

УДК 336.72

К.М. Качура, здобувач

Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна», м. Київ, Україна

ДЖЕРЕЛЬНА БАЗА ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ ПРИВАТНИХ ІНВЕТОРІВ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

К.Н. Качура, соискатель

Открытый международный университет развития человека «Украина», г. Киев, Украина

ИСТОЧНИКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ ЧАСТНЫХ ИНВЕТОРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Kostiantyn Kachura, candidate

Open International University of Human Development "Ukraine", Kyiv, Ukraine

SOURCE BASE OF THE INVESTMENT PROCESS OF PRIVATE INVESTORS IN THE PROPERTY MARKET

Висвітлені питання джерельної бази для інвестиційних процесів на ринку нерухомості. Проаналізовано динаміку депозитних операцій комерційних банків в Україні. Визначено тенденції розвитку депозитних операцій комерційних банків. Проаналізовано динаміку укладання угод з нерухомістю та укладання угод з іпотекою. Окреслені тренди розвитку ринку нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, інвестиційні процеси на ринку нерухомості, депозитні операції, джерельна база.

Освещены вопросы источников для инвестиционных процессов на рынке недвижимости. Проанализирована динамика депозитных операций коммерческих банков в Украине. Определены тенденции развития депозитных операций коммерческих банков. Проанализирована динамика заключения сделок с недвижимостью и заключения сделок с ипотекой. Обозначенные тренды развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, инвестиционные процессы на рынке недвижимости, депозитные операции, источники.

The questions of the source base for investment processes in the market. The dynamics of deposit operations of commercial banks in Ukraine. The trends of deposit operations of commercial banks. The dynamics of agreements with real estate and mortgage agreements. Designated trends of the market.

Key words: real estate market, investment processes in real estate, deposit operations, source base.

Постановка проблеми. Формування джерельної бази для інвестиційних процесів на ринку нерухомості є складним питанням. З одного боку, ці джерела ресурсів мають бути великих обсягів; з іншого – ці джерела ресурсів мають бути довгостроковими. Банківський сектор є одним із розвинутих сегментів фінансового ринку, де є потенційна можливість формувати джерельну базу та одночасно ефективно її використовувати для інвестиційних процесів ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням проблемних питань на ринках нерухомості займалися такі російські вчені, як А.Н. Асаул, С.Г. Стернік та ін., а також українські О.А. Гриценко, І.М. Крекотень, В.Ю. Прокопенко та ін. Однак невирішеними залишаються проблеми фінансово-кредитного забезпечення інвестиційних процесів на ринку нерухомості.

Мета статті. Проаналізувати джерельну базу інвестиційних процесів приватних інвесторів на ринку нерухомості для визначення тенденцій розвитку ринку нерухомості з метою його активізації.

Виклад основного матеріалу. Враховуючи відносно слабкий розвиток небанківських фінансових інститутів, основним джерелом коштів для інвестування в нерухомість, поряд з власними коштами, залишається банківський сектор; у свою чергу, основною джерельною базою фінансових коштів залишаються депозити.

У структурі депозитів переважають депозити, залучені від фізичних осіб; при цьому стійкою є тенденція до збільшення їх питомої ваги. На другому місці знаходяться депозити нефінансових корпорацій; інші джерела формування депозитів відіграють відносно невелику роль (табл. 1).

Таблиця 1

Структура депозитів за власниками грошових коштів (млн грн)

Рік	Домогосподарства		Нефінансові корпорації		Інші фінансові корпорації		Депозити резидентів (крім депозитних корпорацій)
	Загальна сума	Питома вага, %	Загальна сума	Питома вага, %	Загальна сума	Питома вага, %	
2005	74 778	55,49	50 976	37,83	6 129	4,55	134 754
2006	108 860	58,55	65 614	35,29	8 741	4,70	185 917
2007	167 239	58,91	95 583	33,67	15 343	5,40	283 875
2008	217 860	60,56	118 188	32,85	19 305	5,37	359 740
2009	214 098	63,92	94 796	28,30	15 621	4,66	334 953
2010	275 093	66,02	116 105	27,87	19 022	4,57	416 650
2011	310 390	63,12	153 120	31,14	21 799	4,43	491 756
2012	369 264	64,52	173 319	30,28	20 852	3,64	572 342
III кв. 2013	435 004	67,16	179 632	27,73	23 022	3,55	647 698

Джерело: складено автором за даними НБУ [1].

