

ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Солдатова В.- ст. 2 курсу, гр. Фвн -21

Науковий керівник – к.е.н., доцент Штефан Л.Б.

Вінницький навчально-науковий інститут економіки ТНЕУ

Іпотечне кредитування займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. В Україні іпотечне кредитування почало активно розвиватися, починаючи з 2001 р., на що позитивно вплинула низка факторів загальноекономічного характеру (низькі темпи інфляції, збільшення доходів населення і вимушена переорієнтація комерційних банків з валютного ринку на кредитування фізичних та юридичних осіб та стабільність національної валюти). У 2003 р. набули чинності Закони України “Про іпотеку” і “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”. У 2004 р. за рішенням Кабінету Міністрів України було створено Державну іпотечну установу (ДІУ), метою діяльності якої є: сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності [1].

Загальновідомо, що у 2009-2011 рр. український іпотечний ринок зазнав великих потрясінь: повністю було згорнуто всі іпотечні програми; - загострилися проблеми зі стабільними джерелами фінансування іпотечного кредитування; банки намагалися мінімізувати свої валютні ризики – спочатку з'явилися програми реструктуризації кредитів, які були направлені на зміну валюти з іноземної в національну. Потім було згорнуто майже все валютне кредитування, і ті кредити, що надаються банками зараз, надаються лише у гривні; падіння цін на нерухомість – це, в свою чергу призвело до того, що вартість застави перестала покривати вартість кредиту, що призводить до погіршення якості іпотечних портфелів банків [2].

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 кредитування купівлі житла є висока відсоткова ставка. За ставкою більше 25% річних у гривні на термін 15-20 років, 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 [3].

2. Збільшити термін надання іпотечних кредитів.

3. Створити організаційну інфраструктуру, яка б охоплювала ріелтєрські 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.

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 [4].

Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування – це надійний і вивірений спосіб залучення приватних інвестицій вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки [5].

Література

1. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції, суперечності розвитку :: монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
2. Чиж Н.М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н.М. Чиж // «Економічні науки». – Серія «Облік і фінанси». – 2010. – №7(25) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/en_oif/2010_7_5/40.pdf
3. Інформаційний портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.prostobank.ua>
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. Інформаційний портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua>