

DOI: [10.32702/2307-2105-2019.10.2](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2019.10.2)

УДК 336.77. 336.72 067.21

*Н. І. Демчук,
д. е. н., професор, професор кафедри фінансів, банківської справи та страхування,
Дніпровський державний аграрно-економічний університет*

ORCID: 0000-0003-1454-0430

О. В. Крилова,

*к. т. н., доцент, доцент кафедри економічного аналізу та фінансів
Національний ТУ «Дніпровська політехніка»*

ORCID: 0000-0002-4210-5068

Ю. Ю. Остапчук,

студентка, Дніпровський державний аграрно-економічний університет

ORCID: 0000-0001-6481-9769

СУЧАСНИЙ СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ СПОЖИВЧОГО ТА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

N. Demchuk

*Doctor of Economics, Professor, Professor of the Department of Finance, Banking and Insurance,
Dnipro State Agrarian and Economic University*

O. V. Krylova

*PhD in of Technical Sciences, Associate Professor,
National TU Dnipro Polytechnic*

Y. Y. Ostapchuk

student, Dnipro State Agrarian and Economic University

THE CURRENT SITUATION AND TRENDS OF CONSUMER AND MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

В статті досліджено теоретичні основи та сучасний стан розвитку споживчого та іпотечного кредитування в Україні. Проаналізовано різноманітні наукові погляди стосовно визначення сутності поняття «споживчий кредит» та «іпотечний кредит». Визначено, що активізація споживчого кредитування виступає економічно важливою та вигідною не лише для населення, а й для банківських установ, а також задля стабілізації й розвитку економіки держави в цілому. Роль споживчого кредитування в Україні, в умовах фінансово-економічної нестабільності і погіршення макроекономічних показників є надзвичайно важливою. Іпотечним кредитуванням називають кредитування під заставу нерухомості, а саме кредитування із застосуванням іпотеки як засобу забезпечення поворотності кредитних коштів. Встановлено, що споживче кредитування виступає найпоширенішим видом банківських операцій в розвинених країнах світу, в Україні споживче кредитування надзвичайно вразливе до фінансово-економічної та політичної кризи, котра спонукає до підвищення кредитних ризиків: зменшення купівельної спроможності населення; зменшення довіри до банків; збільшення вартості придбання товарів у кредит.

The article investigates the theoretical foundations and the current state of development of consumer and mortgage lending in Ukraine. Various scientific views have been analyzed regarding the definition of the concept of "consumer credit" and "mortgage credit". It is determined that the activation of consumer lending is economically important and beneficial not only for the population, but also for banking institutions, as well as for the stabilization and development of the economy of the state as a whole. The role of consumer lending in Ukraine in the face of financial and economic instability and deteriorating macroeconomic indicators is extremely important. Mortgage lending is called real estate lending, namely lending using a mortgage as a means of ensuring the repayment of credit. It is established that consumer lending is the most common type of banking operations in developed countries of the world, in Ukraine consumer lending is extremely vulnerable to the financial and economic and political crisis, which leads to increased credit risks: reducing the purchasing power of the population; decrease in trust in banks; increase in the cost of purchasing goods on credit. The problem of mortgage lending is based on the fact that it can be both a cause of improving the investment climate of the country and a factor of deep crisis. Notwithstanding the fact that mortgage lending is an area of long-term investment or investment, this type of loan does not always have an investment nature, this situation complicates the functioning of the mortgage market in terms of its segments. Practice shows that in the process of mortgage lending often have problems with the sale of real estate, because it is not a highly liquid asset. However, real estate as a mortgage object has several significant advantages. It does not completely lose its value, and over time, as evidenced by economic practice, its price even increases. Also, mortgage lending has an impact on the risks of banking, and therefore requires the expertise of commercial banks to have specialized knowledge and high professional qualifications. This factor is of particular importance because of the need to properly assess the borrower's creditworthiness and the value of real estate.

