

ОЦІНКА БАНКІВСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ З ПОЗИЦІЙ ІНТЕРЕСІВ СПОЖИВАЧІВ

Здійснено комплексний аналіз банківського житлового іпотечного кредитування з позицій інтересів споживачів. Основну увагу приділено обґрунтуванню оптимальних умов і найважливіших характеристик банківського житлового іпотечного кредиту з позицій інтересів жителів західних регіонів України.

The comprehensive analysis of bank residential mortgage lending in the assessment of consumers interest is done. The main attention is given to the explanation of the optimal conditions and the most important characteristics of the bank residential mortgage loan in the assessment of the inhabitants of the western regions of Ukraine.

Постановка проблеми у загальному вигляді. У період економічної нестабільності більшість українських банків зіткнулися з проблемою неповернення іпотечних позик і нестачею фінансових ресурсів для подальшого здійснення житлового іпотечного кредитування. Однак необхідно зазначити, що діяльність комерційних банків на ринку житлового іпотечного кредитування пов'язана не лише з фінансовими можливостями цих установ, а й з вподобаннями та можливостями їх клієнтів як потенційних, так і вже існуючих. Більше того, на думку автора, саме задоволеність попиту населення у цій сфері повинна бути для банків своєрідним орієнтиром у їх подальшій діяльності. Натомість на сьогодні увага українського банківництва в більшій мірі зосереджена на проблемах аналізу зовнішнього економічного середовища: досліджуються тенденції розвитку загального стану економіки держави та стан світових фінансових ринків. Підвищенню рівня соціальної орієнтованості банківських послуг не приділяється значної уваги серед банкірів, хоча в умовах економічної кризи саме цей аспект повинен займати чільне місце серед стратегічних пріоритетів банків.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Питаннями розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні та доступності житлових іпотечних кредитів для населення займалися такі науковці, як О. Євтух [1, с.1–314], Ю. Киричук [2], І. Ковалишин [3, с.62–66], В. Божанова, Г. Разумова [4, с.202–208] та багато інших. Детальну оцінку тенденцій розвитку національного ринку іпотечного кредитування провів І. Ковалишин.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. На сьогодні недостатньо вивчено інтереси споживачів при визначенні банками умов житлового іпотечного кредитування для населення. Аналіз розробленості проблеми показав, що найменш дослідженими є питання оцінки доступності банківського житлового іпотечного кредитування на рівні регіонів.

Постановка завдання. Метою статті є обґрунтування оптимальних умов банківського житлового іпотечного кредиту з позицій інтересів жителів західних регіонів України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Як свідчить практика, найкращим інструментарієм визначення та оцінки думок населення в тій чи іншій сфері є безпосереднє опитування громадян. З цією метою протягом травня–червня 2011 року автором було опитано 343 особи. 313 респондентів, що взяли участь в опитуванні, – це пересічні громадяни, представники семи західних областей України: Волинської, Тернопільської, Рівненської, Хмельницької, Івано-Франківської, Чернівецької та Закарпатської областей. Для більшої достовірності отриманих результатів паралельно проводилося опитування 30 експертів у м. Львові (з яких 30% – науковці економічного профілю та 70% – працівники банків). Опрацювання результатів опитування здійснювалося з використанням програмного комплексу SPSS Version 17. Похибка програмного комплексу становить $\pm 3\%$. Графіки та

діаграми побудовано за допомогою статистичної надбудови програмного продукту Microsoft Office Excel.

Попередній аналіз стану та тенденцій розвитку ринку житлового іпотечного кредитування за аналітичними звітами Української національної іпотечної асоціації [5] та опрацювання праць, вказаних вище дали можливість сформулювати робочу гіпотезу дослідження: переважна більшість громадян західних регіонів України незадоволена існуючими умовами банківського житлового іпотечного кредитування, а тому у найближчому майбутньому існує мала ймовірність купівлі ними житла у кредит. Для підтвердження чи спростування робочої гіпотези подається аналіз відповідей респондентів на основний блок запитань анкети з урахуванням розбіжностей чи збігу думок експертів та пересічних громадян з кожного питання.