Порівняння динаміки зміни доходів населення та залишків на депозитних рахунках домогосподарств дозволяє свідчити про відносно низьку схильність до заощадження. Так, у 2012 році абсолютний приріст депозитів становив лише 4,18 % від доходів, отриманих населенням за цей період (рис. 1).

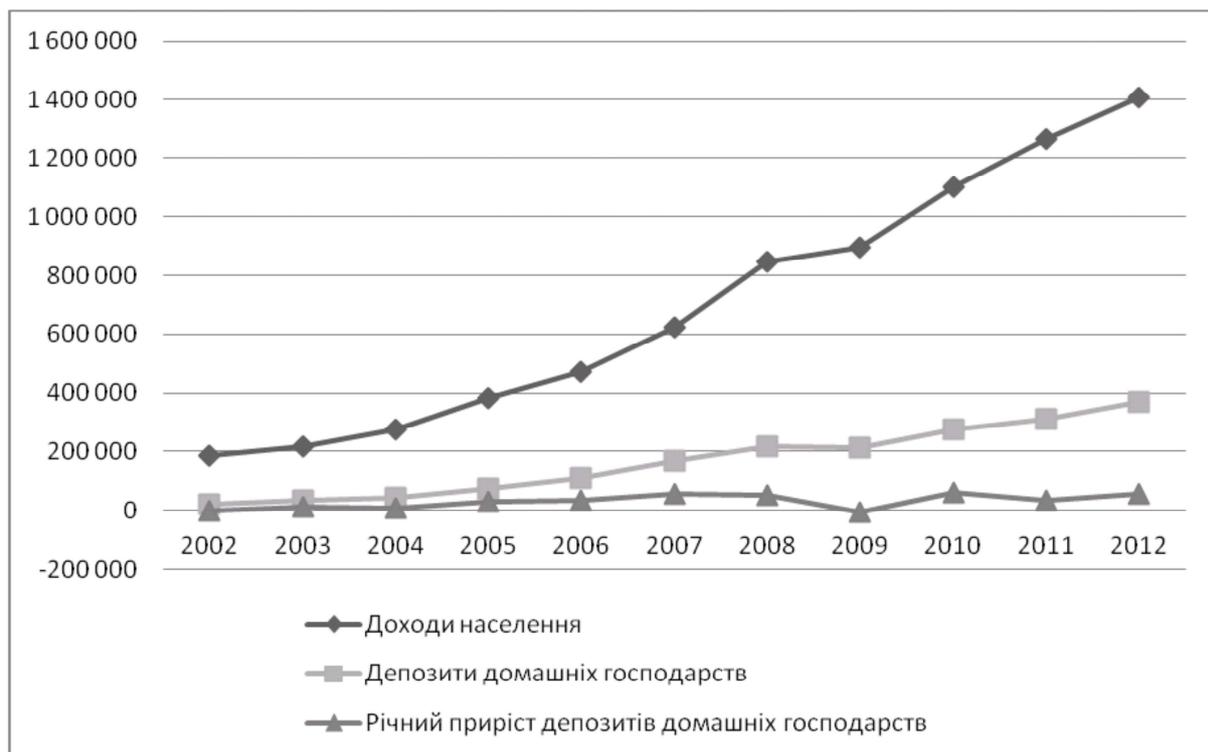


Рис. 1. Динаміка доходів населення депозитів громадян

Джерело: складено автором за даними НБУ [1].