Ключові слова: *споживчий кредит; іпотечний кредит; комерційний банк; діяльність; застава нерухомості; домогосподарства.*

Keywords: *consumer loan; mortgage loan; commercial bank; activity; real estate collateral; households.*

Постановка проблеми. Запорукою стабільної діяльності банківської системи, а також забезпечення економічного зростання в кризових умовах функціонування виступає розвиток банківського кредитування. Стрімкий інноваційний розвиток суспільства можливий за рахунок, перш за все, банківської інфраструктури, а її існування неможливо без налагодженого механізму споживчого та іпотечного кредитування, як однієї з його головних складових. Споживче та іпотечне кредитування і їх реалізація посідають надзвичайно важливе місце в економічній системі країни. В умовах сьогодення споживче і іпотечне кредитування виступає одним із шляхів покращення економічного і соціального розвитку України, що в свою чергу вимагає детального дослідження проблематики його розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ключові питання та проблематику розвитку споживчого та іпотечного кредитування досліджували в своїх наукових працях такі науковці як: Гришук Ю.П., Мочерний С. В., Тришак Л. С., Шарова С. В., Мартищенко Д. О., Божанова В., Разумова Г., Андрушків Т., Дробик Л. О., Кононов А.В., Гагіна Є.В., Захаркін О.О., Мякота Т.С.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Ключовою метою даної статті виступає дослідження стану та тенденцій розвитку споживчого та іпотечного кредитування в сучасних економічних умовах України.

Виклад основного матеріалу. Актуальність споживчого кредитування зростає з кожним роком, це пояснюється потребою фізичних осіб до покращення рівня життя. Проте, активізація споживчого кредитування виступає економічно важливою та вигідною не лише для населення, а й для банківських установ, а також задля стабілізації й розвитку економіки держави в цілому. Роль споживчого кредитування в Україні, в умовах фінансово-економічної нестабільності і погіршення макроекономічних показників є надзвичайно важливою. З точки зору макроекономіки споживчий кредит підвищує сукупний платоспроможний попит на предмети споживання та послуги, що в свою чергу стимулює збільшення обсягів їх виробництва. Збільшення обсягів споживчого кредитування в Україні є важливим чинником в розвитку банківської системи й економіки в цілому. Іпотечним кредитуванням називають кредитування під заставу нерухомості, а саме кредитування із застосуванням іпотеки як засобу забезпечення поворотності кредитних коштів.

Вважаємо необхідним більш детально дослідити сутність споживчого та іпотечного кредитування.

На думку Грищук Ю.П. споживче кредитування виступає одним із найбільш поширених видів банківського кредитування в розвинених країнах світу. Саме цей вид кредиту є визначальним стимулюючим чинником інтенсифікації розвитку економіки [1, с. 69].

Протиріччя між цінами на предмети тривалого користування і реальними доходами населення вирішує споживче кредитування та виконання ним перерозподільної функції. Скориставшись кредитом, фізичні особи наближують досягнення споживчих цілей і отримують речі, власниками яких вони стали б лише в майбутньому. Виробники ж товарів і послуг мають можливість пришвидшити реалізацію продукції і завершити кругообіг капіталу. Саме в цьому і полягає основне призначення споживчого кредиту – сприяння підвищенню життєвого рівня населення й прискоренню економічного розвитку.

Відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність» споживчий кредит: «це кредит, що надається споживачеві на придбання продукції для особистих потреб, які безпосередньо не пов'язані з підприємницькою діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника» [2].

Закон України «Про захист прав споживачів» пояснює споживче кредитування як: «кошти, що надаються кредитором (банком або іншою фінансовою установою) споживачеві на придбання продукції. При цьому під продукцією маються на увазі будь-які виріб (товар), робота чи послуга, що виготовляються, виконуються чи надаються для задоволення суспільних потреб» [3].

