

http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF4UO00I.html;
21. Сатановський О. Недержавна служба безпеки захищає бізнес: (Бесіда з віце-президентом Федерації недерж. служби безпеки України) // Час-Тіме. — 1999. — 2 березня. — С. 7;
22. Федорін М. Правове регулювання питань

забезпечення безпеки у сфері підприємництва. Стаття.— Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/PORTAL/Soc_Gum/Nzizvru/2011_6/p9_21.html;

*Рецензент д.е.н., професор УкрДАЗТ Компанієць В.В.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Уткіна Ю.М.*

УДК 330.322.214

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Янченко Н. В., к.е.н., доцент (ХНУБА)

Передумовами подальшого розвитку іпотечного кредитування як форми залучення фінансових ресурсів є те, що активізація процесу іпотечного кредитування дозволить вирішити цілий ряд соціально-економічних проблем країни. По-перше, забезпечить розвиток довгострокового житлового будівництва. По-друге, вирішить проблему кредитування підприємств агропромислового комплексу. По-третє, сприятиме реформуванню економіки держави загалом.

Ключеві слова: іпотечне кредитування, будівельні організації, банківські системи, іпотечний ринок.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Янченко Н. В., к.е.н., доцент (ХНУБА)

Предпосылками дальнейшего развития ипотечного кредитования как формы привлечения финансовых ресурсов есть то, что активизация процесса ипотечного кредитования разрешит решить целый ряд социально-экономических проблем страны. Во-первых, обеспечит развитие долгосрочного жилищного строительства. Во-вторых, решит проблему кредитования предприятий агропромышленного комплекса. В-третьих, будет оказывать содействие реформированию экономики государства в целом.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, строительные организации, банковские системы, ипотечный рынок.

PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

Yanchenko N. V., Candidate of Economic Sciences, associate professor (KhNUCA)

Prerequisites of further development of mortgage lending as forms of attraction of financial resources are that activation of process of mortgage lending it will allow to solve a number of social and economic problems of the country. First, it will provide development of long-term housing construction. Secondly, it will solve a problem of crediting of the enterprises of agro-industrial complex. Thirdly, it will render assistance to reforming of economy of the state in whole.

The mortgage crediting can become one of the most important factors of improvement of population lives quality and it will allow to decide a number of socio-economic problems and it will be instrumental in the improvement of housings terms of population and decrease tension in society in a social sphere, and, on the whole, it will promote the investment attractiveness of Ukraine.

Keywords: mortgage lending, construction organizations, banking systems, mortgage market.

Актуальність теми дослідження. Складність проблеми іпотечного кредитування полягає у тому, що воно може бути і причиною покращення інвестиційного клімату країни, і чинником глибокої кризи. Незважаючи на те, що іпотечне кредитування — це сфера довгострокового вкладення капіталу або його інвестування, але такий кредит не завжди має інвестиційну природу (наприклад, кредит на об'єкти житлової та аграрної

іпотеки), що ускладнює функціонування іпотечного ринку за складовими його сегментів. До того ж, на практиці в процесі іпотечного кредитування часто виникають проблеми з реалізацією нерухомості, оскільки вона не відноситься до розряду високоліквідних активів. Разом з тим, нерухомість як об'єкт іпотечного кредиту, має ряд суттєвих переваг. Вона майже ніколи не втрачає повністю своєї вартості (цінності), а з часом, як свідчить

господарська практика, ціна її навіть зростає. Також іпотечне кредитування впливає на ризики банківської діяльності, а тому вимагає від персоналу комерційних банків спеціальних знань і високої фахової кваліфікації. Особливого значення цей фактор набуває через необхідність правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних дослідників. Зокрема, Буханевич А.Д., Жук О.В., Костюкевич О.І., Шалімова Л.М., Шалімова О.О., Антонюк Г., Андрушків Т. та багато інших [3-8]. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування. Фактично у вітчизняній та зарубіжній літературі можна виділити чотири підходи стосовно розгляду сутності іпотечного ринку: частина вчених розглядає його як ринок іпотечних кредитів та розуміє під ним економічні відносини, що виникають під час видачі та обслуговування іпотечних кредитів [3]; частина науковців розуміють під ним як сегмент ринку позикового капіталу, на якому відбувається перерозподіл позикового капіталу, забезпеченого заставою нерухомого майна [4]; ряд вчених стверджує, що іпотечний ринок є сегментом ринку цінних паперів, на якому здійснюється купівля продаж іпотечних облігацій [5]. Інші дослідники трактують іпотечний ринок як самовідтворювальну систему, що включає в себе економічні відносини від акумулювання фінансових ресурсів для іпотечного кредитування до рефінансування іпотечних активів [6].

Формування цілей статті. Метою даної статті є дослідження проблем, що пов'язані з іпотечним кредитуванням та виявлення перспектив його розвитку.

Виклад основного матеріалу досліджень. Іпотечний кредит - це особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна - землі і виробничих, або житлових, будівель тощо. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі [1].

Згідно Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [2].

