

УДК 336.71

Разгуліна Наталія Олександрівна

Здобувач кафедри банківської справи
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

Остапишин Тетяна Петрівна

кандидат екон. наук, доцент
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

Разгулина Наталия Александровна

Соискатель кафедры банковского дела
ГВУЗ «Киевський національний економічний університет
имени Вадима Гетьмана»

Остапишин Татьяна Петровна

кандидат экон. наук, доцент
ГВУЗ «Киевський національний економічний університет
имени Вадима Гетьмана»

Razghulina Natalia A.

Researcher of the department of banking
Kyiv National Economic University named after V.Getman

Ostapushyn Tetiana P.

Candidate of Sciences (Economics),
Associate Professor of the Department of banking
Kyiv National Economic University named after V.Getman

**ФІНАНСУВАННЯ ПРИДБАННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА
ПЕРСПЕКТИВИ**

**ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ:
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

FINANCING THE PURCHASE OF HOUSING IN UKRAINE: PROBLEMS AND PROSPECTS

Анотація. Досліджено та проаналізовано систему фінансування придбання житла в Україні. Наведено детальний аналіз джерел фінансування. Доведено неієвність Державних програм фінансування придбання житла та невідповідність чинного механізму банківського іпотечного кредитування фактичному рівню платоспроможності переважної більшості населення, яка потребує покращення житлових умов. Запропоновано вдосконалення іпотечного кредитування населення банками України як на первинному, так і на вторинному ринках.

Ключові слова: банківське іпотечне кредитування, державні програми будівництва доступного житла, страхування життя, страхування майна, коефіцієнт збільшення вартості іпотечного кредиту, показники платоспроможності фізичної особи.

Аннотация. Исследована и проанализирована система финансирования приобретения жилья в Украине. Приведен подробный анализ источников финансирования. Доказана неэффективность Государственных программ финансирования приобретения жилья и несоответствие действующего механизма банковского ипотечного кредитования фактическому уровню платежеспособности подавляющего большинства населения, которое нуждается в улучшении жилищных условий. Предложено совершенствование ипотечного кредитования населения банками Украины, как на первичном, так и на вторичном рынках.

Ключевые слова: банковское ипотечное кредитование, государственные программы строительства доступного жилья, страхование жизни, страхование имущества, коэффициент увеличения стоимости ипотечного кредита, показатели платежеспособности физического лица.

Abstract. Investigated and analyzed the system of financing the purchase of housing in Ukraine. An detailed analysis of funding sources. Proved ineffectiveness

of State programs and housing finance discrepancy existing mechanism of bank mortgage actual level of solvency of the overwhelming majority of the population that needs to improve housing conditions. A mortgage improving public banks Ukraine on both the primary and secondary markets.

Key words: banking mortgage lending, government programs for affordable housing, life insurance, property insurance, the rate increase in the cost of mortgage credit, solvency of individual indicators.

Головною метою державної політики у сфері житлового фінансування є створення належних умов для забезпечення населення держави житлом. Більшість сімей в Україні не мають можливості отримати доступ на ринок житла, адже чинні механізми придбання громадянами житла вимагають наявності значної суми власних коштів. Зазначимо, що у більшості молодих сімей, особливо з дітьми, та одиноких молодих громадян кошти для здійснення першого внеску за власний рахунок відсутні.

Економічна практика свідчить, що за таких умов неможливо досягти відчутного ефекту у забезпеченні житлом населення. З однієї сторони, нагальною стала необхідність виконання прийнятих і розроблення нових Державних програм забезпечення молоді житлом, що дасть можливість знайти найбільш ефективний механізм забезпечення житлом саме молодих сімей. З іншої сторони, виникла необхідність вдосконалення схем іпотечного кредитування населення банками для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності. Саме тому проблема забезпечення населення житлом є дуже гострою в Україні.

На даний час в Україні придбати власне житло можливо за рахунок наступних джерел:

- державних коштів у рамках державних програм фінансування;
- банківських іпотечних кредитів;
- власних коштів та заощаджень;

В Україні діє Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, через який реалізовувались такі програми державної підтримки населення для придбання житла, як:

1. Державна програма надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [1]. Згідно обсягу потреб у забезпеченні житлом молодих сімей та самотніх молодих громадян, які потребують поліпшення житлових умов в Україні, кількість громадян, які перебували на квартирному обліку (станом на 1 січня 2011 р. - на час прийняття Державної програми) становила 111 722 чол., з них планувалось забезпечити житлом тільки 16 755. Фінансування цієї програми передбачалось на 2013 - 2017 роки відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України [2]. У паспорті Державної програми джерелами фінансування передбачені кошти Державного та місцевих бюджетів, банківські іпотечні кредити та власні кошти населення. Але фактично у 2015 р. та 2016 р. кошти з Державного бюджету не виділялись [3,4]. У 2015 році за цією програмою було виділено із місцевих бюджетів кошти у розмірі 64 690,00 тис. грн. [2].

2. Програма часткової компенсації процентної ставки за кредитами, наданими банками України, молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, яка діяла з 2003 року до 2009 року. За цією програмою громадяни при сплаті банківського кредиту отримували компенсацію у обсязі облікової ставки Національного банку України. Згідно статистичних даних за 2003-2008 рр. фактично було укладено 17 885 угод, в тому числі за рахунок банківських ресурсів на суму 204 426,00 тис. грн., профінансовано державними коштами 936 470 032, 00 тис. грн. [5]. На теперішній час нові угоди за цією програмою не укладаються [6].

3. Державна програма підтримки молоді для будівництва житла, яка була прийнята у 2009 році [7], передбачала надання одноразової фінансової підтримки у розмірі 30 відсотків вартості нормативної площі пільгового житла за рахунок державних коштів (Державного та місцевих бюджетів), а 70 – за

рахунок власних коштів населення та іпотечних кредитів. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України [8] фінансування цієї програми передбачалось на 2010 - 2017 роки, планувалось забезпечити житлом 38 350 тис. громадян. Фактично придбали пільгове житло за цією програмою лише 3 550 тис. громадян [9], а вже в 2015 – 2016 рр. фінансування укладання нових договорів не передбачалось Державним бюджетом України [3,4].

4. Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов діяла в Україні з травня 2012 року [10] і передбачала відшкодування державою частини процентів, що їх мають сплатити громадяни за банківськими кредитами. За цією програмою громадяни отримували іпотечний кредит в банку зі сплатою пільгового процента (3 % річних), решту плати за кредит компенсувала держава. Згідно статистичних даних у 2012-2014 рр. за цією програмою фактично було укладено 3 557 угод. За рахунок банківських ресурсів профінансовано поліпшення житлових умов громадян на суму 826 401,81 тис. грн., а за рахунок державних коштів – на суму 263 436, 16 тис. грн. [11]. У 2015-2016 рр. фінансування та укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом не передбачено Державним бюджетом [3,4].

Як бачимо, Державні програми фінансування будівництва та придбання житла в Україні або вже не чинні, або фактично існують лише як документ, так як кошти для фінансування не були передбачені в бюджетах держави на 2015 та 2016 рр.

16 березня 2017 було прийнято Закон України «Про внесення змін до статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (щодо реалізації державних житлових програм)» [12], який надає додаткові можливості сім'ям учасників АТО та внутрішньо переміщених осіб при участі у програмі доступного житла, завдяки чому вони зможуть придбавати житло за механізмом 50 на 50, або отримати пільговий кредит для вирішення свого житлового питання, кошти на втілення цієї програми були

передбачені Державним бюджетом України на 2017 рік. [13]. Кошти на реалізацію інших Державних програм фінансування будівництва та придбання житла в Україні Державним бюджетом України на 2017 рік не передбачено.

Більш реальним джерелом фінансування придбання житла, яке носить ринковий характер, є банківське іпотечне кредитування. У таблиці 1 наведені пропозиції чотирьох банків України, які пропонують фізичним особам іпотечні кредити на строк до 20 років.

Таблиця 1

Пропозиції банків України щодо надання іпотечних кредитів фізичним особам строком до 20 років, станом на березень 2017 року

№ п/п	Банк	Процент за користування кредитом, %	Строк кредитування, років	Перший внесок, %
1	АТ «Ощадбанк»	23,00	До 20	30
2	ПАТ «Кредобанк»	22,28	До 20	30
3	АБ «Укргазбанк»	22,22	До 20	30
4	ПАТ «БТА»	24,79	До 20	30

Джерело складено та систематизовано автором на основі даних [14].