В свою чергу Мочерний С. В. наголошує на тому, що споживчий кредит – це кредит, який надається тільки в національній грошовій одиниці фізичним особам-резидентам України на придбання споживчих товарів тривалого користування та послуг і повертається в розстрочку, якщо інше не передбачено умовами кредитного договору. Між банком та населенням може існувати й посередник, наприклад торгівельна організація, однак при цьому зміст споживчого кредиту не змінюється [4, с. 176].

Проаналізувавши різні наукові погляди стосовно визначення сутності поняття споживчий кредит, вважаємо за доцільне запропонувати власне бачення даного визначення, а саме споживчий кредит має на меті надання грошових ресурсів резидентам країни для задоволення власних потреб, які не пов'язані з підприємницькою діяльністю. Надання споживчого кредиту обов'язково має ґрунтуватися на принципах платності, поверненості, строковості.

Особливою формою кредиту, котра має на меті надання позик під заставу нерухомого майна такого як земля, виробничі чи житлові приміщення є іпотечний кредит.

На думку Шарової С.В. іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю і нерухомість [5].

Іпотека покликана виконувати ряд певних функцій, а саме [6] :

- забезпечує повернення позичених коштів;
- стимулювання обігу нерухомості, коли інші способи (купівля, продаж тощо) економічно недоцільні або юридично неможливі;
- виступає інструментом залучення фінансових коштів в економіку.

Проблематика іпотечного кредитування ґрунтується на тому, що воно може бути як причиною покращення інвестиційного клімату країни, так і чинником глибокої кризи. Не враховуючи те, що іпотечне кредитування - є сферою довгострокового вкладення капіталу чи його інвестування, даний вид кредиту не завжди має інвестиційну природу, така ситуація ускладнює функціонування іпотечного ринку за складовими його сегментами. Практика свідчить про те, що в процесі іпотечного кредитування досить часто виникають проблеми з реалізацією нерухомості, адже вона не є високоліквідним активом. Проте нерухомість як об'єкт іпотечного кредиту має ряд суттєвих переваг. Вона не втрачає повністю своєї вартості, а з часом, як свідчить господарська практика, ціна її навіть зростає. Також іпотечне кредитування впливає на ризики банківської діяльності, а тому вимагає від персоналу комерційних банків спеціальних знань і високої фахової кваліфікації. Особливого значення цей фактор набуває через необхідність правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна.

На прикладі АТ «ПУМБ» в таблиці 1 розглянемо обсяги кредитування на протязі 2016-2018 рр.

Таблиця 1.
Обсяги кредитування АТ «ПУМБ» на протязі 2016-2018 рр.

Показник	2016 р.	2017 р.	2018 р.	Відхилення +,-
Всього кредити корпоративним клієнтам за вирахуванням резерву під знецінення кредитів	21323624	19823312	18907930	-2415694
Кредити фізичним особам:				
Іпотечне кредитування	2827481	1163980	1002623	-1824858
Споживчі кредити	3010688	4804444	7018902	4008214
Автокредитування	317533	129546	157644	-159889
Інші кредити	1168831	1750951	3383048	2214217
За вирахуванням резерву під знецінення кредитів	(3892402)	(2245169)	(3225850)	666552

Всього кредитів фізичним особам за вирахуванням резерву під знецінення кредитів	3432131	5603752	8336367	4904236
Всього кредитів клієнтам	24755755	25427064	27244297	2488542

Джерело: розраховано на основі річних фінансових звітів АТ «ПУМБ» [7]

Аналізуючи таблицю 1 наголосимо на тому, що іпотечне кредитування на протязі досліджуваного періоду має тенденцію до зменшення у 2018 році, в порівнянні з 2016 роком показник іпотечного кредитування АТ «ПУМБ» зменшився на 1824858 грн. Відносно споживчого кредитування спостерігається стрімка тенденція збільшення, так у 2018 році в порівнянні з 2016 р. обсяги споживчого кредитування збільшилися на 4008214 грн. Така динаміка свідчить про те, що банк активно працює над залученням нових клієнтів за допомогою впровадження нових програм кредитування. Кредити клієнтам на 31 грудня 2018 року включають кредити з фіксованою процентною ставкою валовою балансовою вартістю 35326828 тисяч гривень (на 31 грудня 2017 року – 33111193 тисячі гривень) та кредити з плаваючою процентною ставкою валовою балансовою вартістю 1 289 741 тисяча гривень (на 31 грудня 2017 року – 62415 тисяч гривень).

