

Студент 4 курсу
фінансового факультету ХНЕУ

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Анотація. Розглянуто проблеми та перспективи розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення. Досліджено зміни процентної ставки по банківських іпотечних кредитах в Україні за останні п'ять років.

Аннотация. Рассмотрены проблемы и перспективы развития банковского ипотечного кредитования в Украине и пути их решения. Исследованы изменения процентной ставки по банковским ипотечным кредитам в Украине за последние пять лет.

Annotation. The article deals with the problems and prospects of the development of bank mortgage lending in Ukraine and the ways to solve them. The changes in interest rates on the mortgage loans in Ukraine over the past five years have been studied.

Ключові слова: іпотека, банківське іпотечне кредитування, нерухоме майно, сек'юритизація.

Іпотечний ринок – один із найважливіших механізмів ринкової економіки, а іпотека – суттєвий фактор економічного і соціального розвитку суспільства. Однак через різні умови ефективність використання нерухомості з метою збільшення капіталу не відповідає економічному потенціалу, закладеному в ній. Головна проблема сьогодні полягає у відсутності загальної концепції іпотеки як механізму використання ресурсів і системного підходу в дослідженні факторів, які впливають на ефективність роботи іпотечного механізму.

Актуальність розвитку іпотечного кредитування в Україні пов'язана з тим, що іпотечний ринок займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки.

Вивченнями проблем іпотеки та іпотечного кредитування займалися багато українських та зарубіжних економістів а саме: Бажанов О. Є., Внукова Н. М., Дзеніс В. О., Пілецька С. Т., Соколик М. П. та багато інших [1 – 4]. Усі ці вчені займалися вивченням сутності іпотеки та іпотечного кредиту, моделями організації іпотечного кредитування, страхування ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню тощо. Але вони не приділяли уваги повному розгляду іпотечного кредитування та перспективам його розвитку. Тому є необхідність дослідження цих питань.

Тому метою статті є оцінка сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, висвітлення основних його проблем та перспектив розвитку.

Згідно із Законом України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" [1] іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами.

Іпотека вважається найефективнішим механізмом розв'язання житлових проблем населення. В європейських розвинених країнах кредити видаються строком на 15 – 30 років під 7 – 10 % річних. У середньому для сплати заборгованості за іпотекою родині доводиться віддавати 30 % від усього доходу. Завдяки іпотеці можна оплатити 70 % вартості житла. У розвинених країнах розвиток іпотеки підтримується державою. Наприклад, у Бельгії державна програма фінансування дозволяє списати половину суми заборгованості за іпотекою. Держава встановлює загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування, а також прямими або опосередкованими методами використовує бюджетні засоби для залучення додаткових інвестицій у житлову сферу. Державне регулювання іпотечного кредиту пов'язане, насамперед, із державними субсидіями, гарантіями і страхуванням.

На даний момент у спорудження житла бюджетні кошти майже не вкладаються, тому основними інвесторами виступають громадяни. У середньому забезпечення житлом в Україні становить 20 кв. м на особу, що у 2 – 3 рази менше, ніж у розвинутих країнах. Громадяни цих країн із середнім достатком змінюють житло 7 – 8 разів протягом життя, звичайно, завдяки отриманню іпотечних

кредитів. Іпотечне кредитування перебуває в безпосередньому зв'язку і залежності від ресурсного потенціалу економіки.

Однією з найважливіших соціально-економічних проблем, що існують на сьогодні, є проблема забезпечення житлом громадян України. Середній рівень заробітної платні не дозволяє кожному громадянину України реалізувати своє конституційне право на житло. Багато сімей перебувають на обліку поліпшення житлових умов. В Україні потребують вирішення житлової проблеми від 1 до 2 млн наших громадян [1].

Іпотечне кредитування під низький відсоток могло б, з одного боку, стати потужним стимулом для розвитку

будівельного комплексу, а з іншого – стимулювати залучення величезної маси коштів населення у розвиток промисловості у вигляді інвестування житлового будівництва, але високі процентні ставки по іпотечних кредитах не дають змоги населенню придбати житло в іпотеку (рисунок).

