

Магістр 2 року навчання
фінансового факультету ХНЕУ ім. С. Кузнеця

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. Проаналізовано сучасний стан ринку іпотечного кредитування України, динаміку обсягів іпотечних кредитів, їхньої вартості, структуру учасників, перспективи та перешкоди відновлення ринку у середньостроковому періоді. На основі аналізу розроблено ряд пропозицій щодо перспективних напрямів фінансової підтримки відновлення ринку.

Аннотация. Проанализированы современное состояние рынка ипотечного кредитования Украины, динамика объемов ипотечных кредитов, их стоимость, структура участников, перспективы и препятствия восстановления рынка в среднесрочной перспективе. На основе анализа разработан ряд предложений по перспективным направлениям финансовой поддержки восстановления рынка.

Annotation. The current state of the mortgage market of Ukraine, the dynamics of mortgage loans, their cost, structure of members, prospects and barriers to the market recovery in the medium term were analysed. Based on the analysis a number of proposals on the promising areas of the financial support of the market recovery were developed.

Ключові слова: іпотека, іпотечний ринок, іпотечний кредит, вторинний і первинний ринок нерухомості.

При сучасному розвитку банківських продуктів набирають знову актуальності і послуги кредитування, але поки що меншим попитом користується саме іпотечне кредитування. Перспективи посткризового відновлення економіки України тісно пов'язані з активізацією іпотечного ринку, здатного забезпечити процес акумуляції інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб, необхідних для розвитку житлового будівництва, промислової сфери, активізації суміжних сегментів фінансових і товарних ринків. Іпотечне кредитування – це сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу.

Іпотечне кредитування в Україні стикається з головною проблемою – відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці країни. Разом з тим ринок іпотеки продовжує перебувати в стагнаційному стані і потребує активного сприяння держави та підвищення ефективності заходів державного регулювання для створення позитивної динаміки його відновлення.

Вивченню проблем іпотечного кредитування в банках присвячено чимало праць сучасних економістів, серед яких можна виділити роботи Н. Блащук-Днев'яткіна, А. Ваніна, Т. Соковець та ін. [1 – 3].

Разом з тим залишається невисвітленим досить широке коло питань, пов'язаних зі специфікою проведення операцій іпотечного кредитування.

Метою статті є теоретичне обґрунтування та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Аналізуючи стан і динаміку розвитку іпотечного ринку, потрібно враховувати, що іпотечними кредитами НБУ вважає всі кредити під заставу нерухомості, у тому числі нецільові. У першу чергу слід звернути увагу на такі характеристики, як обсяги іпотечного кредитування, регіональний розподіл ринку іпотечного кредитування, ступінь валютизації іпотечного ринку.

На початок вересня 2011 р. заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 97,87 млрд грн, що на 11,8 млрд грн менше, ніж на початку року.

Стагнація іпотечного ринку продовжується, хоча у першій половині поточного року мали місце очікування нарощення обсягів ринку, коли у травні-червні обсяги іпотечних портфелів банків стабілізувались, а у липні навіть зросли на 1,7 млрд грн.

В Україні для створення розвинутого іпотечного ринку з 2004 р. функціонує Державна іпотечна установа (ДІУ).

Після номінального збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2009 р. унаслідок переоцінки їхньої валютної складової, у 2010 р. мало місце зменшення частки іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків. Так, наприклад, із 2009 по 2011 рр. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 12,2 %, а в кредитному портфелі фізичних осіб – з 55 до 47,2 % (рис. 1) [1].

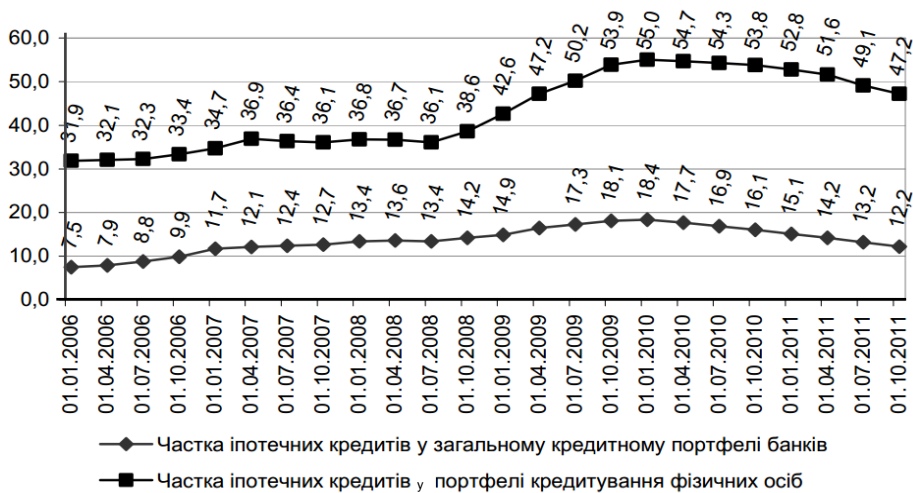


Рис. 1. Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків у 2006 – 2011 рр., млрд грн

Також про нерівномірність розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить і нерівність середньозважених процентних ставок за позиками, які на кінець 2012 р. коливались від 10,1 до 18,1 % при середньому по Україні рівні 16,1 % (рис. 2) [2].



