

[https://ukrfinforum.com/images/presentations\\_2017/panel\\_4\\_1/Rozhkova-NBU\\_Presentation%20on%20NPLs\\_UkrFin](https://ukrfinforum.com/images/presentations_2017/panel_4_1/Rozhkova-NBU_Presentation%20on%20NPLs_UkrFin)

6. Проблемні кредити банків: що пропонує НБУ? 5 січня 2018р. Інформаційний портал Банкрутство & Ліквідація [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу <http://bankruptcy-ua.com/news/8344>.

7. МВФ, СБ та ЄБРР закликають Україну притягнути до відповідальності власників банків-банкрутів 17 січня 2018р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу <https://ukranews.com/ua/news/541952-mvf-sb-ta-yebr-r-zaklykayut-ukrainu-prytyagnuty-do-vidpovidalnosti-vlasnykiv-bankiv-bankrutiv>

### УДК 332.871.3

**Свистун Людмила Анатоліївна,**

*Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка,  
кандидат економічних наук., доцент*

**Крекотень Ірина Михайлівна,**

*Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка,  
кандидат економічних наук., доцент*

**Schrag Uwe,**

*VR Bank Schwabisch Hall-Crailsheim eG*

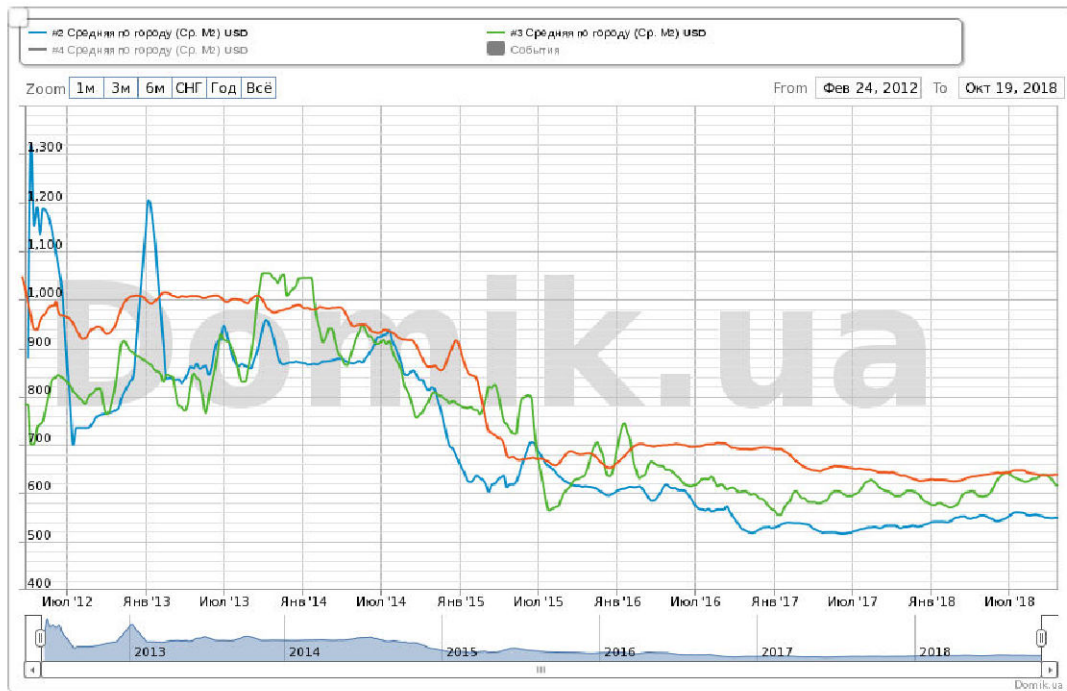
## ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА УКРАЇНИ ТА НІМЕЧЧИНИ

Незважаючи на гострі кризові явища, характерні для економічної системи України у 2014-2017 рр., які зумовили скорочення будівельної галузі, зараз будівництво житла поступово починає нарощуватися. Однак вартість такого житла є занадто дорогою, що робить неможливим задоволення потреби більшості громадян України в сучасному і якісному житлі. І одними з головних причин даної ситуації є низький рівень доходів громадян та практична відсутність достатнього обсягу доступних позикових джерел фінансування на придбання житла.