Хоча загальна сума депозитів, залучених від резидентів, значно перевищує суму виданих іпотечних кредитів, аналіз розподілу депозитів та кредитів за строками показує достатньо несприятливу ситуацію. Строк більшості виданих іпотечних кредитів перевищує 5 років, при цьому депозити на строк більше 2 років (найбільш довгострокова група, що виділяється статистикою НБУ) мають найменшу питому вагу, і за абсолютним показником менші за суму довгострокових іпотечних кредитів.

Таким чином, структура депозитів за строками погашення загалом є несприятливою для довгострокового кредитування. Депозити строком погашення більше 2 років становлять лише 7,33 % від загальної суми. Разом з цим слід відзначити незначне збільшення питомої ваги таких депозитів за останні роки (порівняно з показником 2009 року, що становив 5,62 %); при цьому максимальне значення, зафіксоване у 2008 році (10,46 %), досі не досягнуте. Поряд з цим за цей же період спостерігається поступове зменшення частки депозитів до запитання (з 26,75 % у 2009 р. до 20,89 % у 2012 р.) та депозитів строком до 1 року (з 45,85 % у 2009 р. до 34,00 % у 2012 р.). Слід, однак, наголосити на зміні цієї тенденції у 2013-2014 рр.: спостерігається різке зниження довгострокових депозитів, залучених від населення за рахунок закінчення строку дії багатьох з них (табл. 2, 3; рис. 2).

Таблиця 2

Депозити домашніх господарств за строками (млн грн)

Рік	Всього	На вимогу		До 1 року		Від 1 року до 2 років		Більше 2 років	
		Сума	Питома вага, %	Сума	Питома вага, %	Сума	Питома вага, %	Сума	Питома вага, %
2002	19 699	5 379	27,31	7 146	36,28	7 174	36,42	-	-
2003	33 115	7 925	23,93	11 545	34,86	13 644	41,20	-	-
2004	42 502	9 832	23,13	14 986	35,26	17 684	41,61	-	-
2005	74 778	18 660	24,95	19 025	25,44	37 093	49,60	-	-
2006	108 860	25 940	23,83	22 853	20,99	60 066	55,18	-	-
2007	167 239	40 123	23,99	32 504	19,44	81 901	48,97	12 711	7,60
2008	217 860	40 578	18,63	55 878	25,65	98 626	45,27	22 777	10,46
2009	214 098	57 265	26,75	98 157	45,85	46 638	21,78	12 038	5,62
2010	275 093	66 164	24,05	99 966	36,34	91 938	33,42	17 025	6,19
2011	310 390	70 921	22,85	104 440	33,65	113 824	36,67	21 206	6,83
2012	369 264	77 153	20,89	125 560	34,00	139 490	37,78	27 062	7,33
III кв. 2013	435 004	90 522	20,81	121 665	27,97	209 643	48,19	13 172	3,03

Джерело: складено автором за даними НБУ [1].

Таблиця 3

Депозити нефінансових корпорацій за строками (млн грн)

Рік	Всього	На вимогу		До 1 року		Від 1 року до 2 років		Більше 2 років	
		Сума	Питома вага, %	Сума	Питома вага, %	Сума	Питома вага, %	Сума	Питома вага, %
2005	50 976	29 406	57,69	9 982	19,58	11 587	22,73	-	-
2006	65 614	32 938	50,20	16 193	24,68	16 483	25,12	-	-
2007	95 583	47 504	49,70	20 616	21,57	18 865	19,74	8 598	9,00
2008	118 188	61 204	51,79	27 791	23,51	17 985	15,22	11 208	9,48
2009	94 796	55 225	58,26	22 557	23,80	11 205	11,82	5 810	6,13
2010	116 105	74 871	64,49	24 221	20,86	11 004	9,48	6 009	5,18
2011	153 120	93 173	60,85	38 060	24,86	14 952	9,77	6 935	4,53
2012	173 319	95 795	55,27	50 137	28,93	20 839	12,02	6 547	3,78
III кв. 2013	179 632	103 028	57,36	42 873	23,87	24 534	13,66	9 197	5,12

Джерело: складено автором за даними НБУ [1].