1. Оцінка позиції громадян щодо сучасних тенденцій в сегменті банківського житлового іпотечного кредитування.

При відповіді на запитання «Який першочерговий зміст має у Вашому уявленні поняття «кредит»? спостерігаємо збіг думок експертів та пересічних громадян: 60% експертів та 61,7% пересічних громадян під поняттям «кредит» першочергово розуміють, що це вигідно, але дорого. Крім того, 46 пересічних громадян та 2 експертів (разом 4,4%) дали відповідь «це не для мене», що підтверджує існування серед населення уявлення про недоступність банківських кредитів у свідомості громадян (рис. 1).

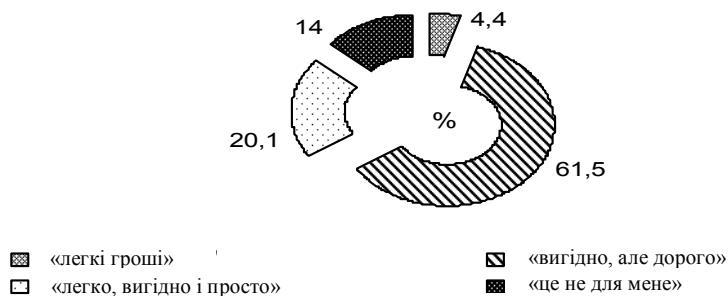


Рис. 1. Аналіз змісту поняття «кредит» у розумінні громадян західних областей України

Про недоступність житлових іпотечних кредитів у західних регіонах країни свідчить також мала ймовірність майбутнього придбання житла у кредит. Так, лише 18,7% (2 експерти та 62 пересічні громадянина) зі всіх опитаних оцінюють ймовірність придбання ними житла у кредит в найближчі 3 роки на більше, ніж 50%, відповідно, решта 81,3% – на менше, ніж 50%. Більшість респондентів як серед експертів (12 осіб), так і серед пересічних громадян (236 осіб) впевнені всього на 10% в тому, що в найближчі 3 роки вони придбають житло у кредит (рис. 2).

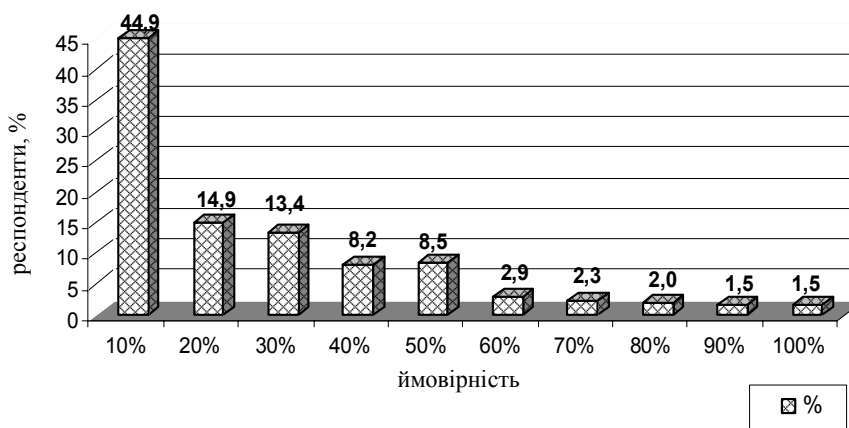


Рис. 2. Ймовірність придбання житла у кредит в найближчі 3 роки громадянами західних областей України

Одним із чинників, який підвищує невпевненість громадян західних областей України щодо купівлі житла у кредит в найближчі 3 роки є передкризові очікування населення. 74,6% зі всіх опитаних зазначили, що економічна та політична криза матимуть прямий вплив на прийняття їхнього рішення щодо купівлі житла у кредит. Враховуючи збіг думок у цьому питанні як експертів, так і пересічних громадян (66,7% та 74,5% відповідно) можемо констатувати наявність негативних тенденцій у споживчих очікуваннях, а саме про існування кризофобії серед населення.

