність. – 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document;jsessionid=56BB43BE28E5CAA0502B12B88A22BDAA?id=60764561>.
4. Violetta Kharabara. Analysis of mortgage lending in banks in Ukraine // Journal Article published 2017 in Baltic Journal of Economic Studies. – volume 3 issue 3 on pages 59 to 63. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2017-3-3-59-63>.