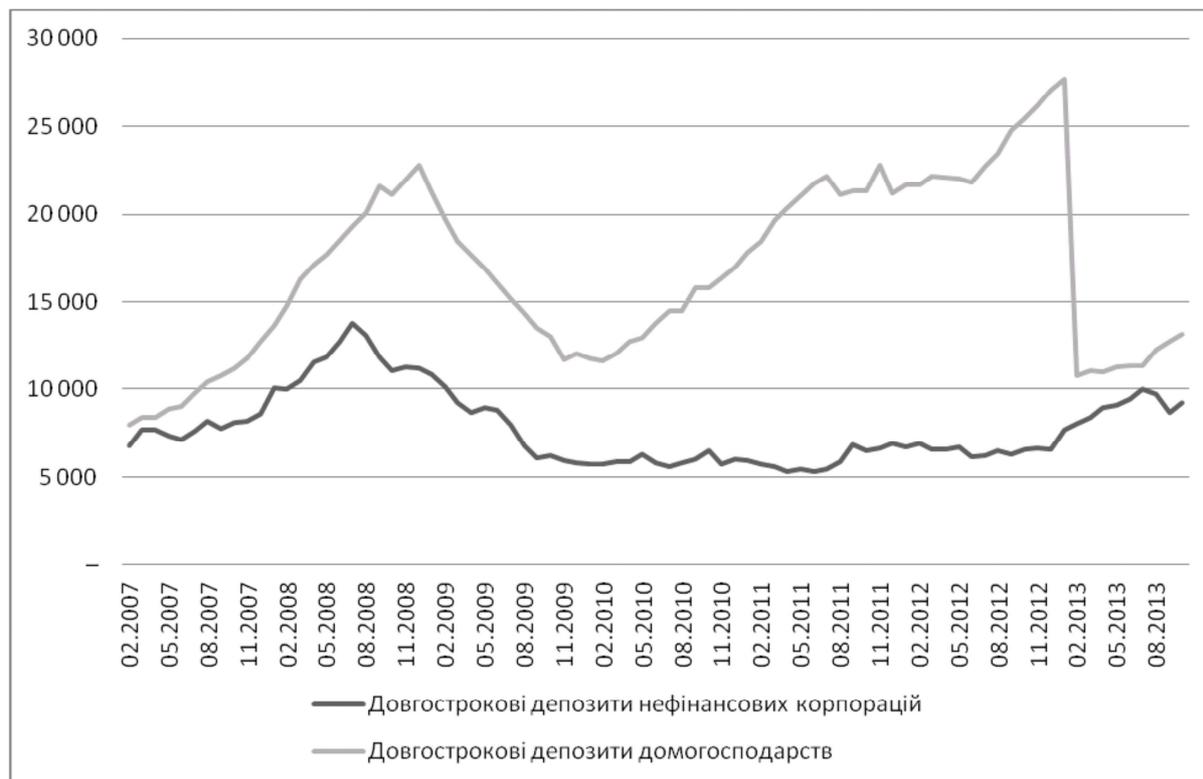


Рис. 2. Динаміка довгострокових депозитів нефінансових корпорацій та домогосподарств
Джерело: складено автором за даними НБУ [2].

Хоча структура депозитів як домогосподарств, так і нефінансових корпорацій за строками погашення характеризується відносно низькою питомою вагою довгострокових депозитів, депозити нефінансових корпорацій додатково характеризуються надзвичайно високим відсотком депозитів до запитання, що додатково ускладнює використання цього джерела фінансування довгострокового кредитування (табл. 4; рис. 3).

