

**Boychuk N.Y.**  
*senior professor NTUU «KPI»*

**Pavlenko J.V.**  
*student FMM NTUU «KPI»*

## **SOURCES OF FINANCING THE INVESTMENTS IN FIXED ASSETS OF THE UKRAINIAN ENTERPRISES**

*The financing sources structure in a fixed capital is analyzed, and the management questions of financial resources forming in the process of the fixed capital reproduction at domestic enterprises are studied.*

**Keywords:** investment, reinvestment, fixed assets, rearmament.

---

**Гречко А.В.**  
*к.е.н., старший викладач НТУУ «КПІ»*

**Гербеда М.В.**  
*студентка ФММ НТУУ «КПІ»*

## **МЕТОДИ ЗДЕШЕВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ**

*Стаття присвячена аналізу поточного стану іпотечного кредитування в Україні та виявленню основних проблем та перспектив його розвитку за сучасних умов становлення ринкових відносин. Розглянуто метод здешевлення іпотечного кредиту завдяки державним програмам та заходам ДІУ.*

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, рефінансування, пільговий кредит, перший внесок.

**Вступ.** На сучасному етапі розвитку економічних відносин в Україні проблема іпотечного кредитування в контексті розвитку держави (прямо чи опосередковано іпотека зачіпає фінансову, бюджетну, кредитно-грошову політику держави та банківську систему) і суспільства набуває все більшої актуальності. Процес відродження кредитування покупки нерухомості є однією з найважливіших проблем, адже саме зменшення обсягів іпотечного кредитування вказує на суттєве зменшення активності його суб'єктів, як зі сторони комерційних банків, так і споживачів довгострокових кредитних ресурсів. Ця тенденція має негативні соціально-економічні наслідки як на мікро- так і на макрорівня, тому виникає гостра необхідність її негайного розв'язання.

**Постановка задачі.** Метою дослідження є визначення методів здешевлення іпотечного кредиту (наприклад, шляхом участі в державних програмах та програмах Державної іпотечної Установи); визначення причин здешевлення іпотеки та способів підтримки такої тенденції. Методологічною

базою є деякі емпіричні та теоретичні методи наукового пізнання (метод аналізу, аналогії та логіки, статистичний метод), використання яких сприяє глибшому вивченню іпотечного кредитування та визначенню шляхів його фінансування.

**Результати дослідження.** Кількість пропозицій на первинному ринку нерухомості збільшилась. Наприклад, в жовтні 2010 року Ерсте Банк впровадив кредит на придбання нерухомості, що будується. Відсотки по позикам становлять 20,99-21,49% річних в залежності від періоду кредитування (5-10 років) при мінімальному першому внеску 40% [7]. Нові партнерські програми кредитування традиційно більш лояльні: за умовами кредиту, впровадженого КБ «Просто-Франко» разом з житловим комплексом «Еталон», ставка складає 15% річних, а мінімальний внесок – 30%, хоча при цьому термін кредиту всього 5 років [7].

На вторинному ринку житла умови видачі позик дещо кращі. В жовтні 2010 року низка банків («Ерсте Банк», «Укрсоцбанк», «Банк Кіпра») знизили ставки на іпотечний кредит на 0,5 – 1,5 відсоткові пункти. За прогнозами аналітиків до кінця року в міру накопичення банками більш дешевого, ніж на початку року, гривневого ресурсу відсотки за кредит на вторинному ринку можуть знизитися ще, але не більше, ніж на 1 – 1,5 відсоткових пункти [6].

В даній таблиці ставки подані з урахуванням параметрів: номінальна ставка, разова комісія при оформленні, щомісячна комісія, термін кредиту.

Таким чином, на даний час іпотечні ставки дещо знижуються, але позики на купівлю житла залишаються занадто високими. Ефективна ставка з урахуванням всіх комісій та страхових платежів варіюється в межах 24-26% річних у гривні. Для того, щоб в банку взяти позику 200 тис.грн. на 10 років позичальник має отримувати не менше 9-12 тис.грн. в місяць [1].

З метою вирішення дані проблеми, держава планує реалізувати програму «Доступне житло» на період 2010-2017 років, за умов якої іпотечна ставка не повинна перевищувати 14% річних [1].