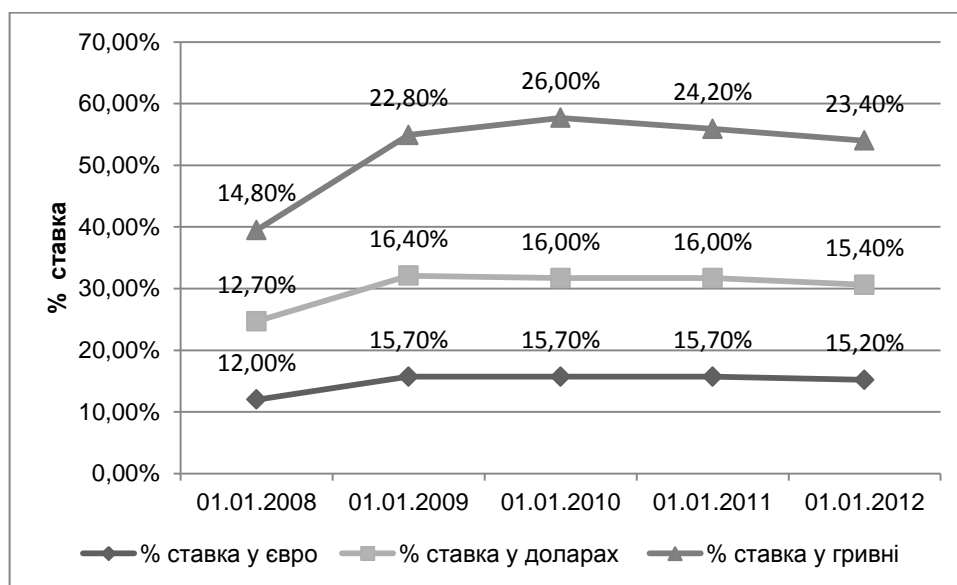


Рис. Динаміка зміни процентних ставок у гривні, доларах та євро

Як видно з рисунка, найбільш високими є ставки у гривні. Так, з 2008 року процентна ставка у гривні порівняно з початком 2012 року збільшилась на 8,6 %. Що ж до процентних ставок у євро і доларах, то тут спостерігається більш стабільна ситуація з процентними ставками по іпотечних кредитах. Це свідчить про те, що іпотечні кредити більш вигідно брати в іноземній валюті.

Отже, до проблем іпотечного кредитування можна віднести:

- страх населення перед довгостроковими кредитами;
- низький рівень платоспроможності населення;
- високі процентні ставки по іпотечних кредитах;
- відсутність довгострокових коштів у національній валюті;
- дефіцит позичальників з позитивною кредитною історією;
- заморожений ринок купівлі-продажу квартир;
- нестача вільних фінансових ресурсів.

Виходячи із зазначеного, проблеми на ринку іпотечного кредитування є досить серйозними, тому для їх вирішення необхідно дотримуватися таких шляхів:

1. Удосконалення нормативно-правової бази.
2. Удосконалення банківського сектору.
3. Допомога держави у вирішенні питань забезпечення житлом населення.
4. Удосконалення іпотечного страхування кредитних ризиків.
5. Удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості.

Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від:

- економічного зростання;
- стабільності цін;
- обмінного курсу національної валюти;
- удосконалення фінансово-кредитної системи.

Іпотечне кредитування – це надійний і перевірений спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів [3]. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати у значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки.

У перспективі банківське іпотечне кредитування може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій для зведення житла в містах України.

Таким чином, у статті було розглянуто проблеми та перспективи розвитку банківського іпотечного кредитування запропоновано можливі шляхи вирішення даних проблем, що дасть змогу більш ефективно розвиватися іпотечному ринку в Україні.

Наук. керівн. Хмеленко О. В.

Література: 1. Внукова Н. М. Іпотечний ринок: теорія та практика / Н. М. Внукова, О. Є. Бажанов. – Х. : ІНЖЕК, 2008. – 192 с.
 2. Дзеніс В. О. Актуальні питання розвитку іпотечного кредитування в Україні / В. О. Дзеніс // Коштовне господарство міст. – 2008. – № 85. – С. 281–287. 3. Пілецька С. Т. Проблеми і перспективи іпотечного кредитування в Україні / С. Т. Пілецька // Сталий розвиток економіки. – 2010. – № 1. – С. 141–144. 4. Соколик М. П. Моделювання іпотечного кредитування житла для населення України / М. П. Соколик // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. – 2009. – № 26. – С. 129–142. 5. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19.06.2003 р. № 979-IV (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://portal.rada.gov.ua>.