Якщо, наприклад, у передкризовий період середня вартість 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості коштувала близько 1000 дол у Харкові та 850-900 у Полтаві та Вінниці, то на даний час цей показник знизився до 630 дол у Харкові та Вінниці й 550 у Полтаві (рис.1).

Проте, зважаючи на падіння курсу гривні з 8,05 грн/дол до 28,2 грн/дол. відбулося суттєве здорожчання нерухомості порівняно з доходами населення, а саме у 2,3 рази в гривневому еквіваленті. Адже середня заробітна плата протягом 2008-2015 років підвищилася лише на 110 %, а протягом 2016-2018 років - на 37%, що є не співрозмірним. Наразі середній рівень заробітних плат складає в Україні близько 337 дол США у місяць. При чому більша частина доходів витрачається на харчування і сплату комунальних послуг, вартість яких за останні 2,5 роки зросла понад у 5 разів. Тобто середньому полтавцю знадобиться понад 90 років, щоб заробити на двохкімнатну квартиру.

Якщо порівнювати з Німеччиною, то вартість житлової нерухомості у середньому складає від 1,5 до 4 тис. євро/м<sup>2</sup>. Вартість апартаментів складає в середньому від 250 000 до 500 000 євро. Спостерігається тенденція до постійного подорожчання нерухомості. У невеликому провінційному місті (наприклад, Остфільдерні – побратимі Полтави) ціна житла може коливатися від 1447 євро/м<sup>2</sup> до 4308 євро/м<sup>2</sup> (табл.), в середньому для квартир у новобудовах від 3200 до 4400 євро [2].



— Харків — Вінниця — Полтава

Рис. 1. Динаміка середньої вартості житлової нерухомості у Харкові, Вінниці та Полтаві, дол.США/м<sup>2</sup> [1]

Новобудови коштують дорожче, оскільки відповідають сучасним вимогам щодо енергоефективності та є значно дешевшими з точки зору комунальних витрат. При цьому рівень середньої заробітної плати у Німеччині у 2017 р. коливався від 2183 до 4635 євро на місяць, в середньому склавши 3209 євро. Проте лікарі, юристи, фінансисти, інженери, програмісти мають дохід понад 5500 євро.

Таблиця 1

Вартість продажу житла на ринку нерухомості м. Остфільдерн (Німеччина), січень 2017р.

| Тип ринку       | Вартість продажу житла, євро/м <sup>2</sup> |         |             |
|-----------------|---|---------|-------------|
|                 | Мінімальна                                  | Середня | Максимальна |
| Новобудови      | 3,381                                       | 3,760   | 4,308       |
| Вторинний ринок | 1,447                                       | 2,506   | 3,803       |

Ресурс: Eurostat

Важливим фактором розвитку ринку житлової нерухомості у Німеччині, як і в інших європейських країнах, є доступність іпотечного кредитування. Переважна частина житла купується в кредит. Обсяг виданих іпотечних кредитів по відношенню до ВВП складає у Німеччині понад 45%, а вартість таких кредитів коливається від 1,5 до 2% річних (рис.2).

В Україні іпотечне кредитування найбільш активно розвивалося до 2008 року. В умовах світової фінансової кризи, а також військового конфлікту, який почався у 2014 році, відбувся значний спад обсягів кредитування і подорожчання вартості кредитних ресурсів. Незважаючи на деяке зниження вартості кредитних ресурсів в середині 2016 року, згодом відбулося їх підвищення, і на даний час ставки складають в середньому 22-23% [3], що не йде ні в яке порівняння зі ставками в Європейському Союзі і робить їх фактично недоступними для більшої частини населення нашої країни (рис. 3).

