

НАПРЯМИ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Іпотечні відносини є необхідною складовою економічних відносин, а їх дослідження і розвиток характеризуються першочерговістю, оскільки вони сприяють перманентному вдосконаленню останніх. Суспільне призначення іпотеки реалізується через іпотечний ринок як складне багатогранне динамічне явище, становлення та розвиток якого сприяє соціально-економічному зростанню, алокації фінансових ресурсів, збільшенню обсягів житлового та комерційного будівництва.

Надмірність обсягів іпотечного кредитування, посилення процесів сек'юритизації та активізація операцій з іпотечними цінними паперами зумовили виникнення світової фінансової кризи, котра торкнулася перш за все фінансово-банківського сектора країн. Відповідно перед Україною, як і більшістю промислово-розвинутих країн світу, постала проблема реформування фінансової системи в контексті забезпечення стабілізації економічного розвитку у посткризовий період та реформування системи регулювання іпотечних відносин.

Загалом в Україні іпотечні відносини визначаються нормативно-правовими актами та регулюються спеціально створеними Українською національною іпотечною асоціацією та Державною іпотечною установою. Крім того, деякими повноваженнями в цьому напрямі наділені Національний банк України, Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України та Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України. Зауважимо, що першим кроком, котрий стабілізує та покращує тенденції розвитку не лише іпотечного ринку, а й всієї банківської системи країни у посткризовий період, стало прийняття Закону України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою подолання фінансової кризи” від 23.06.2009 р. за № 1533-VI, що є дуже важливим для реалізації ефективних заходів щодо підтримки ліквідності національних банків та формування резервів, приведення у відповідність з реаліями сьогодення і механізму погашення фізичними та юридичними особами заборгованості за іпотечними кредитами [1].

У цьому контексті також заслуговують уваги критичні підходи, які опрацювали міжнародні інститути. Зокрема, поділяємо точку зору експерта Міжнародного валютного фонду Е. Крокетта, який вважає за необхідне посилення регулювання фінансових систем з метою оптимізації витрат економічних і людських ресурсів у майбутньому [2, с. 18].

Вважаємо, що для цього варто розширити сферу впливу фінансового регулювання, переглянути його принципи та параметри, здійснити реорганізацію органів регулювання.

Реформування національної системи регулювання іпотечних відносин слід провести за такими напрямками:

по-перше, щодо державного регулювання варто законодавчо визначити та забезпечити формування розширеної інфраструктури іпотечного ринку, розробити стимули для іпотечних кредиторів щодо правильної оцінки ризиків іпотечного кредиту та дотримання прозорості випуску та розміщення іпотечних цінних паперів, вдосконалити стандарти якості зазначених кредитів та процедуру їх сек'юритизації, посилити державне управління на ринку нерухомості, підвищити легалізацію та детінізацію укладених на ньому угод, координувати та обмежити зростання цін на нерухомість або ж підтримувати їхній рівень при значних коливаннях, забезпечити формування системи державного контролю діяльності учасників національного фінансового ринку, визначити повноваження та обов'язки саморегулювних організацій;

по-друге, особливої уваги слід приділити капіталізації банківської системи України, забезпечити дотримання банківськими установами низького показника фінансового левериджу, посилити нагляд за дотриманням норм банківського законодавства, створити Банк сприяння розвитку, забезпечити державне стимулювання процесів рекапіталізації національних банків;

по-третє, в умовах нестабільності та зниження економічної активності необхідно проводити моніторинг випуску та розміщення іпотечних облігацій на ринку іпотечних цінних паперів, обмежити вплив фінансових ринків на корпоративний сектор.

В перспективі передбачається утворення міжнародної організації, метою функціонування якої є забезпечення стабільності фінансових систем країн в цілому та регулювання системних ризиків.

Резюмуючи зазначене, можна констатувати, що в умовах невизначеності та фінансових потрясінь посилюється роль управління економічних процесів. Оскільки іпотечне кредитування має надзвичайно важливе соціально-економічне значення, то з метою покращення ситуації в зазначеній сфері необхідно провести ряд заходів обмежуючого та регулюючого характеру, за результатами яких в країні відновиться довіра населення до банківської системи та покращиться ситуація на іпотечному ринку.

Література:

1. Офіційний сайт Верховної ради України / Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1533-17&test=xYeo5y.c3BkME>. – Назва з екрану.
2. Крокетт Э. Что не обходимо сделать для укрепления финансового регулирования и надзора? / Эндрю Крокетт // Финансы и развитие. – 2009. – Сентябрь. – С. 18–19.