Використовуючи дані таблиці 1, здійснимо певні розрахунки, які визначатимуть фінансовий стан позичальника, який має намір отримати довгостроковий іпотечний кредит банку для придбання житла на вторинному ринку. Для прикладу розглянемо пропозицію АТ «Ощадбанк» за вихідними даними, наведеними у таблиці 2.

Таблиця 2

Параметри іпотечного кредитування фізичних осіб на купівлю житла на вторинному ринку на основі пропозицій АТ «Ощадбанк»

Сума іпотечного кредиту, грн.	840 000,00
Річна процентна ставка кредитування, %	23,00
Строк іпотечного кредиту, в місяцях	240
Оціночна вартість житла, грн.	1 200 000,00
Кількість платіжних періодів в році	12
Спосіб сплати процентів за користування кредитом	рівномірні частки

Складено та систематизовано автором самостійно

Для розрахунку показників фінансового стану середньостатистичного позичальника та його кредитоспроможності візьмемо середньомісячну заробітну плату по Україні станом на 01.01.2017р., яка становить 6 475,00 грн. [15]. Припустимо, що позичальник отримує кредит у складі сім'ї із двох осіб, а тому сукупні середньомісячні доходи сім'ї відповідно становитимуть 12 950,00 грн.. Витрати позичальника (комунальні платежі, харчування, проїзд міським транспортом, податок тощо) приймемо на мінімальному рівні тобто на рівні прожиткового мінімуму, який станом на 01.01.2017р. становить 1 544,00 грн. [16] .

У розрахунку витрат позичальника необхідно врахувати крім витрат мінімально необхідного характеру ще й витрати, пов'язані із дотриманням умов отримання кредиту в банку, а саме витрати на здійснення платежів із страхування життя та страхування майна. До розрахунку приймемо такі розміри витрат позичальника за місяць:

1. Сукупні витрати сім'ї (комунальні платежі, харчування, проїзд міським транспортом, податок тощо) - 3 088, 00 грн.;

2. Страхування життя позичальника - 350,00 грн. в місяць, що розраховується за формулою:

$$S = \frac{(K+P)}{I} \quad (1)$$

де, S – сума страхування життя в місяць;

K – сума кредиту;

P- процент страхування (в нашому випадку 0,5 %);

I – кількість місяців у році.

3. Страхування майна позичальника – 170, 00 грн. на місяць, що розраховується за формулою:

$$R = \frac{(W+P)}{I} \quad (2)$$

де, R – сума страхування майна в місяць;

W – сума вартості застави;

P- процент страхування (в нашому випадку 0,17 %);

I – кількість місяців у році.

Здійснивши розрахунки згідно даних про доходи та витрати середньостатистичного позичальника – фізичної особи ми можемо розрахувати суму коштів, яка залишається вільною для сплати боргу перед банком (таблиця 3).

Таблиця 3

Вихідні дані для оцінки платоспроможності позичальника в частині показників доходів та витрат позичальника, грн.

Показники	Сума
Чисті сукупні доходи за місяць (дохід за мінусом податків)	12 950,00
Витрати за місяць (мінімально необхідні та передбачені умовами кредитування)	3 608,00
Чисті сукупні доходи сім'ї мінус Витрати	9 342,00

Складено та систематизовано автором самостійно

Використовуючи дані табл. 1 та табл. 2 у таблиці 4 наведено розраховані показники щодо першого платежу за іпотечним кредитом фізичних осіб, щомісячної суми погашення основного боргу та ін.

Таблиця 4

Показники загальної вартості іпотечного кредиту фізичних осіб на купівлю житла на вторинному ринку відповідно пропозицій АТ «Ощадбанку»

Показники	Фактичне значення
Перший платіж, грн.	360 000,00
Щомісячний платіж за основним боргом	3 500
Щомісячні процентні платежі	16 408,77
Загальна сума, яка має бути сплачена позичальником за місяць	19 908,77
Загальна сума, яка має бути сплачена за весь строк користування кредитом, грн. в т.ч.:	2 779 669,48
- % за користуванням кредитом, грн.	1 939 669,48
Коефіцієнт збільшення вартості:	3,31

Сукупний щомісячний чистий дохід повинен складати не менше, в грн.