*Таблиця 1*

**Ефективні ставки по іпотечним кредитам терміном на 10 років топ-10 банків по об'ємах іпотечного кредитування за даними УНІА станом на 01.01.2010 [2]**

Банк	Квартири на первинному ринку		Квартири на вторинному ринку	
	дол. США	грн.	дол. США	грн.
Ерсте Банк	–	21,63	–	20,63
«Надра»	–	–	–	–
ОТП Банк	–	–	–	–
Ощадбанк	–	22,2	–	22,1
Приватбанк	–	18	–	18
Райфайзен Банк Аваль	–	–	–	–
Укрсиббанк	–	–	–	22,0
Укрсоцбанк	–	–	–	21,84 – 21,24
«Фінанси та кредит»	–	–	–	24,1

Для того, щоб взяти участь у даній програмі, потрібно мати метраж квартири на більше 7,5 кв.м. на кожного члена родини та стати в чергу на покращення житлових умов. Даним проектом займається Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (тому заявку подають в регіональний відділ). На фінансування вищезгаданої програми передбачено близько 300 млн. грн., проте фактично виділено лише 100 млн. грн [6]. За умовами даної програми квартири можна придбати лише в об'єктах незавершеного будівництва, завершення яких планується в найближчі кілька років. На сайті Фонду знаходиться перелік тих недобудов, на купівлю житла в яких виділено фінансування ( всього по 3-8 об'єктів, та й то не в кожному регіоні України). Виходячи з суми фінансування та середньої вартості об'єкта (300 тис.грн. [6]), програмою зможуть скористатися не більше 3 тисяч людей. Тут відсутні будь-які вікові обмеження, але складності в великій кількості бажаючих отримати субсидію (в квартирній черзі стоять тисячі людей), нестабільне фінансування програми та повільне будівництво об'єктів.

Також з 1 жовтня Державна Іпотечна Установа (ДІУ) відновила програму рефінансування іпотечних кредитів, проте умови пільгових кредитів так і не були оприлюднені. ДІУ укладе договори з певними банками, саме в які потрібно буде подавати документи на отримання такого виду кредиту. Дані позики доступні будь-якому позичальнику, що готовий самостійно сплатити 30% вартості квартири. Ставка рефінансування, під яку ДІУ надавала кошти банкам до кризи, складала 13,5% річних в гривні. Але за рахунок маржі банка-агенту вартість «пільгового» кредиту складала 18-20% річних [6], що було практично на рівні середньоринкових цін. В 2010 році ДІУ залучає кошти уже шляхом розміщення облігацій під держгарантії (в бюджеті на такі цілі закладено 2 млрд.грн.) та під ставку, близьку до доходності облігацій внутрішнього боргу – 9-11,5% річних. Очікується, що ставка рефінансування від ДІУ становитиме 13-14% річних [4]. Додавши до цієї ставки ще банківську маржу, виходить 18-20% річних у гривні [2], що на 5-7 відсоткових пунктів менше, ніж у діючих стандартних іпотечних програм. За прогнозами аналітиків даною програмою можуть скористатися 10 тисяч позичальників [2], проте вимоги до яких будуть значно жорсткіші, ніж при звичайній іпотеці.

Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву працює ще по одній програмі: часткова компенсація відсоткової ставки по іпотечним кредитам. Передбачається видача кредитів самотнім громадянам чи сім'ям віком до 35 років під 3% річних [1], а при наявності дітей – взагалі безвідсотковий кредит або часткову компенсацію вартості житла. Для участі в даній програмі потрібно звернутися в регіональне представництво Фонду, проте шанси отримати такий кредит невисокі. Наприклад, сім'я з трьох осіб (30 і 28 років, дитина 2 роки), яка бажає придбати квартиру площею 60 кв.м. в кредит на 10 років з власним внеском 20% займає місце в шостій сотні претендентів. В 2010 році на дану програму з бюджету виділено тільки 70 млн.грн. [7], проте враховуючи те, що в 2009 році її не фінансували взагалі, то можна вважати, що в даному напрямку відбулися певні зрушення.

Минулого року було зменшено фінансування і по частковій компенсації відсотків по іпотечі, а в 2010 році його відновили в сумі 117 млн.грн. [7], однак даної суми не вистачає навіть на виконання зобов'язань по уже укладеним договорам, тому нові заявки Фонд поки не задовольняє. Для того, щоб погасити заборгованість минулого року (60 млн. грн.), з бюджету додатково виділено 30 млн.грн [3].

Таблиця 2

**Необхідні документи для участі в державних програмах по купівлі житла**  
**[6]**

<b>Назва програми</b>	<b>Які документи потрібні</b>	<b>Витрати на участь</b>	<b>Приблизний час очікування</b>
«Доступне житло»	Заява, копія паспорта, копія довідки про ідентифікаційний номер, документи, що підтверджують платоспроможність.	70% вартості житла	Мінімальний, підрок-рік
Програма ДГУ	Заява, копія паспорта, копія довідки про ідентифікаційний номер, документи, що підтверджують платоспроможність, свідоцтво про шлюб, копія свідоцтва про народження дитини, звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу.	30% вартості житла	Від декількох місяців до півроку
Пільгові кредити від Фонду сприяння молодіжного будівництва	Заява, копія паспорта, копія довідки про ідентифікаційний номер, документи, що підтверджують платоспроможність, довідка про знаходження на квартирному обліку чи про необхідність покращення житлових умов, справка про склад сім'ї, копія свідоцтва про шлюб, копія свідоцтва про народження дитини, звіт про незалежну оцінку житла, документи, що підтверджують перевагу перед іншими кандидатами.	6% вартості житла	Від декількох місяців до декількох років (залежно від наявності пільг)
Часткова компенсація по кредиту	Заява, копія паспорта, копія ідентифікаційного коду, довідка про склад сім'ї, копія свідоцтва про шлюб, копія свідоцтва про народження дитини, копія кредитного договору, завірена банком, довідка-розрахунок банку про розмір платежів.	відсутні	Заявки поки не приймаються

