

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Роль іпотечного кредитування в Україні важко переоцінити, тому що забезпечення населення житлом є однією з найгостріших соціальних проблем. Крім того, іпотека містить в собі величезний потенціал економічного розвитку, розвитку кредитної системи. Вона дозволяє нерухомості перетворюватися в робочий капітал, дає можливість кредиторам отримати гарантований дохід, а населенню – фінансувати купівлю житла. Таким чином, проблема розвитку системи іпотечного кредитування в Україні є актуальною в соціально-економічному плані.

В зв'язку з продовженням військового конфлікту на сході України, падінням економіки та макроекономічною нестабільністю іпотечна галузь переживає не найкращі часи (рис. 1). Ставки за кредитами зростають, банки висувають більш жорсткі вимоги до позичальників, збільшують поріг початкового внеску, прострочена заборгованість швидко збільшується. Аналізуючи тенденції іпотечного кредитування в банківській системі можна сказати, що станом на січень 2017 року із загальної сукупності наданих кредитів нефінансовим корпораціям і домогосподарствам в розмірі 972251 млн. грн. обсяг іпотечного кредитування склав 183611 млн. грн. (нефінансовим корпораціям – 129874 млн. грн. та домогосподарств – 53737 млн. грн.), частка якого становить близько 19%.

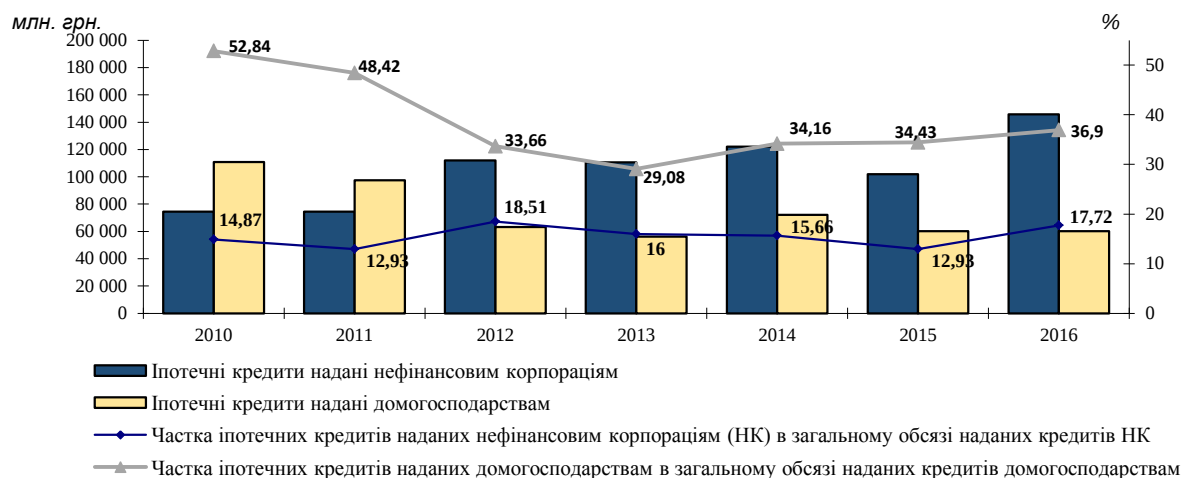


Рис. 1. Динаміка обсягу іпотечних кредитів наданих нефінансовим корпораціям та домогосподарствам ^[1]

Попит на житло у 2016-му зріс в середньому на 10%, підрахували експерти. Позитивна динаміка спостерігалася в більшості регіонів країни. Однак у порівнянні з докризовими часами попит на житло залишається мінімальним. В Україні в 2016 році ціни на житлову нерухомість, на відміну від світових показників, падали. Середній негативний показник по країні формувався, в першу чергу, за рахунок об'єктів вторинного ринку, в той час як на первинному ринку ціни залишалися стабільними.

Вважаємо, що відновлення ринку іпотечного кредитування в Україні у поточній ситуації цілком залежить від політичної та економічної ситуації в країні. На сьогодні існує ряд проблем, які потребують негайного вирішення для розширення іпотечного ринку та повноцінного його функціонування, основними пропозиціями виступають: створення належної законодавчої бази; розробка Стратегії розвитку іпотечного кредитування в Україні; створення централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно; скасування мораторію на стягнення заставного майна; використання міжнародних схем реінвестування; залучення таких фінансових інструментів як іпотечні облігації для удосконалення фінансового механізму іпотечного кредитування; створення внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників; повернення довіри до банківської системи в цілому.

Оскільки іпотечний ринок тісно пов'язаний з фінансовим, валютним та інвестиційним ринками країни, то покращення стану іпотечного кредитування прямо пропорційно призведе до покращення економічного стану України.

¹ Грошово-кредитна статистика: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xls>.