Таблиця 4

Динаміка іпотечного кредитування та кредитування придбання, будівництва та реконструкції нерухомості (млн грн)

Рік	Кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості			Іпотечні кредити		
	Загальна сума	Надані домашнім господарствам	Надані нефінансовим корпораціям	Загальна сума	Надані домашнім господарствам	Надані нефінансовим корпораціям
2006	26 816,97	20 412,01	6 404,95	31 029,62	20 522,68	10 506,94
2007	51 395,74	40 777,52	10 618,23	122 178,84	73 084,33	49 094,52
2008	106 614,05	88 351,73	18 262,32	222 609,72	143 416,30	79 193,42
2009	116 462,18	98 792,08	17 670,10	208 405,49	132 757,34	75 648,14
2010	95 564,81	81 953,10	13 611,70	185 232,95	110 724,56	74 508,40
2011	80 764,70	70 447,06	10 317,64	171 820,71	97 430,60	74 390,11
2012	65 893,87	58 427,15	7 466,72	175 219,63	63 158,38	112 061,26
III кв. 2013	66 715,27	53 227,47	13 487,80	172 384,41	59 817,46	112 566,95

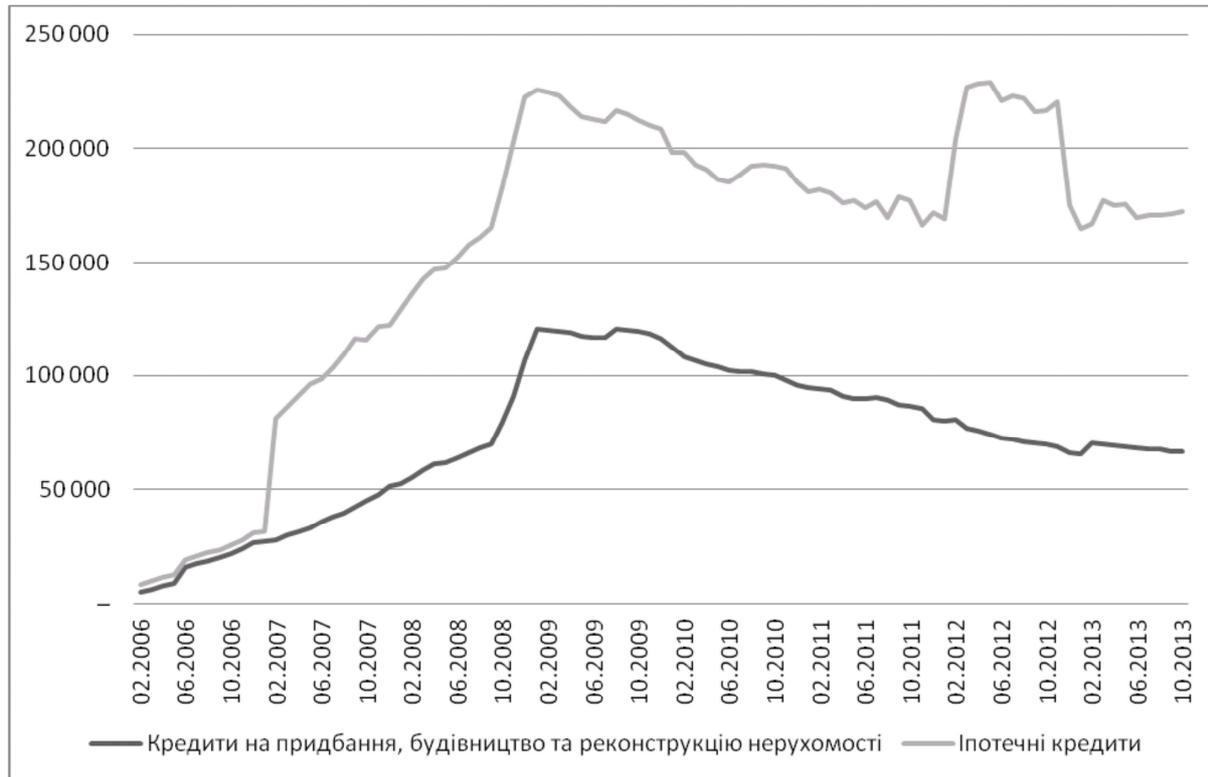


Рис. 3. Динаміка іпотечного кредитування та кредитування придбання, будівництва та реконструкції нерухомості (млн грн)

Джерело: складено автором за даними НБУ [2].