2. Визначення чинників, які впливають на формування думки населення щодо вигідності придбання житла у кредит. Безперечно, що крім кризових очікувань на прийняття рішення про купівлю житла у кредит мають вплив й інші фактори. Серед зовнішніх – було виділено такі три: інформація у ЗМІ; думка друзів та родичів; прогнози голови НБУ. Респонденти оцінювали ступінь впливу кожного з них на прийняття рішення про придбання житла у кредит, враховуючи, що в сукупності ці три фактори становлять 100%. Узагальнені відповіді з цього запитання подано в табл. 1.

Таблиця 1

Оцінка ступеня впливу факторів на формування думки громадян західних областей України щодо вигідності придбання житла у кредит

Відповіді всіх респондентів						
Відповіді	ФАКТОРИ					
	Інформація у ЗМІ		Думка друзів і родичів		Прогнози голови НБУ	
	Кількість	%	Кількість	%	Кількість	%
0-30%	221	64,4	125	36,4	242	70,6
31-50%	89	25,9	128	37,3	66	19,2
51-70%	18	5,2	48	14,0	17	5,0
71-90%	6	1,7	26	7,6	12	3,5
91-100%	9	2,6	16	4,7	6	1,7
ВСЬОГО	343	100%	343	100%	343	100%

Дані табл. 1 засвідчили, що в середньому для всіх 343 респондентів формування думки щодо вигідності придбання житла у кредит відбувається в основному під впливом думки друзів та родичів (до 50%), другорядний вплив має інформація у ЗМІ – до 30%, та останнє місце займають прогнози голови НБУ – до 20%. Однак окремо здійснений аналіз відповідей експертів та пересічних громадян з цього питання засвідчив, що їх думки дещо різнилися. Експерти: інформація у ЗМІ – до 40%, думка друзів та родичів – до 40% та прогнози голови НБУ – до 20%. На пересічних громадян найбільший вплив має думка друзів та родичів – 30-50%, на другому місці інформація у ЗМІ – до 30% та найменший ступінь впливу – прогнози голови НБУ – до 30%.

3. Встановлення фактичних характеристик банківського житлового іпотечного кредиту у свідомості населення.

Безперечно, найважливішим внутрішнім фактором, що впливає на формування думки людей про вигідність придбання житла у кредит є умови надання банківського житлового іпотечного кредиту. Перша з них – валюта кредитування. При виборі валюти житлового іпотечного кредиту більшість опитаних – 74,6% – обрали українську гривню (рис. 3).

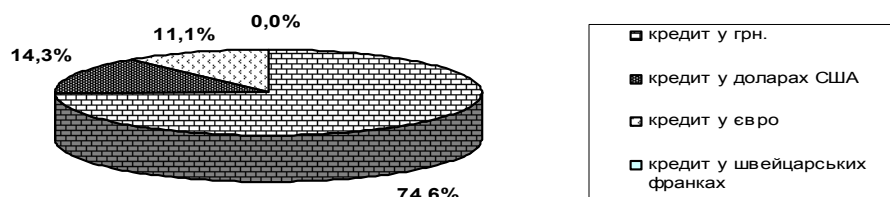


Рис. 3. Валютні пріоритети жителів західних областей України при отриманні ними кредиту на купівлю житла

Привабливість житлового іпотечного кредиту у гривні респонденти пояснюють отриманням доходів, зарплат, пенсій у гривні, довірі до національної валюти, зручністю, незалежністю від курсів валют та захищеністю з боку держави. 14,3% респондентів, які віддали перевагу житловому іпотечному кредиту у доларах США пояснили це тим, що долар США – світова та стабільна валюта, якій немає альтернативи, а тому їй можна довіряти. Крім того, більшість цін на житло в Україні розраховані у доларах, за доларовими кредитами встановлені нижчі процентні ставки тощо. Слід також відмітити, що жоден експерт не взяв би житловий іпотечний кредит у доларах США. 11,1% тих, хто віддав перевагу житловому іпотечному кредиту в євро, пояснили це тим, що це світова валюта, євровалюта, на сьогоднішній день її курс є найбільш стійким та прогнозованим.