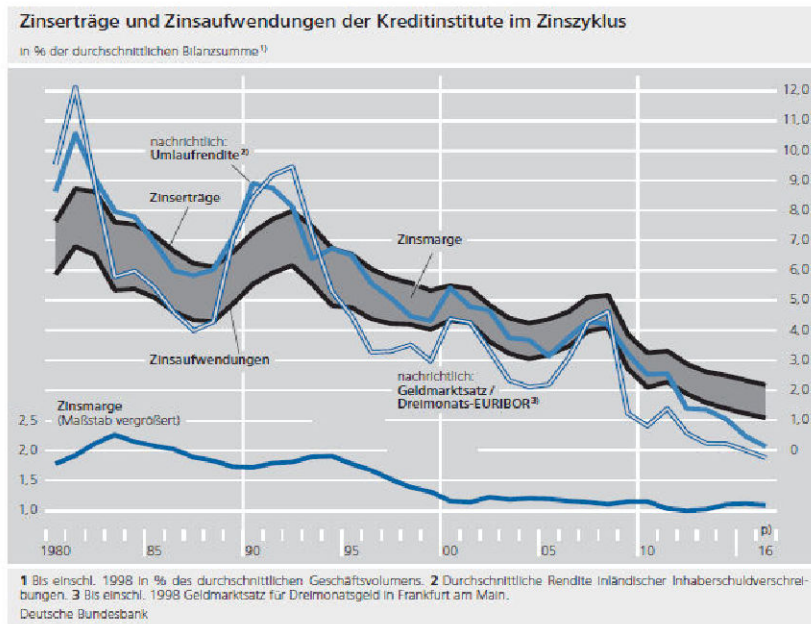


Рис. 2. Динаміка середніх кредитних і депозитних ставок по банківському секторі Німеччини за 1980-2016рр., %. Ресурс: Eurostat

Таким чином, особливо актуальним питанням для України сьогодні є відновлення і подальший розвиток іпотечного ринку, і як наслідок - активізація ринку нерухомості.

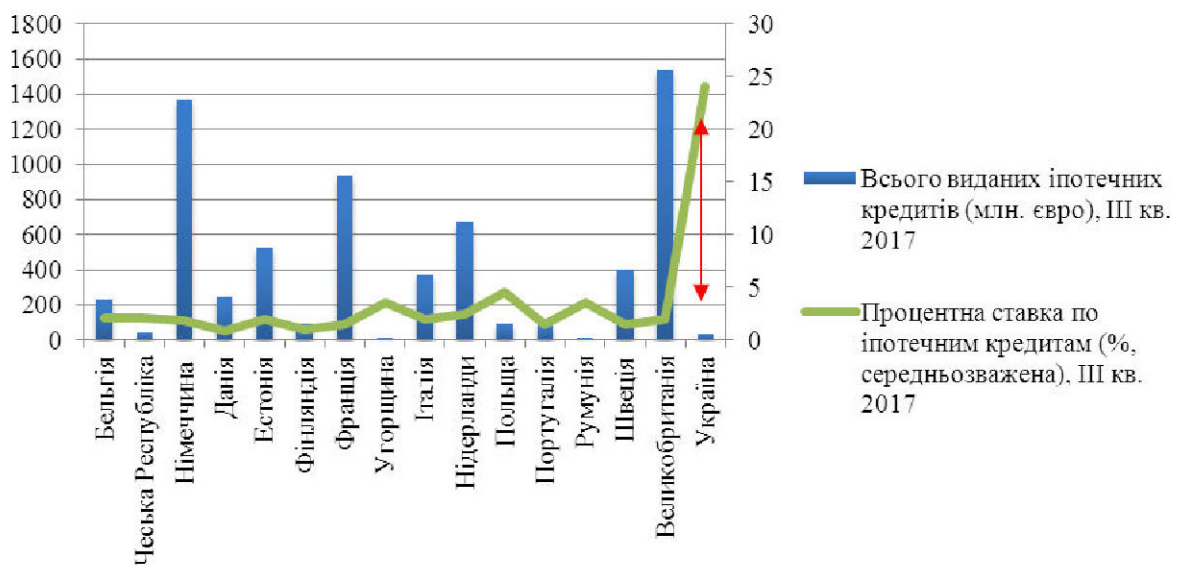


Рис. 3. Загальні обсяги виданих житлових іпотечних кредитів та відсоткова ставка по ним за країнами Європи [4]

