

РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Термін “іпотека”, як за предметом, за суб’єктами, і об’єктами кредитування так і за трактуванням пройшов тривалий шлях розвитку від початкового ототожнення стародавніми римлянами іпотеки з кредитуванням під забезпечення земельною ділянкою або ж нерухомістю, так і за подальшим трактуванням більш широкого значення – надання кредиту фізичним і юридичним особам для придбання нерухомості або ж земельної ділянки.

Організація іпотечного кредитування має важливе значення в економічній системі та соціальній сфері країн світу. За допомогою іпотечного кредитування можливе вирішення ряду складних економічних та соціальних проблем. Становлення інституту іпотеки в Україні починається на межі ХІХ-ХХ століть. У 1839 році в Києві відкрилася контора Державного комерційного банку. Потім у 1882 році були створені Селянський земельний банк, який видавав іпотечні довгострокові кредити під наділи, що були у селян, а також у 1885 році Дворянський земельний банк – в допомогу поміщикам, чії садиби були обтяжені боргом. Однак іпотечний кредит передбачав наявність у позичальника приватної власності, перш за все – на землю, тому в СРСР іпотечне кредитування було призупинене. Відродження іпотеки в Україні почалося у 1992 році з прийняттям Закону України “Про заставу” та створенням у 2002 році Української національної іпотечної асоціації з метою сприяння всебічному розвитку іпотечних відносин.

Проте сьогодні за узагальненням вітчизняних трактувань: “іпотечний кредит – особливий вид кредитних відносин з приводу надання кредитів під заставу виключно нерухомого майна” [2, с. 121].

В англomовних джерелах іпотечним кредитом вважається кредит під заставу нерухомості, що надається з використанням іпотечних заставних, які є свідченням існування кредиту та його обтяження нерухомістю.

Згідно із Законом України “Про іпотечне кредитування” іпотечний кредит є правовідносинами, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановлення іпотеки [1]. Головною причиною багатоваріантності у трактуванні даної економічної категорії слід вважати те, що іпотечний ринок є динамічним явищем. Можна визначити, що іпотечний ринок є системою економіко-правових відносин, які виникають між суб’єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку на основі певних економічних принципів та правових норм з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного і соціального ефекту. Таке трактування дає можливість розкрити не лише економічну природу іпотечного ринку, а й особливості його функціонування. При аналізі та узагальненні вищенаведених термінів, можна виділити, що іпотечний

кредит є особливою формою кредиту, пов'язаною із наданням позик під заставу нерухомого майна виробничих або житлових будівель, землі.

У розвитку іпотечного кредитування та створенні активнопрацюючого іпотечного ринку зацікавлені всі його учасники : банки, держава, населення, промислові та малі підприємства, пенсійні фонди, страхові компанії й інші інституційні інвестори.

За певними статистичними даними на кінець березня 2016 року середня вартість кредитів на придбання нерухомості на вторинному ринку складає, залежно від терміну оформлення позики, 24,2-24,6% реальних річних. В порівнянні з початком січня ставки знизилися на 0,7-0,8 процентних пункту. Втім, цінові умови по своїх пропозиціях за перші три місяці 2016 року понизили лише два кредитуючі банки. Всього кількість банків-кредиторів з числа 50 найбільших на ринку послуг для населення не змінилася і складає 10 установ. Проте змінився перелік цих банків – місце відправленого на ліквідацію Авант-банку зайняв банк “Хрещатик”, що повернувся на ринок іпотечного кредитування. При цьому з відходом з ринку Авант-банку знизився максимальний термін, на який можна оформити іпотечний кредит на “вторинному”, – з 30 до 20 років.

Іпотечне кредитування створює умови для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності .

Найбільш складними соціальними проблемами, які стосуються більшість країн є дохідність, безробіття, житлова проблема, проблеми розвитку освіти, культури, охорони здоров'я.

Розвиток іпотечного кредитування дало можливість вирішити в першу чергу житлову проблему якою займається іпотечний ринок житла, який є найбільш розвинутий та відіграє ключову роль у забезпеченні соціально-економічного розвитку та стабільності економіки.

Іпотечний ринок житла є взаємодією різноманітних інтересів у процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредиту забезпеченого заставою , житла, а також заставою іпотечних цінних паперів та майнових прав на житло.Наіпотечному ринку визначаються інтереси позичальників, кредиторів, інвесторів і держави .

Таким чином, розвиток іпотечного кредитування розв'язує як економічні проблеми активізації й ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх житлових потреб через механізм фінансового ринку, створює умови для зміцнення національної економіки та забезпечує її сталий розвиток.

Список використаної літератури

1. *Про іпотечне кредитування: Закон України від 19 червня 2003 року №979 – IV// Урядовий кур'єр. – 2003. №154*

2. *Рев'юк Н.В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестиції в теорії та практика її застосування. - Харків: Кроссрод, 2007. 172с.*