Зауважимо, що жоден респондент не обрав швейцарський франк як валюту житлового іпотечного кредиту, що свідчить про недостатню інформованість громадян про стабільність та стан цієї валюти. Загалом можемо сказати, що вибір української гривні основною валютою житлового іпотечного кредиту свідчить про потенційні позитивні тенденції у розвитку ринку житлового іпотечного кредитування, а саме його девальютизацію.

Необхідно зазначити, що в цьому питанні думки влади, НБУ і населення збігаються. Тому періодичні постанови НБУ про заборону валютного кредитування протягом 2008–2010 років та, зрештою, прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо врегулювання правових відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» від 22.09.2011 р. [6], яким остаточно забороняється видача валютних житлових іпотечних кредитів, не вплине на споживчі настрої громадян у сфері житлової іпотеки.

Для визначення найбільш прийнятних умов банківського житлового кредиту в національній валюті респондентам було запропоновано вказати величину першого внеску (від 10 до 50%), терміну кредиту (від 5 до 40 років) та величину процентної ставки (на рівні від 10 до 30% річних). Відповіді респондентів з цього питання наводимо нижче у табл. 2.

Таблиця 2

Основні характеристики житлового іпотечного кредиту в національній валюті, прийнятні для громадян західних областей України

Пересічні громадяни		Експерти		Усі респонденти	
Перший внесок	10%	Перший внесок	30%	Перший внесок	10%
Термін кредиту	20 років	Термін кредиту	10 років	Термін кредиту	20 років
Відсоток за користування кредитом (річних)	10%	Відсоток за користування кредитом (річних)	10%	Відсоток за користування кредитом (річних)	10%

Як бачимо, при виборі величини першого внеску та зазначенні прийнятного терміну кредиту пересічні громадяни та експерти займають дещо різні позиції. Зокрема, якщо більшість пересічних громадян визначили величину першого внеску на рівні 10% від суми, то більшість експертів – 30% від суми; якщо для більшості пересічних громадян прийнятним терміном житлового іпотечного кредитування є 20 років, то для більшості експертів – це 10 років. Водночас думки перших і других абсолютно співпали при визначенні відсотків за користування житловим іпотечним кредитом – 10% річних.

Якщо порівняти вказані респондентами прийнятні умови для отримання житлового іпотечного кредиту в національній валюті та реальні умови банків [7], можна зробити висновок, що у питаннях величини першого внеску та терміну кредитування позиції населення та банків є досить узгодженими. На сьогодні в Україні є банки, які пропонують клієнтам житлові іпотечні кредити з величиною першого внеску 10% та терміном кредиту 20 років. Натомість, що стосується процентної ставки за кредитом, то тут існує суттєва розбіжність. Нагадаємо, що медіанна процентна ставка за житловими іпотечними кредитами в Україні станом на 01.01.2011 року становить 19,3% [5], а респонденти визначили її на рівні 10% річних. Як бачимо, різниця між середньою реально існуючою процентною ставкою та бажаною складає майже половину (9,3%), що безперечно є негативним чинником, адже

неузгодженість інтересів банків та населення у цьому питанні може призвести до подальшого спаду ринку житлового іпотечного кредитування.

4. Визначення ступеня важливості різних факторів та їх співвідношень для громадян при виборі ними банківської установи для отримання житлового іпотечного кредиту.