Спираючись на статистичні дані, ми можемо відмітити вкрай низький рівень охоплення населення іпотечним кредитуванням в Україні. Причиною такої ситуації є те, що сучасна модель українського іпотечного ринку характеризується такими рисами як: переважно депозитна модель фінансування, домінування універсальних банків, відсутність необхідної інфраструктури тощо.

Розвиток іпотечного кредитування потребує розв'язання ряду завдань в різних сферах, особливо формування системи гарантій і прозорих умов функціонування учасників іпотечного ринку. Однак розширення можливостей банків щодо залучення

фінансових ресурсів дозволить знизити ставки по іпотечним кредитам, роблячи їх більш доступними для населення України. Що, в свою чергу, сприятиме формуванню доступного ринку житлової нерухомості.

### Література

1. Статистика ринку нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html>
2. Eurostat [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/DDN-20180222-2>
3. Звіт Національного банку України про фінансову стабільність – 2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document;jsessionid=A69A06C891654FE17427908D8DC6E2A9?id=40819104>
4. Кречотень І.М., Свистун Л.А., Худолій Ю.С. Іпотечное кредитование в системе финансирования жилищного строительства // Збірник наукових праць I Міжнародної азербайджансько-української конференції “BUILDING INNOVATIONS-2018”, 24-25 травня 2018 року – Баку: ПолтНТУ, 2018 – с.434-436.

УДК 336

*Штепенко Катерина Павлівна,*

*Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка,  
старший викладач кафедри фінансів і банківської справи*

### ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ РОЗВИТКУ КРИПТОВАЛЮТИ В СВІТІ

Фінансові системи окремих країн, як й інші сторони економіки, удосконалюються і прогресують у контексті розвитку глобалізації та поширення ІТтехнологій. Це сприяє появі нових фінансових інститутів, інструментів та форм взаємодії між людьми. Так, з'явився аналог традиційних валют – криптовалюта.

Питанням щодо впровадження даної цифрової валюти, займається значна частина науковців, а саме : Т. Яцик, М. Ліхачова, Н. Поливки, М. Куцевола, С. Голов, Н. Гура, Г. Голубнича, Д. Порто, Д. Блейк, Х. Бірмен, Е. Брігхем, Г. Хайлмена та інші.

На сьогоднішній день швидко набуває популярності новий вид електронних грошей. На жаль, в Україні відсутня офіційна легалізація криптовалюти, але станом на початок 2017 р. країна визнана одним зі світових лідерів із застосування криптовалют [1]. За даними «CoinMarketCap» сьогодні в світі існує 699 видів криптовалют, їх сумарна ринкова капіталізація збільшилася на 53% з початку 2017 р., з 17,7 до 27,144 млрд. дол. США, а станом на початок 2018 року ринкова капіталізація криптовалют у світі становила 538,4 млрд дол. США [1]

Криптовалюта – вид цифрової валюти, емісія та облік якої засновані на асиметричному шифруванні й застосуванні різних криптографічних методів захисту. Серед найбільш популярних криптовалют у світі лідерами росту стали Bitcoin, Ethereum, DASH, Monero и NEM – їм належить 91% сумарної капіталізації [10]. На сьогодні, ціна першої криптовалюти ( біткоін ), трішки знижується, але залишається на позначці в10 тис. дол. за 1 BTC [1]. Нові види криптовалют стають досить популярними, особливо в європейських країнах, де до крипто відносяться лояльно.

Проаналізувавши курси криптовалют, можна зазначити ,що біткойн ще в минулому році коштував близько 2000 тис. дол. за 1 біткоін (на початку своєї історії, в 2010 році, біткоін коштував 0,005 USD), а на початок 2018 за нього давали 15386,157