На думку Андрушків Т. для розвитку іпотечного кредитування важливо запровадити однакові механізми оподаткування коштів, що їх вкладають у цінні папери й банківські депозити; максимально спростити процедури видачі кредитів; врегулювати процедури кредитування в іноземній валюті; забезпечити формування банками підвищених резервів; здійснити заходи, які б відновили довіру населення до ринку житла та сформували попит у цій сфері; знизити відсоткові ставки за кредитами; створити систему мобілізації вільних фінансових ресурсів та пошуку інвесторів [8].

Враховуючи те, що споживче кредитування виступає найпоширенішим видом банківських операцій в розвинених країнах світу, в Україні споживче кредитування надзвичайно вразливе до фінансово-економічної та політичної кризи, котра спонукає до підвищення кредитних ризиків: зменшення купівельної спроможності населення; зменшення довіри до банків; збільшення вартості придбання товарів у кредит. В перспективі розвиток споживчого кредитування в більшій мірі залежить від стабільності валютного курсу, покращення якості активів банківської системи, збільшення ресурсної бази та відновлення довіри населення. Саме тому важливо створити всі необхідні умови задля швидкого фінансового оздоровлення та відродження інвестиційного клімату в країні [9].

Споживче кредитування тісно пов'язане з різноманітними економічними та соціальними процесами. Це пояснюється тим, що, впливаючи один на одного, вони спричиняють певні зрушення в економіці, причому ці зміни можуть справляти різний ефект, як позитивний, так і негативний. Так, до переваг споживчого кредитування можемо віднести збільшення сукупного платоспроможного попиту на споживчі товари й послуги, який стимулює розширення виробництва в умовах ринкової економіки, де платоспроможний попит є основним чинником економічного зростання; прискорення обігу грошових коштів, що призводить до стимулювання фінансово-банківської галузі; розширення споживчого кредиту сприяє формуванню цивілізованих відносин на споживчому ринку країни [10, с. 81].

Висновки і перспективи подальших розвідок. Підводячи підсумки проведеного дослідження зауважимо, що іпотечний кредит виступає стратегічним самостійним інститутом ринкової економіки. Для розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва, ми вважаємо, надзвичайно важливою є державна допомога за рахунок розвитку пільгових програм із частковою компенсацією вартості нерухомості, стабільність курсу гривні, зниження вартості депозитів, від яких залежить вартість банківських ресурсів. Споживче кредитування відіграє значну роль в життєдіяльності домогосподарств, адже дає змогу використати залучені ресурси для власних цілей цим самим сприяє покращенню рівня життя населення, утвердженню принципів соціальної справедливості, з іншого боку активує внутрішній ринок і збільшує надходження до державного бюджету. Споживче кредитування виступає перспективним сектором діяльності українських банків. Але, надання та супроводження споживчих кредитів супроводжується низкою проблем, які викликані, на нашу думку, як зовнішніми, так і внутрішніми чинниками. Дослідження проблематики надання споживчих кредитів в Україні, на нашу думку, є перспективним напрямом в подальших дослідженнях.

Література.