Оцінюючи рівень важливості для респондентів мінімізації витрат при отриманні ними житлового іпотечного кредиту, слід зазначити, що більшість респондентів (96,5%) буде керуватися саме тарифною політикою банків при виборі установи для отримання житлового іпотечного кредиту (рис. 4).

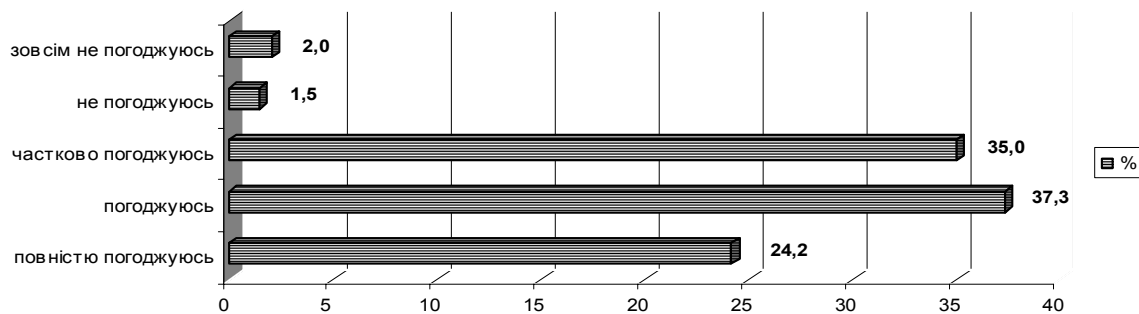


Рис. 4. Важливість тарифної політики банку для громадян західних областей України при виборі ними установи для отримання житлового іпотечного кредиту

Серед інших, запропонованих автором факторів, привабливі тарифи банків також займають чільне місце у трійці найважливіших. Так, для експертів найбільш важливим фактором є репутація банку у суспільстві, далі – привабливі тарифи, та на третьому місці – висока якість послуги. У рейтинговому списку важливості факторів для пересічних громадян перше місце займають привабливі банківські тарифи, далі – репутація банку у суспільстві та на третьому місці, як і в експертів, – висока якість послуги. Найменш важливим фактором для всіх 343 респондентів є приваблива атмосфера в банку.

Безперечно, кожен банк особливо в умовах економічної нестабільності прагне залучити якомога більше клієнтів. Для цього використовуються різноманітні способи, найефективнішим з яких є заохочення. Враховуючи це, ми запропонували респондентам вибрати із переліку дев'яти додаткових послуг банку три, якими б вони хотіли скористатися при оформленні кредиту на купівлю житла. Отже, серед дев'яти запропонованих у рейтингу додаткових послуг пересічні громадяни зупинили свою увагу на: 1 – нульовий перший внесок; 2 – безкоштовні послуги нотаріуса та 3 – безкоштовні страхові послуги. Увагу експертів привернули в більшій мірі безкоштовні послуги нотаріуса, далі – депозит на вигідних умовах (2 місце) та послуга інформування про стан кредиту (3 місце). Потрібно зауважити, що найменше респонденти хотіли б скористатися такими додатковими послугами, як «подарунки для позичальників від банку» та «участь у розіграшах».

Доцільно зазначити, що вибір саме таких додаткових послуг свідчить про хорошу обізнаність громадян щодо складності оформлення житлового іпотечного кредиту. У цьому процесі бере участь не лише банк. Тому більша частина населення західних областей України у якості додаткових послуг банку за умови оформлення у ньому житлового іпотечного кредиту хотіли б скористатися безкоштовними послугами нотаріуса і безкоштовними страховими послугами.

5. Оцінка прогнозів населення щодо майбутніх змін на ринку житлової іпотеки в найближчі 5 років.

У своїх прогнозах щодо майбутніх змін на ринку житлової іпотеки в найближчі 5 років думки експертів та пересічних громадян суттєво розійшлися.