44 241,71

Складено та систематизовано автором самостійно

Проведені розрахунки свідчать, що у середньостатистичного позичальника - фізичної особи, що отримує кредит у складі сім'ї з двох осіб, після здійснення щомісячних обов'язкових витрат недостатньо коштів для сплати щомісячного боргу перед банком (19 908,77 грн.), так як залишок коштів складає лише 9 342,00 грн. (табл. 3). Якщо взяти до уваги коефіцієнт збільшення вартості отриманого кредиту, який розраховується як співвідношення загальної суми коштів, яка має бути сплачена за весь строк користування кредитом до суми іпотечного кредиту і за наведених умов становить 3,31, то для адекватного рівня платоспроможності позичальника, який би відповідав умовам кредитування, його сукупний щомісячний чистий дохід має становити не 12 950 грн. (табл. 3), а 44 241, 71 грн. (табл.4).

Для оцінки платоспроможності позичальника - фізичної особи банки використовують показник відношення кредиту до вартості забезпечення (LTV), показник відношення витрат позичальника до доходу (ОПІ) та показник платежу за кредитом до доходу (РПІ), що визначаються за формулами (3), (4), (5) відповідно.

$$LTV = \frac{K}{Z} \times 100\% \quad (3)$$

де, *LTV*- показник відношення кредиту до вартості забезпечення;

K – сума основного боргу;

Z – вартість забезпечення за кредитом.

$$ОПІ = \frac{P+V}{D} \times 100\% \quad (4)$$

де, *ОПІ* – показник відношення витрат позичальника до доходу;

P – сума щомісячного платежу за основним боргом та процентами;

V- всі щомісячні витрати позичальника, включаючи страхування життя та майна, податкові платежі, платежі за раніше отриманими кредитами тощо;

D- щомісячний дохід позичальника за вирахуванням податку.

$$PTI = \frac{P}{D} \times 100\% \quad (5)$$

де, *PTI* – показник платежу за кредитом до доходу;

P – сума щомісячного платежу основним боргом та процентами;

D – щомісячний дохід позичальника за вирахуванням податку.

У таблиці 5 наведені розраховані за даними табл. 2, 3, 4 фактичні значення показників LTV, OTI, PTI та їх оптимальні значення.

Таблиця 5

Відповідність фактичних значень показників платоспроможності позичальника-фізичної особи їх оптимальним значенням

Показники	Фактичне значення, %	Оптимальне значення, %
LTV (кредит до забезпечення)	70,00	≤ 75
OTI (витрати до доходу)	177,51	≤ 50
PTI (платіж за кредитом до доходу)	149,65	≤ 45

Складено та систематизовано автором самостійно

У випадку розрахунку показників платоспроможності, виходячи із мінімальних витрат фізичної особи, лише показник LTV (кредит до забезпечення) в рамках оптимальних значень, що вказує на більшу ймовірність того, що при реалізації кредитором прав на заставу виручки від її реалізації буде достатньо для покриття боргу та витрат на надання та обслуговування кредиту [17].

Показники OTI (витрати до доходу) та PTI (платіж за кредитом до доходу) взагалі перевищили допустиме значення майже в три рази, що говорить про досить низьку платоспроможність позичальника та неможливість виконувати зобов'язання перед банком. Низький рівень платоспроможності, який не відповідає умовам, що їх пропонують банки на придбання житла, характерний для більшості населення України.

Для оцінки можливостей населення фінансувати придбання житла за рахунок власних коштів і заощаджень розглянемо соціально-економічні показники населення України. Згідно даних Міністерства фінансів України середньомісячна заробітна плата в Україні станом на 01.01.2017р. становить 6 475, 00 грн. [15], прожитковий мінімум - 1 544, 00 грн. [16], кількість зареєстрованих безробітних станом на лютий 2017 року становить 439,3 тис. чол. [16].

Рівень доходів населення визначається загальним станом національної економіки, але може істотно змінюватись за територіальною ознакою, що пояснює диференціацію цін на житло залежно від певного регіону. Характерною ознакою сучасного стану доходів населення України є падіння обсягу депозитів, що станом на 1 січня 2017 року зменшились на 18,16 млрд. грн. [18]. Крім падіння рівня доходів це свідчить про зниження платоспроможності, а також зростання недовіри до банківських установ загалом. Щодо падіння довіри, то вона небезпідставна. За даними Фонду гарантування вкладів фізичних осіб станом на березень 2017 року 4 банки знаходяться в стадії тимчасової ліквідації, 75 - в стадії ліквідації, 1- на стадії реорганізації [19]. Кількість працюючих в Україні банків, без урахування неплатоспроможних, станом на 20 січня 2017 року склало 94, що на 23 установи менше, ніж на початок 2016 року [20]. Зневірившись у можливості існування стабільності в банківській системі і не довіряючи банкам населення у своїй більшості витрачає кошти переважно на покриття поточних потреб або тримає їх вдома.