Слід пам'ятати, що критерієм виділення іпотечного кредиту є не його цільове призначення, а спосіб забезпечення. Порівняння даних про видані іпотечні кредити та кредити, видані на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, показує наявність двох тенденцій. По-перше, зростання відсотка іпотечних кредитів, виданих нефінансовим корпораціям і, відповідно, зменшення питомої ваги іпотечних кредитів, виданих населенню. Так, якщо у 2006 році такі кредити становили 34 % від загальної суми, то у 2012 році вони становили 64 %, уперше перевершивши суму іпотечних кредитів, виданих населенню. По-друге, спостерігається зниження ролі іпотечного кредиту як інструменту кредитування придбання, будівництва та реконструкції нерухомості: якщо у 2006 році сума кредитів, виданих на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, становила 86 % від загальної суми іпотечних кредитів, то у 2012 році – лише 38 %. При цьому, якщо серед кредитів, виданих домогосподарствам, це співвідношення у 2012 році становило 93 %, то серед кредитів, виданих нефінансовим корпораціям, – лише 7 %. Як у сегменті іпотечного кредитування, так і у сегменті цільового кредитування на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості спостерігається зниження суми кредитування домогосподарств при збільшенні іпотечного кредитування юридичних осіб.

Показники за III квартал 2013 року загалом відповідають цій тенденції: співвідношення кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості до іпотечних кредитів дещо збільшилось (до 39 %); разом з цим це збільшення відбулось за рахунок надання нових кредитів нефінансовим корпораціям при зменшенні обсягу кредитування домогосподарств.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

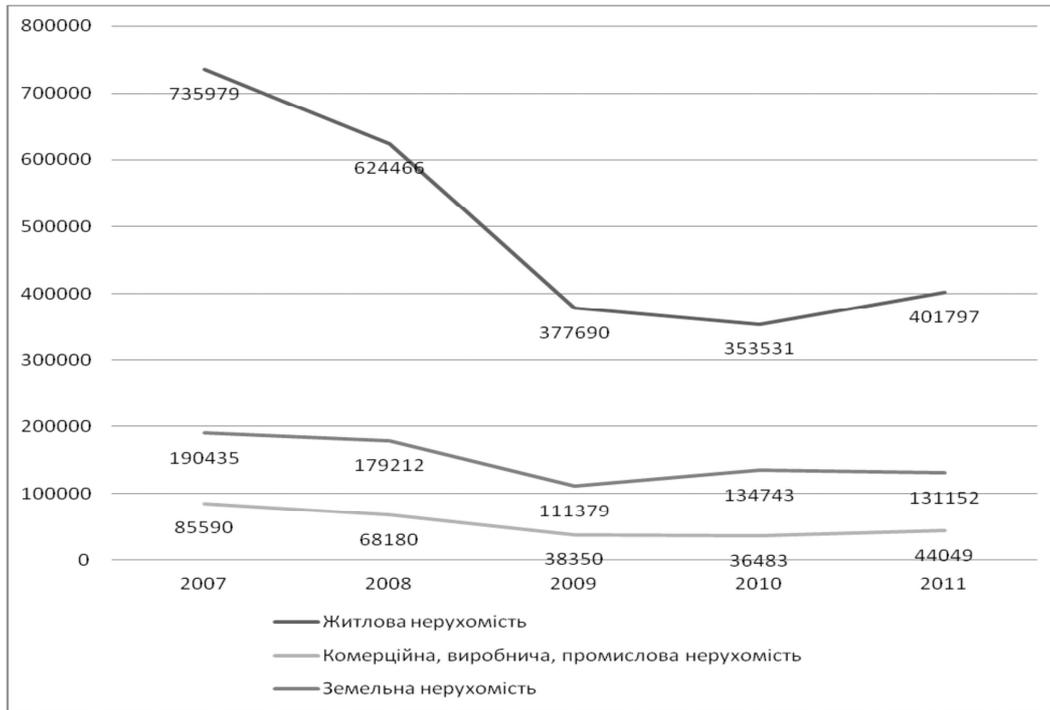


Рис. 4. Динаміка укладання угод з нерухомістю (2007–2011)

Джерело: складено автором за даними Міністерства юстиції України [3].