1. Гришук Ю.П. Проблеми споживчого кредитування в Україні. URL: http://www.rusnauka.com/27_NPM_2012/Economics/1_1167_50.doc.htm, с. 69 (дата звернення: 29.09.2019).
2. Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 № 2121- III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14> (дата звернення: 28.09.2019).
3. Закон України «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 р. № 1023-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12> (дата звернення: 28.09.2019).
4. Мочерний С.В., Тришак Л.С. Банківська система України. Львів: Тріада плюс, 2004. 304 с.
5. Шарова С. В. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи. *Ефективна економіка*, 2016. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4722> (дата звернення: 27.09.2019).
6. Божанова В., Разумова Г. Критерій оцінки доступності іпотечних кредитів для населення. URL: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vdnuet/econ/2009_3/26.pdf (дата звернення: 26.09.2019).

7. Річні фінансові звіти АТ «ПУМБ» за 2016–2018 рр. URL: [https:// about.pumb. ua/ content /cmsfile /ua/фінансова%20звітність__18%20fuiб%20ukr%20financial%20statements.pdf?v=636909211371978052](https://about.pumb.ua/content/cmsfile/ua/фінансова%20звітність__18%20fuiб%20ukr%20financial%20statements.pdf?v=636909211371978052) (дата звернення: 30.09.2019).
8. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. Українська наука : минуле, сучасне, майбутнє. 2011. № 16. С. 3-9.
9. Дробик Л.О., Кононов А.В., Гагіна Є.В. Актуальні аспекти споживчого кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2013. № 2. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1796> (дата звернення: 25.09.2019).
10. Захаркін О.О., Мякота Т.С. Шляхи оптимізації споживчого кредитування в Україні в умовах фінансово-економічної кризи. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць*. 2010. № 1 (8). С. 79-84.

References.

1. Hryshchuk, Yu.P. “Consumer lending problems in Ukraine”, [Online], available at: http://www.rusnauka.com/27_NPM_2012/Economics/1_116750.doc.htm, с. 69 (Accessed 29 September 2019).
2. Zakon Ukrainy «Pro banky i bankivs'ku diial'nist'» vid 07.12.2000 № 2121- III, [Online], available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14> (Accessed 28 September 2019).
3. Zakon Ukrainy «Pro zakhyst prav spozhyvachiv» vid 12.05.1991 r. № 1023-XII, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12> (Accessed 28 September 2019).
4. Mochernyj, S.V. and Tryshak, L.S. (2004), Bankivs'ka systema Ukrainy [Banking system of Ukraine], Triada plus, Lviv, Ukraine.
5. Sharova, S.V. (2016), “Identifying mortgage lending problems in times of economic crisis”, *Efektivna ekonomika*, [Online], vol. 1, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4722> (Accessed 27 September 2019).
6. Bozhanova, V. and Razumova, H. (2009), “Criterion for assess the availability of mortgage loans to the population”, [Online], available at: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vdnuet/econ/2009_3/26.pdf (Accessed 26 September 2019).
7. Richni finansovi zvity AT «PUMB» za 2016–2018 rr., [Online], available at: [https:// about.pumb. ua/ content /cmsfile /ua/фінансова%20звітність__18%20fuiб%20ukr%20financial%20statements.pdf?v=636909211371978052](https://about.pumb.ua/content/cmsfile/ua/фінансова%20звітність__18%20fuiб%20ukr%20financial%20statements.pdf?v=636909211371978052) (Accessed 30 September 2019).
8. Andrushkiv, T. (2011), “Mortgage lending crisis in Ukraine and ways to overcome it”, *Ukrains'ka nauka : mynule, suchasne, majbutnie*, vol. 16, pp. 3-9.
9. Drobik, L.O., Kononov, A.V. and Hahina, Ye.V. (2013), “Topical aspects of consumer lending in Ukraine”, *Efektivna ekonomika*, [Online], vol. 2, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1796> (Accessed 25 September 2019).
10. Zakharkin, O.O. and Miakota, T.S. (2010), “Ways to optimize consumer lending in Ukraine in the conditions of financial and economic crisis”, *Finansovo-kredytna diial'nist': problemy teorii ta praktyky: Zbirnyk naukovykh prats'*, vol. 1 (8), pp. 79-84.

Стаття надійшла до редакції 04.10.2019 р.