

## ПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

В Україні неможливе ефективне функціонування банківської системи без використання різних способів забезпечення зростаючих зобов'язань, в тому числі іпотеки. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [1].

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні набувають все більшої актуальності. Це пов'язано з тим, що іпотечний ринок – важливий чинник житлової, аграрної, фінансової політики, а також займає з найважливіших місць серед фінансових механізмів і стабільного розвитку країни.

Активно іпотечне кредитування в Україні почало удосконалюватися з 2010 року, відповідно за даних Української Національної Іпотечної Асоціації (УНІА) [4]. Протягом останніх років фінансова криза на деякий час призупинила розвиток іпотечного кредитування в Україні. Відповідно до постанови НБУ № 319 банківським структурам рекомендовано обмеження або припинення авто- та іпотечного кредитування. Крім того, вони прагнуть виконати вимогу Нацбанку зі скорочення розривів між короткими пасивами, повернутими на один-два роки на зовнішніх ринках, і активами, які розміщуються на 20–30 років в іпотеку і п'ять-сім років в автокредити. Дотепер іпотека складала близько 60 % роздрібного портфеля банків, автопозики – порядку 25 %. Для того, щоб повністю не втратити дохід від напрацьованої бази роздрібних клієнтів, банки мають намір концентруватися на видачі готівки строком до року [3, с. 12].

Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є:

- в державі дефіцит централізованої і доступної громадської системи реєстрації прав власності та обмеження на землю і нерухоме майно;
- процедура звернення кредитора є малоефективною, довготривалою і витратною щодо виконавчого напису нотаріуса чи стягнення об'єкта іпотеки за рішенням суду;
- функціонування вторинного ринку іпотечних цінних паперів є під загрозою через відсутність законодавчого положення;
- в країні відсутній розвиток інфраструктури ринку житла і житлового будівництва;
- ринок житлового будівництва має низьку ефективність;
- відсутність дієвого механізму кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення [2, с. 34].

3 січня 2015 року по січень 2016 року загальний обсяг іпотечних кредитів зріс на 5,8 млрд. грн., що показує зростання загального обсягу іпотечних кредитів, тип самим позитивно впливає на розвиток промисловості. Таким чином, надавання українськими банками іпотечних кредитів, свідчить, що за своїми показниками близьаться все більше до світових вимог. На кінець 2016 року в Україні налічувалось 163 банки, проте на ринку іпотечного кредитування працює менше 50 з них, при цьому маючи достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. Але можна виділити найактивніші банки, які протягом останніх років займають серйозні частки ринку іпотечного кредитування в Україні, а саме: ВАТ «Ощадбанк», ВАТ «Укресімбанк», АКБ «Надра», АКБ «Аркада», АКБ «Правекс-банк», АППБ «Аваль», АКБ «Промінвестбанк», ЗАТ КБ «Приватбанк», АКБ «Укрсоцбанк», КБ «Фінанси та Кредит».

До розв'язання проблем, які були підняті, доречно буде розглянути питання, яке пов'язане з відмінностями і перевагами на первинному і вторинному ринках, взявши до уваги те, що кредитні ставки практично не відрізняються. Проте на вторинному ринку іпотечні кредити на житло сьогодні є більш поширеними. Основною перевагою і причиною для покупця є те що, куплена нерухомість переходить одразу йому, в той час як, куплена нерухомість у кредит на початковому етапі будівництва викликає для інвестора великий ризик.

Отже, теперішня ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки і виступає своєрідним «лакмусовим папірцем», який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці. Для вирішення цих проблем потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування. Державна гарантія іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, фінансовій компенсації іпотечними банками частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою та при наданні для окремих споживачів субсидій для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла – може стати надійним засобом залучення як заощаджень населення, так і потенційних інвесторів для кредитування житлового будівництва. Також варто розвивати фондовий ринок, який буде, в свою чергу, акумулювати довгі гроші страхових компаній, пенсійних, інвестиційних фондів тощо, як довгострокові ресурси для банківської системи.

В Україні існує законодавча база щодо здійснення іпотеки, яке більше має стосунок до житлової нерухомості та земель несільськогосподарського призначення. Це створює потребу удосконалення існуючого законодавства стосовно іпотеки, зокрема, стосовно функціонування іпотечних інститутів, розробки українських стандартів, критеріїв аналізу кредитних ризиків. У сфері іпотечного кредитування поряд з іпотечними банками та установами окремим учасником повинен виступати Державний земельний (іпотечний) банк, який має емітувати іпотечні облігації, регулювати їх рух, контролювати операції прав власності з сільськогосподарськими землями та операції щодо цільового використання коштів, проводити інформаційну та консультативну роботу. Кошти для обслуговування такого банку на початковому етапі можливо залучити з резервного фонду Державного бюджету України.

На сьогоднішній день сфера іпотечного кредитування, на жаль, особливого розвитку поки що не досягла, що пояснюється відсутністю реального ринку землі та нерухомості. На даний час розвиток іпотечного ринку можливий за умов державної підтримки, яка сприятиме створенню системи стандартизації ринку, рефінансуванню, страхуванню ризиків. Банківським установам необхідно розробити власну стратегію роботи на ринку іпотеки, визначаючи при цьому джерела ресурсного забезпечення, привабливість іпотечних кредитів в поєднанні з ризиками, які притаманні іпотечному кредитуванню. Отже, іпотечне кредитування у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій, сприяти економічному і соціальному розвитку держави.

*Список використаних джерел:*

1. Закон України «Про Іпотеку» від 19.10.2016 № 898-15 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
2. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2016. – 104 с.
3. Кривенко В. Інфраструктурні інститути іпотечного ринку України / В. Кривенко // Науковий вісник. – Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2010. – № 4 (51). – С. 55–61
4. Сайт Української національної іпотечної асоціації: Електронний ресурс – [Режим доступу] – <http://www.unia.com.ua>