Кількість угод, укладених на ринку нерухомості, в цілому відображає ту ж тенденцію, що показує й динаміка джерельної бази, а саме значне зниження активності починаючи з 2009 року, пов’язане з початком фінансової кризи.

Цікавою є динаміка угод, пов’язаних з іпотекою нерухомості. Так, якщо за більшістю угод співвідношення різних сегментів нерухомості залишалось більш-менш стабільним, у сегменті іпотеки спостерігалось збільшення питомої ваги іпотеки комерційної, виробничої та промислової нерухомості (з 11,44 % у 2007 році до 30,97 % у 2011 році). Це корелюється зі зростанням суми іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям (рис. 5).

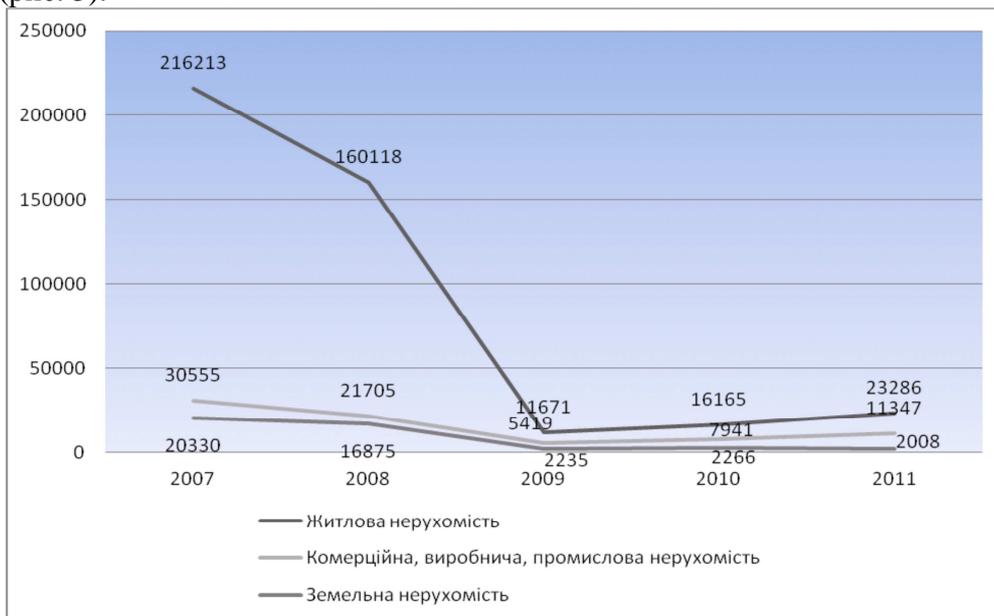


Рис. 5. Динаміка іпотеки нерухомості 2007–2011 рр.

Джерело: складено автором за даними Міністерства юстиції України [3].

Висновки. Таким чином, виходячи з даних статистики, найбільш проблемним з погляду банківського фінансування сектором ринку нерухомості залишається ринок житлової нерухомості. Можна виділити такі негативні тенденції:

- низька схильність населення до заощадження;
- переважання короткострокових депозитів;
- зниження ролі цільових кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості у структурі іпотечних кредитів;
- постійне зниження обсягів іпотечного кредитування домогосподарств.

Список використаних джерел

1. *Національний банк України* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://bank.gov.ua/>.
2. *Бюлетень Національного банку України* (електронне видання). Статистичні матеріали. Серпень 2014 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bank.gov.ua/files/stat.pdf>.
3. *Міністерство юстиції України* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>.