На рис. 5. показано, що більшість експертів (36,7%) вважає, що в Україні у найближчі 5 років ціни на житло та процентні ставки за житловими іпотечними кредитами знизяться, 30% схильні до думки, що ціни на житло і процентні ставки за житловими іпотечними

кредитами зростуть, 20% – ціни на житло впадуть, а процентні ставки за житловими іпотечними кредитами зростуть, 10% – ціни на житло зростуть, а процентні ставки за житловими іпотечними кредитами знизяться та лише 1 експерт (3,3%) вважає, що на ринку житлового іпотечного кредитування не відбудеться жодних змін.

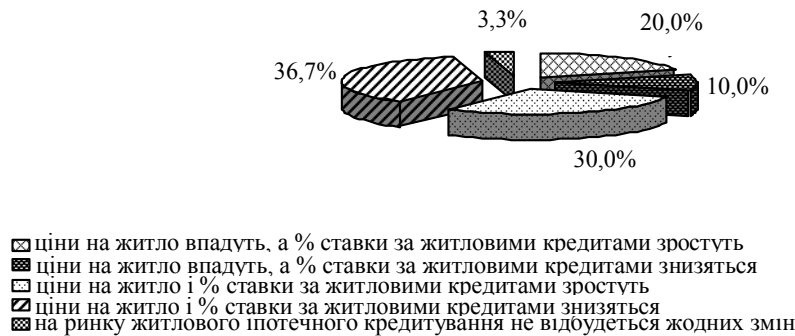


Рис. 5. Оцінка прогнозів експертів щодо майбутніх змін на ринку житлової іпотеки

Натомість більшість пересічних громадян (37,7%) вважають, що в Україні у найближчі 5 років ціни на житло і процентні ставки за житловими іпотечними кредитами зростуть, 22,7% – вважають, що ціни на житло зростуть, а процентні ставки за житловими іпотечними кредитами знизяться, 16,6% – ціни на житло і процентні ставки за житловими іпотечними кредитами знизяться, 13,1% – ціни на житло впадуть, а процентні ставки за житловими іпотечними кредитами зростуть, та 10,2% – схильється до думки, що в найближчі 5 років на ринку житлової іпотеки в Україні не відбудеться жодних змін (рис. 6.).

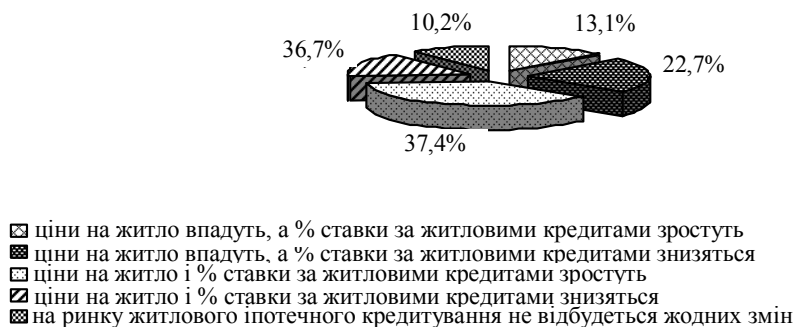


Рис. 6. Оцінка прогнозів пересічних громадян західних областей України щодо майбутніх змін на ринку житлової іпотеки

Підсумовуючи всі відповіді по даному питанню, автор звертає особливу увагу на те, що однозначної відповіді щодо майбутніх тенденцій розвитку житлової іпотеки респонденти дати не змогли. Приймати за достовірну позицію 36,7% експертів чи 37% пересічних громадян безперечно було б не правильно, адже думка близько 40% не є думкою більшості.

Таким чином, своєрідна неоднозначність відповідей респондентів свідчить про невпевненість населення західних областей України щодо майбутніх тенденцій розвитку житлової іпотеки у найближчі 5 років.