Рис. 2. Середньозважені ставки за іпотечними кредитами по областях України за 2012 р.

Серед позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання протягом 2011 р. кількості банків, що надають іпотечні кредити. В останній декаді жовтня 2011 р. 32 банки з числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів пропонують кредити на вторинне житло. Відповідно перспективи відновлення іпотечного ринку в Україні у поточній ситуації цілком залежать від розвитку банківської системи, що, зважаючи на обмеженість ресурсної бази банків та високу ризикованість банківської іпотеки, все ще суттєво гальмує відновлення іпотечного ринку. У жовтні 2011 р. було оголошено про намір уряду створити на базі Ощадбанку іпотечну компанію, яка б займалась рефінансуванням іпотечних кредитів комерційних банків. Крім того, планується створити державну страхову компанію, в якій би проводилось страхування іпотечних кредитів, намічених рефінансувати. Таким чином, ідеться про створення цілого іпотечного консорціуму, успішна діяльність якого може покращити ситуацію на ринку із довгостроковими ресурсами та хеджувати частину фінансових ризиків іпотеки [1]. В Україні налічується близько 7 млн сімей, у яких ускладнені житлові умови [2]. Ураховуючи низькі темпи зведення нового житла та наближення кінця п'ятдесятирічного терміну експлуатації панельних будинків, побудованих в Україні в 70-ті роки минулого століття, який припадає на 2020-ті рр., вплив цього фактора у середньостроковій перспективі зростатиме.

ДФС МБ здійснює підтримку іпотечного кредитування молодих сімей шляхом безпосереднього надання іпотечних кредитів молодим сім'ям за зниженими відсотковими ставками (таблиця) та компенсації частини відсоткової ставки за кредитами, наданими банками.

Таблиця

Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування в Україні

Роки	Виділено з Державного бюджету, тис. грн	Виділено з місцевих бюджетів, тис. грн	Надано кредитів	Проінвестовано житла, кв. м.
2004	122 700,76	19 680,13	1 601	113 370,70
2005	110 571,38	20 823,07	1 089	79 834,10
2006	91 002,02	34 289,28	646	45 653,00

2007	94 273,30	51 450,45	632	44 977,60
2008	76 799,37	56 538,10	486	35 225,40
2009	0	34 191,34	127	9 323,60
2010	36 119,96	31 102,49	242	17 298,30
2011	59 999,90	40 253, 213	340	23 338,58
2012	24 891,26	37 735,71	194	13 886,60

Недоліки системи іпотечного кредитування [3]: умови надання іпотечних кредитів залишаються досить жорсткими, особливо щодо першого внеску – інколи до 50 % вартості житла. Високими є відсоткові ставки за іпотечними кредитами; окремі інші вимоги до позичальників: наявність додаткового забезпечення, високої офіційної зарплатні, кредитної історії – також залишаються суттєвими в іпотечних угодах; слід зважати на недоліки законодавчо-нормативної бази, які полягають, зокрема, у недіючому реєстрі іпотек, недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод; невизначеність ситуації на ринку нерухомості, ймовірність другої хвилі кризи, відсутність довгострокових кредитних ресурсів, що зумовлюють підвищену ризикованість користування іпотечними кредитами.

Пропозиції щодо вдосконалення державних заходів відновлення іпотечного ринку: продовження фінансування пільгових програм надання іпотечних кредитів за участю Державного Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву: збереження плановірності фінансування та недопущення припинення сплати частини відсоткової ставки, що компенсується; пільгові кредити надавати в обсязі 50 – 60 % вартості житла, що купується. Це дасть можливість суттєво збільшити кількість сімей, охоплених програмами молодіжного будівництва. Кошти державного фінансування зведення житла доцільно спрямувати на добудову незавершених об'єктів та створення інфраструктури мікрорайонів. Щодо вдосконалення нормативно-правового забезпечення іпотечного ринку необхідно забезпечити доопрацювання та ухвалення Закону "Про фонди банківського управління", урегулювати процес переходу поточної практики реєстрації іпотек та відповідних правочинів у систему єдиного реєстру відповідно до Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень".

Наук. керівн. Колодізев О. М.

Література: 1. Блашук-Дев'яткіна Н. З. Ринок іпотечного кредитування житла в Україні: особливості функціонування у 2004 – 2012 рр. / Н. З. Блашук-Дев'яткіна // Вісник Львівської державної фінансової академії. – Львів: ЛДФА, 2012. – № 18. – 292 с. 2. Ванін А. О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / А. О. Ванін // БІЗНЕС ІНФОРМ. – 2012. – № 5. – С. 231 – 233. 3. Соковець Т. В. Оцінка забезпеченості населення доступним житлом в Україні / Т. В. Соковець // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії. – 2012. – С. 40 – 46. 4. Череп А. В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Череп, А. К. Ярова // Економічний простір. – 2011. – № 48. – С. 171 – 180.