В перспективі іпотечне кредитування має стати одним із найважливіших засобів забезпечення зобов'язань, пов'язаних із довгостроковими інвестиціями, але існує ряд проблем, які перешкоджають цьому.

Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є:

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) відсутність 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.

10) окремі інші вимоги до позичальників: наявність додаткового забезпечення, високої офіційної зарплатні, кредитної історії – також залишаються суттєвими в іпотечних угодах.

11) обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження населення України є надзвичайно низькими [4].

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно: запровадити однакові механізми оподаткування коштів, що їх вкладають у цінні папери й на банківські депозити; максимально спростити процедури видачі кредитів; врегулювати процедури кредитування в іноземній валюті; забезпечити формування банками підвищених резервів; здійснити заходи, які б відновили довіру населення до ринку житла та сформували попит у цій сфері; знизити відсоткові ставки за кредитами; створити систему мобілізації вільних фінансових ресурсів та пошуку інвесторів [7].

Крім того, слід активізувати подальший розвиток іпотечного кредитування через поширення діяльності Агенства з рефінансування іпотечних кредитів, на яке покладено функцію випуску середньо- і довгострокових іпотечних облігацій, покупцями яких мають бути страхові компанії, інвестиційні та недержавні пенсійні фонди. Один із найважливіших принципів банківського кредитування полягає у поверненні наданого кредиту у чітко обумовлені строки. Дотримання цього принципу є запорукою успішної діяльності банку. Цілком очевидно, що при наданні кредиту перед банком постає проблема невизначеності того, чи буде

його повернуто вчасно і більше того, чи буде його повернуто взагалі. Звідси випливає, що основним завданням банку при наданні позики є перетворення невизначеності в ризик і його детальний аналіз [8]. Світовий досвід доводить, що таке стимулювання банківської системи державою мінімізує ризики держави та банків, з одного боку, та полегшує умови фінансування житлового будівництва для забудовників та населення, з іншого.

Але незважаючи на нестабільну ситуацію, що склалася на фінансовому ринку, іпотечний ринок є одним із найперспективніших сегментів кредитного ринку України.

Експерти сподіваються, що в 2014 році Уряд спільно з Національним банком України стимулюватиме зростання іпотечного кредитування, яке в свою чергу дозволить наростити обсяги житлового будівництва. Досягнуто попередніх домовленостей з Китаєм щодо залучення цільового кредиту в 15 млрд. дол. США, які будуть спрямовані на надання довгострокових іпотечних кредитів. Якщо ці домовленості будуть реалізовані, можна буде розраховувати на значне збільшення будівництва житла, і насамперед — у регіонах.

Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін та обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування - це надійний і вивірений спосіб залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомості та емісія на її основі іпотечних цінних паперів, дозволять мобілізувати в значних масштабах заощадження населення і спрямовувати їх на інвестування перспективних секторів економіки. Лише в такому разі в Україні можлива поява зарубіжних портфельних інвесторів, які, через придбання іпотечних цінних паперів, здійснюватимуть інвестування української економіки.

Потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування, адже при державних гарантіях іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, фінансовій компенсації іпотечним банкам частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою і при наданні для окремих споживачів субсидії для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла іпотечного кредитування 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 – страхові компанії, пенсійні фонди тощо. Тоді

ці довгострокові ресурси можуть потрапити у банківську систему, і банки можуть почати знову видавати довгі іпотечні кредити. Наступним напрямком є розробка коротких програм кредитування на 3-5 років при нижчих кредитних ставках, що дасть змогу зменшити ризик неповернення грошей. Безсумнівно все ще актуальним є створення належної законодавчої бази, яка б відповідала сучасним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах.

Висновки. Іпотечне кредитування може стати одним із найголовніших факторів покращення якості життя населення та дозволить вирішити цілий ряд соціально-економічних проблем: можливість вирішувати житлову проблему у державі, в тому числі через реалізацію державної програми «Доступне житло», що сприятиме покращенню житлових умов населення і зменшить напруженість в суспільстві у соціальній сфері, та, в цілому, підвищить інвестиційну привабливість України.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>;
2. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» №979 від 16.06.2003 р.[Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>;
3. Буханевич А.Д. Сутність безпеки іпотеки та її фактори/ А.Д. Буханевич // Економіка АПК. – 2009. - №4. – С. 83-86.
4. Жук О.В. «Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні»/ О.В.Жук // Економічний простір. - 2009. - №23/1. - С.308-315;
5. Костюкевич О.І. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О.І. Костюкевич // Економіка та держава. – 2009. - №1. С. 24-26.
6. Шалімова Л.М., Шалімова О.О. Дослідження тенденцій у розвитку іпотечного ринку сучасної економіки / Л.М. Шалімова, О.О. Шалімова// Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. – 2008. - №2(5). – С. 90-93.
7. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Un_msm/2011_16/Ukrainska_nauka_16/01andrushkiv.pdf
8. Антоноук Г. Управління кредитним ризиком в банківській діяльності // Наукові записки. – 2006. – № 15.

*Рецензент д.е.н., професор ХНУБА Іванілов О.С.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Уткіна Ю.М.*