

## Іпотечне кредитування: проблеми і перспективи розвитку

Розвиток іпотечного кредитування є одним із пріоритетних напрямів для економіки України. Ефективне функціонування іпотечного кредитування дозволить вирішити низку, соціально-економічних проблем держави. Головна проблема полягає в тому, що іпотечне кредитування на даний момент характеризується невисоким рівнем розвитку порівняно з іншими видами кредитування. Поряд з цим розвиток іпотечного кредитування призводить до приросту ВВП, зростання будівельної галузі, створення нових робочих місць, нових виробництв, розвитку малого і середнього бізнесу.

За статистичними даними Національного банку України, впродовж 2017 р. спостерігалися коливання у вартості іпотечних кредитів: кредити в національній валюті і доларах США зменшилися – на 16,69 % і 35,72 % відповідно, а кредити в Євро зросли – на 4,56% (рис. 1).

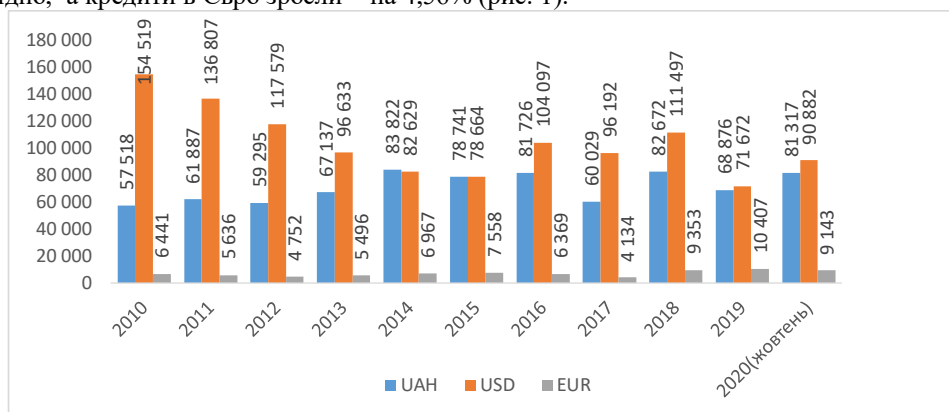


Рис. 1.1 Динаміка вартості іпотечних кредитів, млн. грн.

Можливі напрями розвитку іпотечного кредитування та активізації його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України:

- розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість;
- завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів;
- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня;
- відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до банківських установ вилучених населенням ресурсів;
- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод;
- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності у суспільстві та соціальної безпеки країни.

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків. Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку, банки будуть переорієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься.

Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень. Іпотечні цінні папери, які забезпечені ліквідними активами, дадуть змогу суттєво поширити рефінансування банків. Все це посилюватиме роль держави у регулюванні національної фінансової системи та сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.