

Студент 4 курсу
фінансового факультету ХНЕУ

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Анотація. Наведено аналіз іпотечного кредитування в Україні в теперішній час та вплив на нього кризових процесів, визначено основні проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи їх вирішення.

Аннотация. Приведен анализ ипотечного кредитования в Украине на современном этапе и влияние на него кризисных процессов, определены основные проблемы развития ипотечного кредитования и пути их решения.

Annotation. The analysis of mortgage lending in Ukraine at the present stage and the impact of management processes were considered, the basic problems of mortgage lending and ways of their solution were determined.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, Державна іпотечна установа, відсоткова ставка.

При сучасному розвитку банківських продуктів набирають актуальності послуги кредитування, але поки невеликим попитом користується іпотечне кредитування. Відсоткові ставки та умови, які пропонують банки, недостатньо задовольняють споживачів, які не хочуть брати цей вид кредиту.

Проблемами розвитку іпотечного кредитування займалися такі науковці різних країн, як: Мишкін Ф. С., Роуз С. П., М. Левін, Р. Страйк, М. Равіс та інші. Проблеми іпотечного кредитування досліджували вітчизняні вчені – О. Барановський, С. Кручок, О. Євтух, О. Терещенко та інші.

Метою статті є аналіз іпотечного кредитування в Україні та виявлення проблем іпотечного кредитування і шляхи вирішення їх.

Іпотечний ринок у країнах із ринковою економікою займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки [1]. Іпотечне кредитування – це ефективний механізм, спроможний інтегрувати ринки нерухомості, фінансових послуг, фондовий ринок та ряд суміжних ринків, трансформувати приватні заощадження в інвестиційні ресурси, активізувати споживчий попит. Розвиток ринкових відносин обумовив необхідність виникнення в економіці України іпотечного кредитування. Для України розбудова іпотечного ринку є важливим й актуальним завданням на шляху виходу з фінансової кризи [1].

Протягом кількох років до кінця 2008 року на ринку іпотечного кредитування спостерігалась позитивна динаміка зростання його обсягів. Проте глобальна фінансово-економічна криза проявила недоліки іпотечного ринку, котрі стали причиною його обвалу. За даними агентства УНІАН, у 2009 році іпотечний портфель фінансових установ в Україні скоротився на 3,5 % (або на 3,8 млн грн), а проблемна заборгованість фізичних осіб за іпотечними кредитами зросла в 1,7 раза. Високий рівень інфляції спричинив підвищення відсоткових ставок за іпотечним кредитом [2].

У 2011 році в Україні виявила новий напрям розвитку – інтеграцію та уніфікацію. Протягом цього року іпотечні кредити, видані на термін понад 10 років, становлять 60,51 млрд грн, від 1 до 5 років – 4,2 млрд грн, до одного року – 2,29 млрд грн. За даними Української національної іпотечної установи, заборгованість фізичних осіб за іпотечними кредитами мала незначну тенденцію [3]. Розглянемо заборгованість за кредитами на купівлю житла, кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва та кредити на купівлю земельної ділянки. Середня заборгованість за кредитами на купівлю житла протягом 2008 – 2011 рр. коливалась в межах 250,2 – 288,8 млн грн, за кредитами на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 325,1 – 427,2 млн грн, а за кредитами на купівлю земельної ділянки – 621,4 – 706,3 млн грн.

В останні роки іпотека в Україні стрімко розвивалася, але зараз переживає не найкращий період. Хоча сьогодні готовність прокредитувати громадян на купівлю житла вже декларують майже 40 банків, реальні обсяги видачі таких позик дуже незначні. На ринку вже є пропозиції з початковим внеском 10 – 20 % і строком фінансування до 20 років. Згідно з даними НБУ, за січень – серпень 2011 року обсяг кредитів на придбання нерухомості зменшився майже на 4,5 млрд грн, нових іпотечних кредитів населенню було видано всього на 2,2 млрд грн.

Загалом з початку кризи іпотечний портфель банків скоротився вже на чверть. Станом на 1 січня 2011 року його розмір склав 92,8 млрд грн. Однією з основних причин, які стримують позичальників, є надзвичайно високі відсоткові ставки за кредитами. Згідно з даними Держкомстату, за підсумками серпня середня офіційна заробітна плата штатних працівників в Україні становила 2 694 гривні. Щоб оформити іпотеку на 60 тисяч доларів під 15 % річних, позичальникові треба заробляти щомісяця 14 тис. грн.

