

Євтушенко Наталія Миколаївна

кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів,

грошового обігу і кредиту

ДВНЗ «Переяслав-Хмельницький ДПУ імені Григорія Сковороди»

Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні

Анотація. У статті розглянуто тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. Виявлено ряд проблем, усунення яких дасть позитивні зміни для розвитку іпотечного ринку та удосконалення системи іпотечного кредитування з метою забезпечення її ефективного розвитку в Україні. Окреслено перспективи

Ключові слова. Іпотечне кредитування, банківські продукти, кредит, Державна іпотечна установа, іпотечний ринок.

Постановка проблеми. На сучасному рівні розвитку банківських продуктів, все більшої актуальності набувають послуги кредитування, однак іпотечне кредитування користується не досить великим попитом. Це зумовлено тим, що споживачі не хочуть брати цей вид кредиту, бо їх не задовольняють умови, які пропонуються банком. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від західних країн у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Різними аспектам проблеми іпотечного кредитування займалися зарубіжні та вітчизняні економісти і фінансисти. Серед іноземних вчених, праці яких присвячено проблемам розвитку іпотечного кредитування, є такі як Б. Батлер, І. Бернард, Ф. Мишкін,

Р. Міллер, Л. Гітман, Д. Ван Хуз, Р. Страйк, Ф. Фабоці та ін. Серед вітчизняних дослідників відмічено праці В. Валентинова, О. Євтуха, Т. Ковальчука, М. Дем'яненко, В. Кравченка, С. Кручка, Б. Луціва, А. Мороза, О. Онищенко, К. Паливода, В. Радченка, П. Саблука, М. Савлука, С. Юргелевича та ін [3]. Однак, низка важливих питань теоретико-методологічного та практичного спрямування розвитку іпотечного кредитування залишаються не розглянутими.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Слід зазначити, що цілком зрозумілим є те, що процес іпотечного кредитування дозволить вирішити ряд досить актуальних соціально-економічних проблем суспільства. По-перше, отримає розвиток довгострокове житлове іпотечне кредитування. По-друге, отримує рішення питання кредитних ресурсів для підприємств агропромислового комплексу. По-третє, розвиток іпотечного кредитування сприяє появі можливості суттєвих якісних зрушень в економіці держави загалом. Але на даний час в Україні залишаються не вирішеними проблеми, які знижують можливість провадження іпотечного кредитування в повному обсязі.

Мета статті є дослідження проблеми іпотечного кредитування та можливі шляхи розвитку іпотечного ринку в Україні.

Головна мета роботи. Система іпотечного кредитування посідає унікальне місце в національній економіці кожної країни. По-перше, сьогодні іпотечне кредитування в більшості економічно розвинутих країн є не тільки основною формою поліпшення соціально-економічних умов життя населення, але й здійснює істотний вплив на економічну ситуацію у країні в цілому. З іншого боку, система іпотечного кредитування являє сьогодні складний механізм, який складається із взаємопов'язаних та взаємозалежних підсистем. За рахунок іпотеки здійснюється інвестування реального сектора економіки та збільшення його капіталу і внаслідок цього забезпечується стабільне зростання доходів у різних галузях економіки. Іпотека може стати одним з важливих інструментів створення національної системи заощаджень. При широкому

впровадженні іпотечного кредитування в країні збільшаться бюджетні надходження, ефективніше вирішуватимуться житлові питання, зросте відтворення робочої сили та її мобільність

Виклад основного матеріалу. Сучасна модель українського ринку іпотеки характеризується такими факторами:

- переважно депозитна модель фінансування;
- домінування універсальних банків;
- відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування, певної інфраструктури.

Згідно ст.1 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за право чинами та іншими документами [1].

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні умовно можна поділити на такі складові: політико-правові, соціально-економічні, науково-технічні, економіко-географічні.

Політико-правовими проблемами можуть виступати:

- недосконалість законодавчої бази; відсутність єдиних системоутворюючих принципів, стандартизації та уніфікації процедур іпотечного кредитування;

- недостатня участь держави у стимулюванні іпотечного кредиту; недостатній захист прав кредитора;

- не вирішені питання щодо процедури виселення мешканців із житлового приміщення, що підлягає стягненню за іпотечним договором;

- відсутній єдиний реєстр прав на нерухоме майно; непрозорість взаємовідносин учасників ринку; незначна роль державної іпотечної установи на ринку іпотечних кредитів [4].

До соціально-економічних проблем відносять:

- загальна нестабільність економіки; інфляційні ризики;

- низький рівень доходів у більшості населення порівняно з вартістю нерухомості;

- висока ставка за іпотечними кредитами; високий рівень валютизації іпотечного ринку.

В свою чергу до науково-технічних проблем входять:

- нерозвиненість механізмів залучення коштів населення;

- не розвинута система рефінансування банківських іпотечних кредитів; низький відсоток іпотечних кредитів в кредитному портфелі банку.

Економіко-географічною проблемою виступає недостатньо розвинена інфраструктура ринку житла і житлового будівництва. Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, слід зазначити, що у сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки, одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури [5] .