Висновки і перспективи подальших розробок. Підсумовуючи розглянуте вище, автором зроблено такі висновки:

1. Банківський кредит надалі залишається недоступною перевагою для більшості громадян, а економічна та політична криза в країні мають прямий вплив на прийняття ними рішення про купівлю житла у кредит. Це підтверджується малою ймовірністю купівлі житла у кредит у найближчі 3 роки серед опитаних.

2. Формування думки населення західних регіонів України щодо вигідності придбання житла у кредит відбувається здебільшого під впливом думки друзів і родичів (зовнішній фактор), а також безпосередньо тарифної політики банку (внутрішній фактор).
3. Для більшості опитаних найбільш прийнятним є гривневий житловий іпотечний кредит з такими характеристиками: перший внесок – 10%, термін кредиту – 20 років, відсоток за користування кредитом (річних) – 10%.
4. При виборі банківської установи для отримання житлового іпотечного кредиту більшість опитаних вказали, що в першу чергу будуть керуватися привабливими банківськими тарифами, репутацією банку в суспільстві та якістю даної послуги. Слід відмітити, що в умовах нестабільності серед опитаних знівелювалась важливість таких факторів як приваблива атмосфера в банку та розгалуженість банківських відділень. Серед додаткових банківських послуг при отриманні житлового іпотечного кредиту більшість опитаних бажали б скористатись безкоштовними послугами нотаріуса та страховика, а також скористатись можливістю нульового першого внеску.
5. Прогнози респондентів щодо майбутніх тенденцій розвитку житлової іпотеки в Україні є неоднозначними. Більшість опитаних експертів вважає, що в Україні у найближчі 5 років ціни на житло та процентні ставки за житловими іпотечними кредитами знизяться, натомість більшість пересічних громадян схильні вважати, що в Україні у найближчі 5 років ціни на житло і процентні ставки за житловими іпотечними кредитами зростуть. Така неоднозначність у відповідях опитаних підтверджується неоднозначними прогнозами вітчизняних економістів щодо майбутніх тенденцій розвитку житлової іпотеки в Україні, висловлених у ЗМІ.

Необхідно зазначити, що сформульована автором гіпотеза щодо майбутніх результатів дослідження повністю підтвердилася – переважна більшість громадян західних регіонів України незадоволена існуючими умовами банківського житлового іпотечного кредитування, а тому у найближчому майбутньому існує мала ймовірність купівлі ними житла у кредит. У зв'язку з цим подальшого вивчення потребують можливості вдосконалення умов банківського житлового іпотечного кредитування у відповідності до потреб населення. Особливої уваги заслуговує підвищення доступності житлового іпотечного кредиту для населення за рахунок зниження процентної ставки за ним.

Список використаної літератури

1. Евтух А. Т. Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов / А. Т. Евтух. – Луцк: Волын. обл. типография, 2001. – 314 с.
2. Киричук Ю. Показник доступності житла як основний критерій ефективності державної житлової політики [Електронний ресурс] / Ю. Киричук // Вісник НАДУ. – 2009. – № 1. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vnadu/2009_1/05%20Mexanizm.
3. Ковалишин І. Стан та тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник НБУ. – 2009. – № 4. – С. 62–66.
4. Божанова В. Ю. Критерій оцінки доступності іпотечних кредитів для населення / В. Ю. Божанова, Г. В. Разумова // Вісник ДонНУЕТ. – 2009. – № 3(43). – С. 202–208.
5. Веб-сторінка «Українська Національна Іпотечна Асоціація» [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Українська Національна Іпотечна Асоціація. – Режим доступу: www.unia.com.ua.
6. Про внесення змін до деяких законів України з метою подолання негативних наслідків фінансової кризи [Електронний ресурс]: Закон України від 23 червня 2009 року № 1533–VI. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. – офіційний сайт Верховної ради України.
7. Веб-сторінка «Bankstore.com.ua. Інформаційний портал про банки України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bankstore.com.ua>.

Прийнято до друку 13.02.2012