

## Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

**Постановка проблеми.** Сферою довгострокового кредитування на сьогоднішній день є іпотечне кредитування, яке як і будь-яка сфера інвестування розрахована на достатньо довгий період. Основною проблемою іпотечного кредитування є відсутність достатньої кількості фінансових ресурсів у населення для подальшого інвестування в іпотеку. Тож активізація даного ринку кредитування є невід'ємною частиною відновлення та становлення як іпотечного ринку так і економіки країни в загальному. При розвиненому ринку іпотечного кредитування розв'язується ряд соціальних проблем, таких як задоволення потреб різних верств населення (в основному молоді) в купівлі власного житла.

Метою дослідження є аналіз проблем та обґрунтування перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню даного питання були присвячені праці таких вчених як О. Євтуха, М. Дем'яненко, В. Кравченко, В. Лагутіна, Б. Луців, І. Лютого, А. Мороза, О. Онищенко, К. Паливода, П. Саблука, М. Савлука, О. Лаврушина.

Початок іпотечного кредитування почалося з 2003 року у зв'язку з набуттям чинності ЗУ "Про іпотеку" і "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати".

Відповідно до ЗУ «Про іпотеку» Іпотека – це 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 [1].

Однією з основних проблем іпотечного кредитування називають недовіру з боку населення до банківської системи та можливість втрати коштів та житла у випадку банкрутства банку, що видав кредит.

Також виділяють і інші причини:

- відсутність законодавчого положення щодо функціонування вторинного іпотечного ринку іпотечних цінних паперів;
- нерозвиненість інфраструктури ринку житла та житлового будівництва;
- недосконалість правової бази;
- відсутність дієвого механізму кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення [2].

Суттєвими питаннями є також є розвиток системи страхування іпотечних кредитів та розвиток фондового ринку, створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку.

Також слід відмітити, що важливим аспектом для вдосконалення системи іпотечного кредитування є стабільність макроекономічного становища країни, зокрема зростання ВВП країни, забезпечення зайнятості населення та збільшення їх заробітної плати.

Аналізуючи умови кредитування на іпотечному ринку можна виділити ключові: максимальна сума кредиту 2 млн.грн, при умові здійснення першого внеску не менше 20% від вартості нерухомого майна, максимальні термін кредитування за банківськими іпотечними кредитами становить 20 років, середня процентна ставка за якими становить 19–24% річних (без врахування інших додаткових платежів), що унеможлиблюють отримання кредиту для більшості населення країни.

Отже, для вирішення вище вказаних питань потрібно вдосконалити нормативно-законодавчу базу щодо кредитування фізичних та юридичних осіб, здійснити максимальне спрощення процедури щодо видачі кредитів, реалізувати заходи для відновлення довіри у населення та збільшити попит в даній сфері та знизити відсоткові ставки за кредитами.

Розвиток іпотечного кредитування забезпечить підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів, вдосконалив механізм розподілу капіталу між сферами і галузями економіки.

Безпосередньо розвиток іпотеки залежить від економічного зростання, стабільності національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості.

Одним з важливих питань щодо вдосконалення іпотечного ринку є ослаблення умов щодо початкового внеску по кредиту. При збільшенні лояльності умов до потенційного позичальника можна очікувати збільшення кількості виданих кредитів на купівлю житла.

### Список літератури.

1. Про іпотеку. Закон України № 898-4 від 05.06.2003 – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
2. Красножон С. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення [Електронний ресурс] / Світлана Красножон // Журнал «Ринок Цінних Паперів України». – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <http://securities.usmdi.org/?p=22&n=92&s=963>.