Попит на житло визначається двома основними факторами: готовністю людини придбати житло та її фінансовими можливостями. Пропозиція житла на ринку нерухомості в Україні залежить від макроекономічної кон'юнктури. Погіршення соціально-економічних показників негативно позначається на попиті на житло, що в свою чергу, викликає скорочення обсягу будівництва через обмеження доступу до інвестиційних ресурсів. Готовність придбати житло не співпадає із реальними можливостями через ряд перешкод, серед

яких: недовіра Державних програм фінансування придбання житла; недостатність доходів населення; жорсткі, неприйнятні для рівня платоспроможності населення умови банківського кредитування.

На нашу думку система фінансування будівництва та придбання житла в Україні в частині використання іпотечного кредиту може бути вирішена через перегляд банками умов його надання для придбання житла, як на первинному, так і на вторинному ринках.

Статистика ринку нерухомості м. Києва та Київської області показує, що мінімальна ціна за 1 кв. м. у місті становить 14 500, 00 грн., а в передмісті - 8 400,00 грн. [21]. Так, двокімнатна квартира в Києві може коштувати 640 000, 00 грн., а за межами міста - 370 000,00 грн. Така тенденція характерна для обласних центрів загалом. З огляду на це, банки можуть надавати іпотечні кредити населенню на придбання нерухомості за межами міста з урахуванням цієї тенденції. Різниця у доходах громадян, що проживають у місті та передмісті, дозволяє застосувати іншу схему надання іпотечного кредиту позичальникам-фізичним особам, що проживають у місті, для придбання житла у передмісті.

По-перше, передбачити можливість отримати іпотечний кредит в банку з диференційованою мінімальною сумою першого внеску. Банк може допускати участь позичальника власними коштами у фінансуванні будівництва та придбання житла на рівні 10%, 20%, а не лише 30%. Це дасть можливість банкам залучити більше позичальників, а будівельній компанії прискорити будівництво запланованого об'єкту.

По-друге, строк кредитування має бути диференційованим залежно від віку позичальника і збільшений до 30 років, але до досягнення позичальником пенсійного віку. Подовження строку кредитування дасть можливість зменшити боргове навантаження з розрахунку на щомісячні внески, а отже збільшить ймовірність своєчасного і в повному обсязі погашення основного боргу та процентів за користування ним.

По-третє, банки можуть передбачати у кредитних договорах з окремими

клієнтами зменшення боргового навантаження шляхом встановлення пільгових періодів за наданими іпотечними кредитами. Це може бути призначення в перші періоди кредитування (півроку, рік) кредитних канікул у вигляді зменшення сум платежів за основним боргом.

По-четверте, процентна ставка за іпотечними кредитами має бути дещо нижчою. Загалом висока вартість банківського іпотечного кредиту робить його абсолютно недоступним джерелом фінансування придбання житла громадянами України як на первинному, так і на вторинному ринку. Згідно пропозицій банків, зазначених в табл. 1, процентна ставка за користування кредитом в середньому становить 23% річних. При цьому облікова ставка НБУ з 28.10.2016 року - 14% річних [22], а процентні ставки рефінансування банків – 16% [23]. Спред процентних ставок банків та ставок рефінансування НБУ становить 7%. З огляду на ці дані отримання банком доходу можливе і за нижчого рівня спреду, причому з меншими ризиками неповного чи/та невчасного повернення боргу позичальниками. Особливо за умови наявності реальної можливості отримати рефінансування від центрального банку. При цьому ставка рефінансування банків, що надають довгострокові іпотечні кредити, має бути невисокою та незмінною, адже збільшення її може призвести до збільшення вартості ресурсів для банку та подорожчання іпотечного кредиту. Провідні центральні банки світу в сучасних умовах пропонують рефінансування за умови сплати процентів на рівні до 2 % (табл. 6).