**Висновки.** В першому кварталі 2010 року ринок житлової нерухомості знаходився в стані глибокого застою. За перших два місяці ділова активність істотно знизилася. Проте в II кварталі 2010 року відбулося деяке пожвавлення ринку.

На ринку позначилися нові тенденції: впав попит на тісні, морально і фізично застарілі однокімнатні квартири (йдеться про відносні показники). Ті, у кого є гроші, орієнтуються на житло досить високої якості. Ці процеси зафіксувала і статистика: при загальному зниженні числа заявок на покупку, зросла кількість заявок на покупку якісного житла.

Для активізації ринку доцільно зробити наступні кроки [5]:

- надати змогу іпотечним кредиторам мінімізувати вплив ризику ліквідності, шляхом розширення його можливостей, щодо рефінансування, за допомогою продажу або застави іпотечних активів – кожен банк має отримати доступ до фондового ринку;

- впровадити на фондовому ринку обіг зобов'язань, що забезпечені іпотечними активами - іпотечних облігацій, які випускаються іпотечними кредиторами та спеціалізованими для таких цілей фінансовими установами;

- мінімізувати вплив цінового ризику шляхом його розподілу з використанням змінюваних процентних ставок за іпотечними кредитами, які розраховуються на базі об'єктивних ринкових індикаторів;

- допомога держави в іпотечному кредитуванні.

Таким чином, узагальнюючи результати проведеного дослідження, варто зазначити певний стрибок в іпотечному кредитуванні за 2010 рік.

В Україні і надалі спостерігатиметься зниження банками відсотків за іпотеку, адже сьогодні не всі роботодавці готові виплачувати «білу» зарплатню, тому поступово знизяться вимоги до доходів. На цей факт впливає також відсутність тенденції до зниження цін на житло чи підвищення заробітної плати.

*Таблиця 3*

**Зміни в іпотечному кредитуванні за період 2010 року [2]**

	літо 2010	осінь 2010
Середня ставка	21–23%	19–21%
Перший внесок	25–50%	30–50%
Термін	3–25 лет	3–20 лет
Разовая комісія	0,3–5%	0,3–5%
Житло, що кредитується	«вторинний, первинний ринок» (в основному від своїх кредиторів)	«вторинний, первинний ринок» (від будь-яких кредиторів)

**Перелік посилань**

1. Іпотека. 2010 рік. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>

2. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>

3. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy\\_biznes/stati/ipoteka\\_podeshevela\\_no\\_ne\\_dlya\\_vseh?utm\\_source=site&utm\\_medium=rss](http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/stati/ipoteka_podeshevela_no_ne_dlya_vseh?utm_source=site&utm_medium=rss)

4. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua>

5. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (*Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 1, ст. 1*) / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
6. Сидоренко Т. Ипотека – доступна? / Т. Сидоренко // «Деньги». – 2010. – № 19 (189): Для денег. – С.30 – 31.
7. Блащук О. Кредиты - ипотека / О. Блащук // «Власть денег». – 2010. – № 41 (281): Вложено с умом. – С.43.

---

**Гречко А.В.**

*к.э.н., ст. преподаватель НТУУ «КПИ»*

**Гербеда М.В.**

*студент ФММ НТУУ «КПИ»*

## МЕТОДЫ УДЕШЕВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

*Статья посвящена анализу текущего состояния ипотечного кредитования в Украине и выявлению основных проблем и перспектив его развития в современных условиях становления рыночных отношений. Рассмотрен метод удешевления ипотечного кредита благодаря государственным программам и мероприятиям ГИУ.*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рефинансирование, льготный кредит, первоначальный взнос.

**Grechko A.V.**

*candidate of economic sciences, senior professor NTUU «KPI»*

**Gerbeda M.V.**

*student FMM NTUU «KPI»*

## MORTGAGE LOAN REDUCING METHODS

*During this study was analyzed the current state of mortgage lending in Ukraine and were identified key problems and prospects of its development in modern conditions of market relations. Also, was detected the mortgage loan reducing method due to government programs and activities of SMI.*

**Keywords:** mortgage loans, refinancing, special loan, the first installment.

---