

Поліщук Т.А., магістр
Київський національний
університет технологій та дизайну
Кремень О.І., к.е.н., доц.
Київський національний
університет технологій та дизайну

РОЛЬ ДЕРЖАВИ У РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ

Іпотечний ринок, як суттєва частина фінансового ринку країни, є його найвищою формою сучасного розвитку, що свідчить про зрілість розвитку фінансової системи та про ступінь довіри населення країни до фінансово-кредитної системи.

Конституцією України право на житло передбачено кожному громадянину, але при цьому зазначається, що держава створює умови, за яких кожен українець матиме можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

За даними Мінфіну середня зарплата по Україні станом на січень 2021 року становить 12 337,00 грн.[6]. Середня ціна в новобудовах Києва за лютий 2021 року коливається в межах 21 000-70 400 грн. / м² [4]. Порівняння вищезазначеного свідчить про те, що середньостатистичний українець не в змозі забезпечити себе власним житлом без додатково залучених коштів у вигляді іпотечного кредиту. Саме іпотека є одним із інструментів забезпечення доступності житла в Україні, в тому числі забезпечення молодіжного житлового будівництва.

Таким чином, іпотечне кредитування стає пріоритетним напрямком розвитку фінансового ринку, що надає можливість не тільки капіталізувати ресурси, але й вирішити ряд соціально-економічних проблем населення.

Пільгове іпотечне кредитування є ключовим елементом багатьох державних програм сприяння доступності житла.

ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» – новостворена організація, через яку має проводитись одна із програм пільгового кредитування

на житло під сім відсотків. Програма має стартувати вже в березні поточного року, суть її полягає в тому, що кожен громадянин має право придбати житло в новобудові, не старшої за три роки, під сім відсотків річних, а держава ж буде сплачувати різницю комерційним банкам.

Метою діяльності державної іпотечної установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів.

Одним із останніх є інвестиційний проект «Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу», метою якого є залучення зовнішніх запозичень для фінансування забезпечення житлом громадян України на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу.

Показники економічної ефективності представлені в табл. 1 [2].

Таблиця 1

Показники економічної ефективності державної іпотечної установи

Показник	Розрахункове значення	Референтні значення відповідно до вимог Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства
Чистий приведений дохід – NPV, тис. грн.	4 099 586,7	≥ 0
Період окупності – РВ	9,3 року	\leq строку проекту (15 років)
Ставка дисконтування, %	6,21%	
Дисконтований період окупності – DPP	12,5 року	\leq строку проекту (15 років) або строку окупності аналогічних проектів
Індекс прибутковості – PI	1,162	≥ 1
Внутрішня норма рентабельності – IRR, %	10,32%	\geq ставки дисконтування

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло) є інструментом державної житлової політики, що реалізує механізми державної підтримки громадян. На сьогодні Фондом реалізується програма Доступне житло (30 / 70; 50 / 50), здійснюється кредитування молоді за рахунок коштів статутного капіталу (відсоткова ставка дорівнює обліковій ставці НБУ), а також є виконавцем понад 100 місцевих житлових програм по всіх регіонах України. Результати діяльності фонду представлені на рис. 1 [3].

З рисунку видно, що програми Фонду користуються попитом серед населення, висхідна динаміка укладених договорів спостерігається протягом 2017-2019 рр., проте у 2020 році має місце скорочення укладених більш як в три рази.

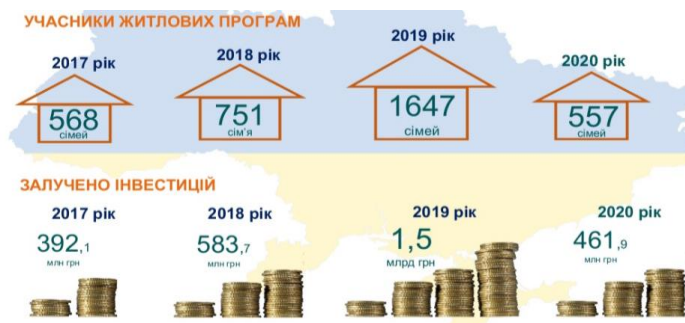


Рис. 1. Результати діяльності Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву за 2017-2020 рр.

Аналогічна динаміка простежується у залучених інвестиціях. Усвідомлюючи проблемні аспекти системи іпотечного кредитування, необхідним є комплексне вирішення проблем, проте першочергово потрібно створити належні умови для збільшення реальних заощаджень населення та створення максимально прозорих умов проведення цільового субсидіювання.

Література

1. Губа Н.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics», 2018. № 8. С. 55-62
2. Державна іпотечна установа. Офіційний сайт. URL: <https://www.ipoteka.gov.ua/> (дата звернення 11.03.2021 р.)
3. Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. Офіційний сайт. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (дата звернення 11.03.2021 р.)
4. Лун місто. Офіційний сайт. URL: <https://misto.lun.ua/>. (дата звернення 16.03.2021 р.)
5. Національний банк України. Офіційний сайт. URL: <https://bank.gov.ua/>. (дата звернення 02.03.2021 р.)
6. Офіційний сайт Міністерства фінансів України URL: <http://minfin.com.ua/>. (дата звернення 02.03.2021 р.)