Таблиця 6

Ставки рефінансування ряду центральних банків станом на 25 березня 2017 року

Країна	Центральний банк	Ставка рефінансування	Примітки
США	FED (Federal Reserve)	1.00%	Ставка, за якою банки-члени Федеральної резервної системи залучають короткотривалі кредити overnight
Єврозона	ECB (European Central Bank)	0.00%	Ставка, яка є мінімально можливою для заявок на залучення коштів у тендері Європейського центрального банку

Великобританія	BOE (Bank of England)	0.25%	Ставка, за якою Банк Англії пропонує кредити за схемою геро (з англ. heroposition – повторний вступ до володіння), тобто Банк Англії купує у банків короткострокові облігації з умовою продажу їх тим же банкам через встановлений термін
Нова Зеландія	RBNZ (Reserve Bank of New Zealand)	1.75%	Ставка Резервного Банку Нової Зеландії (Reserve Bank of New Zealand – RBNZ) представляє собою середнє значення ставки, під яку RBNZ видає короткострокові кредити (вище на 0.25%), або приймає на депозит (нижче на 0.25%)

Складено та систематизовано автором на основі даних [25]

Припустивши максимальний спред між процентною ставкою рефінансування банків та ставкою іпотечного кредиту на рівні 5%, пропонуємо розглянути обсяги боргового навантаження за іпотечним кредитом на придбання двокімнатної квартири вартістю 370 000,00 грн. зі сплатою за користування іпотечним кредитом 21% річних.

У табл. 7 наведено розрахунки щомісячних платежів за основним боргом та процентами за користування ним залежно від запропонованих подовжених строків кредитування та диференційованої участі позичальника власними коштами у фінансуванні придбання цієї квартири.

Таблиця 7

Щомісячне боргове навантаження позичальника – фізичної особи за іпотечним кредитом залежно від строку кредитування та участі власними коштами

Участь власними коштами позичальника (%)	Період кредитування		
	20 років	25 років	30 років
	Щомісячний платіж за основним боргом та проценти за користування ним (тис. грн.)		
10	7100	6900	6600
20	6300	6100	5900
30	5500	5300	5100

Складено та систематизовано автором самостійно

Проведені розрахунки та наведені у табл. 3 дані свідчать, що у середньостатистичного позичальника - фізичної особи, що отримує кредит у складі сім'ї із двох осіб, достатньо коштів для погашення щомісячних платежів за основним боргом та процентів за користування ним не залежно від періоду кредитування та участі власними коштами позичальника.

В основу диференціації строку надання іпотечного кредиту пропонуємо покласти фактичні значення показників платоспроможності позичальника - фізичної особи, оптимальні значення яких залежно від строку кредитування та участі власними коштами наведено у табл.8.

Таблиця 8

Показники оцінки платоспроможності позичальника – фізичної особи залежно від строку кредитування та участі власними коштами

Участь власними коштами позичальника (%)	Показники оцінки платоспроможності позичальника - фізичної особи	Період кредитування			Оптимальне значення, %
		20 років	25 років	30 років	
		Фактичне значення, %			
10	LTV	90	90	90	≤ 75
	OTI	83	81	80	≤ 50
	PTI	55	53	51	≤ 45
20	LTV	80	80	80	≤ 75
	OTI	77	74	75	≤ 50
	PTI	49	45	47	≤ 45
30	LTV	70	75	70	≤ 75
	OTI	70	50	67	≤ 50
	PTI	43	45	40	≤ 45

Складено та систематизовано автором самостійно

Наведена в табл. 8 шкала значень показників платоспроможності позичальника – фізичної особи свідчить про те, що лише за умов отримання іпотечного кредиту на строк 25 років під 21% річних із участю власними коштами на рівні 30% вартості квартири, існує відповідність фактичного значення показників оптимальному їх рівню. Це свідчить про поточну платоспроможність позичальника і його фінансові можливості виконати всі зобов'язання за кредитом за умови його отримання на строк 25 років.

Для усунення впливу фактора невизначеності майбутніх процентних

ставок, необхідно запровадити практику іпотечного кредитування з плаваючою процентною ставкою. Ці умови будуть досить привабливим для клієнтів, адже, ставка на момент укладення угоди буде нижча ніж ринкова, але можливість її зміни впродовж всього терміну кредитування відповідно до змін на фінансовому ринку дозволяє банку мінімізувати ризик.

