

Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

У сучасних умовах іпотека посідає особливе місце серед видів забезпечення виконання зобов'язань. Враховуючи стан нашої економіки і її поки що невисокий рівень виробництва, застосування раніше популярних способів забезпечення виконання зобов'язань, почало втрачати свій практичний зміст. Іпотека ж володіє абсолютними перевагами, оскільки будь-які операції з нерухомістю, в тому числі й іпотечні, дають значний прибуток. Наприклад, ціни на землю і будівлі завжди є досить високими. Таким чином, активне використання іпотеки дасть можливість отримати велику кількість реальних переваг. [1,с.6]. Але перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні стримуються рядом проблем, що не сприяють розвитку іпотеки.

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні досліджено у багатьох наукових працях вчених: Бодрецький М. «Проблематика довгострокового кредитування в Україні»[2]; Гнатківський Б. «Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні» [3]; Любунь О. «Іпотечне кредитування» [4]; Погорельцева Н. «Дослідження економічної природи іпотечного ринку» [5].

Іпотечне кредитування створює умови для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності. Розвиток іпотечного кредитування пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі проблеми зайнятості. Такий ефект досягається завдяки забезпеченню стійкого розвитку реального сектору та створенню нових робочих місць. Іпотечне кредитування створює умови для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності. [6, с.23]

У розвитку іпотечного кредитування та створенні активно працюючого іпотечного ринку зацікавлені всі його учасники: банки, населення, держава, промислові та малі підприємства, підприємства агропромислового комплексу,

пенсійні фонди, страхові компанії та інші інституційні інвестори. Перевагами іпотечного кредитування для банків є зниження ризику неповернення кредиту. Забезпечення кредиту у вигляді прав банку на будь-яке заставлене нерухоме майно виступає як додаткова гарантія повного та своєчасного повернення кредиту, зменшує ризик при неплатоспроможності, банкрутстві, ліквідації позичальника або відсутності бажання сплатити борг. [6, с.22]

Розглянемо пропозиції банків, які надають іпотечні кредити на первинному і вторинному ринку житла, інформація по яких надана відповідно до даних розміщених на офіційних сайтах банків, (таблиця №1):

Пропозиції банків щодо отримання іпотечного кредиту на купівлю житла

Таблиця №1

Банк	% річних	Розмір першого внеску %	Комісія банку	Термін кредитування
БТА Банк	24,00%	30% вторинний та первинний ринки	2,5% разово	10 років
Піреус Банк	18,00% -18,50%	30% -50% вторинний та первинний ринки	1,5% разово	20 років
Укргазбанк	11,5%-18,8%	20% -30% вторинний та первинний ринки	1,0%-1,5% разово	20 років
UniCredit Bank	20,9%	30% первинний та вторинний ринки	1,25% разово	20 років
Приватбанк	18%	25% первинний та вторинний ринок		20 років
Ощадбанк	18,00%-18,5%	10%-30% вторинний та первинний ринки	1,00%	20 років

(Джерело: офіційні сайти банків України)

Для отримання кредиту ще необхідно врахувати і додаткові витрати, такі як:

- реєстрація застав рухомого майна в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна (вартість однієї операції). Це одноразово при видачі кредиту та можливо додатково при необхідності;
- страхування предмету іпотеки щорічно від 0,15 - 0,25% від вартості предмету застави;
- страхування особистого життя Позичальника, щорічно від 0,45%- 1% від суми кредиту;
- послуги нотаріуса: оформлення договору забезпечення, одноразово (можливо додатково при необхідності);
- держмити та Пенсійний фонд 1% одноразово від вартості забезпечення;

- незалежна експертна оцінка майна, що надано в заставу банку (вартість визначається компанією).

Згідно статистичних даних опублікованих на офіційному сайті Державної служби статистики в регіонах України у 2013р. розмір середньомісячної номінальної заробітної плати штатних працівників підприємств, установ, організацій становив від 3 265 грн. до 5007 грн. Збільшення обсягів зареєстрованого безробіття у січні 2014р. порівняно з попереднім місяцем спостерігалось в усіх регіонах України.[7]

У зв'язку з вищевикладеним можемо сказати, що взяти кредит на квартиру мають можливість ті, кому не вистачає лише половини вартості квартири або хто планує розрахуватися з банком найближчим часом. Так як погасити весь кредит за квартиру неможливо з урахуванням реальних доходів населення.

Визначальна роль у формуванні та успішному розвитку ринку іпотечного кредитування належить державі, її участі в цьому процесі. Для успішного становлення іпотечного ринку в Україні на перших порах його розвитку виключно важливою є державна підтримка. Її основними формами можуть бути:

- цільове субсидіювання малозабезпечених верств населення при отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі й шляхом зниження ставок по іпотечних кредитах;
- надання податкових пільг позичальникам;
- встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла;
- підвищення реальних доходів населення;
- стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку;
- створення механізму, який страхуватиме ризики, зокрема шляхом надання державних гарантій по іпотечних цінних паперах;
- забезпечення реальної оцінки заставленого нерухомого майна;
- запровадження системи державної реєстрації права власності та обтяжень на нерухоме майно. [6, с.74,75]

Важливими проблемами методологічного характеру, які справляють вплив на динаміку розвитку іпотечного кредитування, є узгодження суми кредиту з вартістю застави, а також визначення підходів до формування відсоткової ставки іпотечного

кредитування. [6, с.77]

Серед основних проблем, які стримують зростання іпотечного ринку в Україні та забезпечення населення доступним житлом є:

- відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування;
- неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;
- недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла у разі банкрутства банка-кредитора;
- нездатністю багатьох банків позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства;
- відсутністю розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;
- наявністю інших, більш прибуткових напрямків діяльності;
- відсутність принципових засад, що повинні визначати правове регулювання іпотеки; [8]

Отже, на сьогоднішній день сфера іпотечного кредитування, на жаль, особливого розвитку поки що не досягла, що пояснюється відсутністю реального ринку землі та нерухомості. [1,с.4]. 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. Тому економічне зростання, стабільність цін, стабільність курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості - це запорука ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Список літератури:

1. Гриджук Д. М., Олійник В. О. //«Іпотека у кредитуванні:Практичні аспекти.- К.:А.С.К.,2006.-464 с.
2. Бодрецький М. Проблематика довгострокового кредитування в Україні / М. Бодрецький// Вісник НБУ. – 2012. - №5. – С.32-46.

3. Гнатківський Б. М. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Фінансова система. – 2008 - №10. – С. 79-87.
4. Любунь О.С. Іпотечне кредитування / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М.П. Денисенко – К.: Центр навч. л-ри, 2011, - 392 с.
5. Погорельцева Н. П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку / Н. П. Погорельцева //Актуальні проблеми економіки. – 2004 – №6. – С. 66-73.
досвіду / Д. П. Сівіцький // Економічна наука. – 2010 - №11. – С. 85-87 та інші роботи.
6. 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, 2004. – 104 с. Розвиток іпотечного ринку в Україні надасть додаткові інструменти регулювання грошово-кредитного ринку.
7. Державна служба статистики // Офіційний сайт [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
8. Малярова С. В. ОКВНЗ «Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні» // Інститут підприємництва «Стратегія», м. Жовті Води, Україна [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.confcontact.com>.