Існують певні негативні чинники, які знижують можливості іпотечного кредитування, котрі необхідно мінімізувати, а деякі ліквідувати шляхом розроблення дієвих заходів щодо створення відповідних умов, а саме:

1. Знизити відсоткові ставки за іпотечними кредитами. Основним обмеженням для відтворення масового

що є середньою умовою на ринку житла в кредит, важко видавати кредити і обслуговувати заборгованість, оскільки не кожний споживач зможе погашати значну суму кредиту за високою відсотковою ставкою. Таким чином, відтворення масового попиту на іпотечні кредити можливе, лише коли ставка за кредитом досягне рівня 11 – 12 % річних у гривні. Таких умов можна досягти лише при наявності у банків довгострокових ресурсів у національній валюті під 6 – 8 % річних [4].

2. Збільшити термін надання іпотечних кредитів.

3. Створити організаційну інфраструктуру, яка б охоплювала ріелтерські та страхові компанії і на договірних засадах з банком забезпечувала пошук клієнтів для іпотечного кредитування, а також проводила страхування іпотечних кредитів тощо.

4. Удосконалити законодавчо-нормативну базу, яка стосується іпотечного кредитування.

Виходячи з аналізу основних аспектів розвитку іпотечного кредитування в умовах кризи і в умовах її подолання, можна виокремити основні напрями вирішення проблем щодо розвитку іпотечного кредитування:

1. Постійне вдосконалення законодавчої та нормативної бази. Це забезпечує регулювання діяльності банків щодо іпотечного кредитування, що буде сприяти зменшенню їх кредитних ризиків.

2. Формування уніфікованого первинного ринку іпотечних кредитів шляхом розроблення та запровадження у банківську практику стандартів, механізмів та процедур іпотечного кредитування.

3. Створення інституціональної інфраструктури іпотечного ринку. До неї входить система страхування, реєстрації прав на нерухоме майно та обтяжень на нього.

4. Упровадження державного стимулювання окремих учасників іпотечного кредитування; податкове стимулювання громадян та банків, задіяних у сфері іпотечного кредитування.

5. Формування нормативно-правової бази для використання нових видів цінних паперів. Забезпечення іпотечними кредитами з метою створення умов для спрямування довгострокових ресурсів у сферу іпотечного кредитування.

6. Формування основ вторинного ринку іпотечних кредитів. Умова забезпечення припливу довгострокових ресурсів у сферу іпотечного кредитування.

7. Постійне навчання на основі розроблених нових програм іпотечного кредитування. Передбачає освоєння нових процедур іпотечного кредитування як банківських установ, так і інших суб'єктів ринку іпотечних кредитів [5].

Отже, можна зробити висновок, що розвиток іпотечного кредитування в Україні слід розглядати з двох боків. З одного – це державна підтримка розвитку іпотечного ринку, яка сприятиме створенню системи стандартизації ринку, рефінансування первинних кредиторів, страхування ризиків усіх учасників іпотечного ринку – від інвестора до позичальника. З другого – розробка банком власної стратегії роботи на іпотечному ринку, покликаної визначити джерела ресурсного забезпечення, привабливість іпотечних кредитів та поєднати управління ризиками, притаманними іпотечному кредитуванню.

Наук. керівн. Жукова О. К.

Література: 1. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання / Андрушків Т. // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2011. – № 16. 2. Шморгай М. Б. Проблеми розвитку сучасного ринку іпотеки в Україні // Науковий вісник НЛТУ України. – 2011. – Вип. 21.5. – С. 309–310. 3. Соколовський Є. А. Приоритети іпотечного кредитування в посткризовий період / Соколовський Є. А. // Наука й економіка. – 2011. – № 3(23). – С. 138–139. 4. Череп А. В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / Череп А. В., Ярова А. К. // Економічний простір. – 2011. – № 48/1. – С. 172–180. 5. Турко Ф. М. Удосконалення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування / Турко Ф. М., Жінко М. Б. // Науковий вісник НЛТУ України. – 2011. – Вип. 21.14. – С. 205–213.