Отже, ми вважаємо за доцільне банкам змінити в бік пом'якшення умови іпотечного кредитування шляхом зниження сум платежів за кредитом в перші роки кредитування в частині сплати основного боргу; збільшення терміну кредитування; зменшення процентної ставки за іпотечними кредитами. Це дасть змогу наростити клієнтську базу, зменшити кількість прострочених платежів за основним боргом та процентами, адже доходи банку формуються не лише за рахунок високої вартості послуг та кредитних продуктів, але й розширення їх асортименту та збільшення обсягів.

Однак наголосимо, що фінансування будівництва та придбання житла населенням України це не тільки і не стільки задача банків. Тільки спільними зусиллями банків, забудовників і держави можливо вивести іпотечне кредитування на новий рівень розвитку. Саме тому справою державного рівня ми вважаємо подальший розвиток державних програм будівництва доступного житла, які фактично загальмовані в останні роки; створення державних програм підтримки та працевлаштування молоді; створення умов для отримання власного житла молодими спеціалістами; розроблення фінансово-економічного механізму залучення у будівництво інвестицій для фінансування житлового будівництва; розвиток системи житлових комплексів для населення (наприклад житлово-будівельних кооперативів) та інших форм участі молоді в організації будівництва (придбання) житла і т.д.

Література

1. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим

- громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF>;
2. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 року № 967 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 - 2017 роки» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>;
 3. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про Державний бюджет України на 2015 рік» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 5, ст.37 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/80-19>;
 4. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 5, ст.54 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/928-19>;
 5. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву / Статистика часткової компенсації іпотечних кредитів [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/chastkova-kompensaciya/statistika-e.html>;
 6. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 04 червня 2003 року №853 «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF>;
 7. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року № 1249 р. «Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного

- житла на 2010 - 2017 роки» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF;>
8. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву / Статистика про введення будинків в експлуатацію в рамках виконання програми будівництва доступного житла на 2010-2017 рр. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/dostupne-jitlo/statistika-g.html>;
 9. Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» / Протокол засідання від 17 січня 2014 року Міжвідомчої комісії з розгляду пропозицій щодо формування переліку об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти, уведений в дію наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18 лютого 2014 року № 51// [Електрон. ресурс] Режим доступу до ресурсу: http://www.molod-kredit.gov.ua/uploadfiles/ckfinder/files/Protokol_17%2002%202014_MVK.pdf;
 10. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 року № 343 «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF;>
 11. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву / Статистика угод та фінансування програми [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/zdeshevlennya-ipoteki/statistika-zi.html>;
 12. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про внесення змін до статті 4 Закону України "Про запобігання впливу світової

- фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" щодо реалізації державних житлових програм // Затверджений Верховною Радою України від 16.03.2017 № 1954-VIII [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1954-viii;>
- 13.Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про Державний бюджет України на 2017 рік»// Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 3, ст.31 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1801-viii;>
- 14.Інформаційний сайт «Сравнибанк» «Где выгоднее оформить ипотечный кредит?» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://sravnibank.com.ua/ipoteka/?type=vtorichniyrynok¤cy=uah&srk=20&summa=850000&minvznoz=255000;>
- 15.Офіційний сайт Міністерства фінансів України «Средняя заработная плата в Украине» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://index.minfin.com.ua/index/average/;](http://index.minfin.com.ua/index/average/)
- 16.Офіційний сайт Міністерства фінансів України «Прожиточный минимум» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://index.minfin.com.ua/index/wage/;](http://index.minfin.com.ua/index/wage/)
- 17.Офіційний сайт Національного банку України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=124086;
- 18.Офіційний сайт Національного банку України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=23487024&cat_id=57896;
- 19.Фориншурер журнал стаття «Депозиты в банках Украины» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://forinsurer.com/rating-banks;>
- 20.Офіційний сайт Фонду гарантування вкладів фізичних осіб [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.fg.gov.ua/not-paying;>

21. Інформаційний сайт «Економічна правда» «У 2016 році в Україні стало на 23 банки менше [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.epravda.com.ua/news/2017/01/29/619143/>;
22. Інформаційний сайт Лун. Уа «Статистика ринку нерухомості у Києві та Київській області [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://novostroyki.lun.ua/uk/>;
23. Офіційний сайт Національного банку України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=53647;
24. Офіційний сайт Національного банку України «Процентні ставки рефінансування банків Національним банком України станом на лютий 2017р.» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.bank.gov.ua/control/uk/index>;
25. Офіційний сайт Форекс Україна «Відсоткові ставки» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.forexua.com/ua/analytic/rates>.