**Душинська В.В., магістрант**
*Житомирський державний технологічний університет*

# ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Важливу роль в ринковій економіці відіграє іпотечний кредит. Надання позик під нерухомість завжди було однією з головних банківських операцій. Запровадження в Україні іпотечного ринку пов'язано з подоланням значних труднощів як політичного, соціально-економічного так і теоретичного характеру.

До основних проблем іпотечного кредитування в Україні відносять:

1) відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування;

2) нерозвиненість інфраструктури ринку житла і житлового будівництва;

3) недосконалість правової бази, які полягають, зокрема, у недіючому реєстрі іпотек, недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод.

4) недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банка-кредитора;

5) низька ефективність ринку житлового будівництва;

6) неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;

7) відсутністю розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;

8) наявність на ринку іпотечного кредитування в Україні універсальних банків, коли в багатьох розвинених країнах, працюють спеціалізовані іпотечні банки.

9) досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску близько 30-50 % вартості житла та високі ставки за цими кредитами.

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення економічних, та правових передумов. До економічних передумов віднесемо:

– стабільність цін та обмінного курсу національної валюти, оскільки це необхідний елемент у довгостроковому інвестуванні;

– загальне економічне зростання, яке призведе і до розвитку іпотечного ринку;

– зниження базової процентної ставки кредитних закладів, зниження витрат на обслуговування кредиту.

Конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування такі:

– правові гарантії приватної власності на нерухоме майно. Таким чином, кредитор матиме юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоновано для передачі в іпотеку;

– правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Це необхідно, аби уникнути проблем при передачі майна в заставу;

– правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків, бо саме тоді, коли буде встановлено чітку схему діяльності таких банків, тоді й можна буде говорити про розвиток іпотечного кредитування.

Здійснивши критичний аналіз та узагальнивши існуючі підходи до вирішення проблем у сфері іпотечного кредитування намічені такі шляхи вдосконалення роботи іпотечного ринку:

1. Створення незалежної законодавчої бази: необхідно врегулювати питання втілення системи іпотечного кредитування, узаконити механізми функціонування вторинного іпотечного ринку.

2. Створення внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників, тобто формування єдиної бази даних, яка міститиме інформацію про ділову і фінансову репутацію позичальників. Це дозволить прорахувати кредитні ризики, розв’язати проблеми асиметричності інформації, доступної для кредиторів.

3. Створення централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно, що повинно забезпечити належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

4. Повернення довіри до банківської системи в цілому. Стан банківського ринку вказує на рівень добробуту в країні, розвиток її фінансового господарства, заможність громадян. Нормальна банківська діяльність можлива тільки там, де існує довіра громадян до своєї держави та її фінансової системи, суб’єктів господарювання один до одного, влади та бізнесменів до окремих членів суспільства.

Отже, основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні можна поділити: на економічні (висока вартість іпотечних кредитів для населення, недостатність довгострокових кредитних ресурсів у банків, великі витрати на оформлення житла в кредит); юридичні (недосконалість нормативно-правової бази іпотечного кредитування, відсутність достатнього досвіду застосування законодавства про іпотеку); організаційні (нерозвиненість інфраструктури фінансового ринку та недосконалість механізму взаємодії суб'єктів іпотеки). Для вирішення цих проблем перш за все необхідно визначити модель іпотечного кредитування житла, яка буде використовуватися в Україні, і розробити відповідний механізм функціонування іпотечного ринку. По-друге, ооб’єктивною необхідністю є вдосконалення законодавчої бази у сфері іпотечного кредитування, що дасть змогу систематизувати і лібералізувати іпотечний ринок, зробивши його більш динамічним і, відповідно, більш привабливим для всіх його учасників. І, по-третє, слід внести зміни у процедуру оформлення іпотечних кредитів вітчизняними банками та вжити заходів щодо зниження їх вартості.