За даними УНІАН позитивні зміни почалися у першому ж кварталі минулого року: у березні 2013 року Державна Іпотечна Установа знизила ставки рефінансування на 2,7 процентного пункту - до 15,3% річних. До цього іпотека з рефінансуванням ДІУ не відрізнялася за реальною вартістю від звичайних кредитів на купівлю житла - після того, як в 2012 році ставку рефінансування ДІУ підняли відразу на сім процентних пунктів, з 11 до 18% річних. Після зниження різниця у вартості кредитів з ДІУ і звичайних іпотечних кредитів від українських банків скоротилася, але пільгові позики продовжували залишатися недешевими - 17-19% реальних річних. Це і виявилось однією з причин, з якої обсяги кредитів з рефінансування ДІУ зменшилися в два рази. За підсумками 11 місяців 2013 року ДІУ рефінансувала кредитів на суму більше 141 мільйона гривень, в той час як за підсумками 2012 року ця сума становила 293,4 мільйона гривень. Отже, незважаючи на оптимістичний початок, іпотека з рефінансування ДІУ закінчила рік без особливих досягнень. Пільгова іпотека під 3% річних також не

відзначилася серйозними досягненнями, хоч уряд і повідомляє регулярно в пресі про успіхи: про те, що пільгові кредити користуються високим попитом, що в рамках програми «доступне житло» почали будівництво відразу дев'яти мікрорайонів, що чотири існуючі схеми пільгової іпотеки доповнять ще декількома (наприклад, з можливістю оренди з правом викупу) і т.д. Однак обсяги пільгового кредитування невеликі: з виділених 300 мільйонів гривень в 2013 році використовували тільки 65 мільйонів, інші кошти пішли на фінансування інших житлових програм. Причина скромних успіхів іпотеки під 3% - низький попит. Замість запланованих 4 000 кредитів, позичальники не оформили і 2 000 (дані Мінрегіонбуду). За словами експертів, річ у невеликому виборі житлових об'єктів і високих вимогах до позичальників. Додатковою причиною для деяких потенційних кандидатів на пільгову іпотеку може бути невпевненість у надійності державного фінансування.. В 2013 році, вперше з часу фінансової кризи 2008 р., загальні обсяги кредитування фізичних осіб зросли - на 4,5 мільярда гривень або на 2,4% - до 192,7 мільярда гривень (дані НБУ). Однак іпотеки зростання не торкнулося: обсяги таких кредитів, виданих українським позичальникам, знижуються вже четвертий рік поспіль. За результатами 11 місяців 2013 року вони зменшилися до 52,4 мільярда гривень, втративши більше шести мільярдів, порівняно з 2012 роком. Більше того, обсяги іпотечного кредитування станом на 01.12.2013 р. досягли мінімального значення за останні шість років: обсяг був меншим тільки в 2007 році - 40,8 мільярдів гривень (дані НБУ) [2, 3].

В цілому існує великий попит на іпотечні кредити, але у зв'язку з відсутністю у банків довгострокових кредитних продуктів з прийнятною для середньостатистичного українця процентною ставкою, кількість наданих іпотечних кредитів поки невелика.

Можливо припустити, що в 2015 році основні зміни за кредитами на нерухомість будуть перебувати виключно у ціновому полі - на ринку багато кредитних програм з мінімальним початковим внеском, також існує безліч пропозицій з максимальним строком кредитування до 20 років. А за

програмами іпотечного кредитування спільно з Державною іпотечною установою максимальний термін кредиту складає 30 років. Малоймовірно, що ці пропозиції будуть істотно коригуватися.

На основі вивчення зарубіжного досвіду організації іпотечних відносин для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні запропоновано:

1) запровадити диференційовані відсоткові ставки за іпотечними кредитами для здешевлення житлових іпотечних кредитів для населення, вдосконалювати систему надання субсидій (щодо першого внеску та відсоткових ставок) молодим сім'ям і соціально незахищеним верствам населення за рахунок бюджетних ресурсів, податкових пільг суб'єктам іпотечного кредитування;

2) забезпечити проведення обґрунтованої оцінки вартості житла та ціноутворення в системі житлового будівництва, що сприятиме розвитку житлової іпотеки та доступності житла для широких верств населення;

3) українським банкам з огляду на тенденції на світових валютних ринках доцільно дотримуватись стандартних вимог щодо надання іпотечних кредитів та стимулювати збільшення гривневого сегмента іпотечного ринку;

4) удосконалення і розвиток законодавчої бази; створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку; стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування;

5) розвиток системи страхування іпотечних кредитів; розвиток фондового ринку; вдосконалення інфраструктури іпотечного ринку; розвиток дворівневої системи іпотечного кредитування;

6) створення сприятливіших умов для доступу до капіталу широкого кола покупців нерухомості; зменшення відсоткових ставок на іпотечні кредити; налагодження співпраці з ріелтерськими компаніями; мобілізація фінансових ресурсів шляхом державних гарантій [5 с.57].

Формування іпотечної системи в Україні відкриє нові фінансові перспективи для розвитку національної економіки: забезпечить підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів; започаткує новий механізм ефективнішого розподілу капіталу між сферами і галузями економіки; виникне новий імпульс для суттєвого розширення фондового ринку на основі впровадження нових іпотечних цінних паперів [5].

Тобто розвиток ринку іпотечного кредитування може позитивно вплинути на активізацію ситуації в інших секторах економіки України, що, в свою чергу, призведе до інвестиційного зростання, вплине на збільшення доходів населення, що, в свою чергу, позитивно позначиться на доступності іпотечного кредитування, стимулюючи нарощування його обсягів. Отримані результати дослідження спрямовані на удосконалення системи іпотечного кредитування з метою забезпечення її ефективного розвитку в Україні .

Висновки і пропозиції. Отже, основна проблема розвитку іпотечного кредиту в Україні є обмеженість вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. Одним із основних завдань банків щодо поповнення «довгих» пасивів у нинішній ринковій економіці є перетворення заощаджень населення в інвестиції. Нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування – це надійний і вивірений спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та 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. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

Список літератури

1. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19 червня 2003 року № 979 - IV.

2. Офіційний сайт Державної іпотечної установи / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>.

3. Офіційний сайт Української Національної іпотечної асоціації / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com>.

4. Ключові проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та можливі шляхи їх вирішення : Електронний ресурс. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/25_DN_2008

5. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2011. — №16. – С. 3-9.