

Н. С. Орлова,

д. н. з держ. упр., професор кафедри фінансів, Донецький державний університет управління

Ю. А. Мохова,

аспірант, Донецький державний університет управління

## СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

N. Orlova,

Dr. of Public Administration, Professor of finance, Donetsk State University of Management

J. Mokhova,

graduate student of Donetsk State University of Management

### STRATEGIC DIRECTION OF MORTGAGE IN UKRAINE

*У статті обґрунтовано необхідність державного регулювання банківської діяльності, виділено проблеми державного регулювання іпотечного кредитування в Україні та визначено стратегічні напрями розвитку іпотечного кредитування.*

*In the article there is substantiated the need of government regulation of banking, highlighted the problems of state regulation of mortgage lending in Ukraine and identifies strategic directions of development of mortgage lending.*

*Ключові слова: іпотечне кредитування, банківська система, державне регулювання, рефінансування.*

*Key words: mortgage lending, banking, government regulation, refinancing.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок іпотечного кредитування відіграє важливу роль у розвитку економіки, адже він, об'єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Його розвиток залежить від загального макроекономічного стану та структури законодавчого забезпечення в державі, в свою чергу він сам стає стимулом для розвитку економіки. З початку розвитку вітчизняної банківської системи необхідність державного регулювання була спричинена створенням умов для виникнення такої банківської системи, яка б відповідала умовам ринкової економіки.

#### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Багато праць зарубіжних і вітчизняних вчених присвячені проблемі розвитку іпотечного кредитування в Україні та можливостям їх вирішення у сучасних економічних умовах. Вагомий внесок у дослідженні проблем іпотечного кредитування в Україні, основних шляхів їх вирішення зробили такі вчені: Бедріло М. [1], Ляхова О. [2], Майстер А. [2], Берегула О. М. [3] та інші. Більшість фахівців наголошує на необхідності державної підтримки іпотечного кредитування проте не розкриває, як і на яких засадах може здійснюватися таке регулювання.

#### МЕТА СТАТТІ

Метою статті є визначення основних напрямів державного регулювання іпотечного кредитування з метою вдосконалення банківської системи України.

#### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Державне регулювання банківської діяльності — це процес впливу держави на стан банківської системи за рахунок зміни параметрів з метою забезпечення стабільного розвитку і діяльності банків в Україні і створення належного конкурентного середовища на фінансовому ринку, забезпечення захисту інтересів вкладників і клієнтів, створення сприятливих умов для розвитку економіки України.

Основні причини необхідності державного регулювання банківської діяльності: забезпечення ефектив-

ності системи захисту інтересів вкладників та кредиторів; раннє реагування на виникнення проблемного банку, підтримка довіри населення до банківської діяльності, створення конкурентного середовища на ринку банківських послуг, забезпечення стабільності як банку, так і банківської системи в цілому.

У перспективі іпотечне кредитування має стати одним із найважливіших засобів забезпечення зобов'язань, пов'язаних із довгостроковими інвестиціями, але існує низка проблем, які перешкоджають цьому. Проблеми на ринку іпотечного кредитування можна умовно поділити на чотири категорії: проблеми економічного характеру, правового, інституційного характеру, кадрові проблеми. Детальніше розглянемо їх на рисунку 1.

З урахуванням вищевикладеного та з метою вдосконалення механізму державного регулювання іпотечного кредитування в Україні можна визначити основні стратегічні напрями розвитку ринку іпотечного кредитування (рис. 2).

Створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно насамперед сприятиме: підтримці гарантій прав на нерухоме майно та встановлення щодо їх обтяжень; у разі прийняття відповідних законодавчих актів щодо оподаткування нерухомості — створенню інформаційної основи для такого оподаткування; додатковій безпеці кредитів та розвитку інвестиційної діяльності; ефективному обліку нерухомого майна та прозорості укладання угод щодо такого майна.

Поширення діяльності Агенства з рефінансування іпотечних кредитів мінімізує ризики держави та банків, з одного боку, та полегшує умови фінансування житлового будівництва для забудовників та населення, з іншого [2].

Досвід США свідчить, що одним з варіантів розвитку та вдосконалення державного механізму іпотечного кредитування є об'єднання двох найбільших програм — пенсійне забезпечення та іпотечне кредитування. Розглянемо детальніше запропоновану схему. В США діє накопичувальна система пенсійного страхування, яка передбачає накопичення коштів застрахованих осіб у Накопичувальному фонді та здійснення фінансування витрат на оплату договорів страхування довічних пенсій і одноразових виплат.

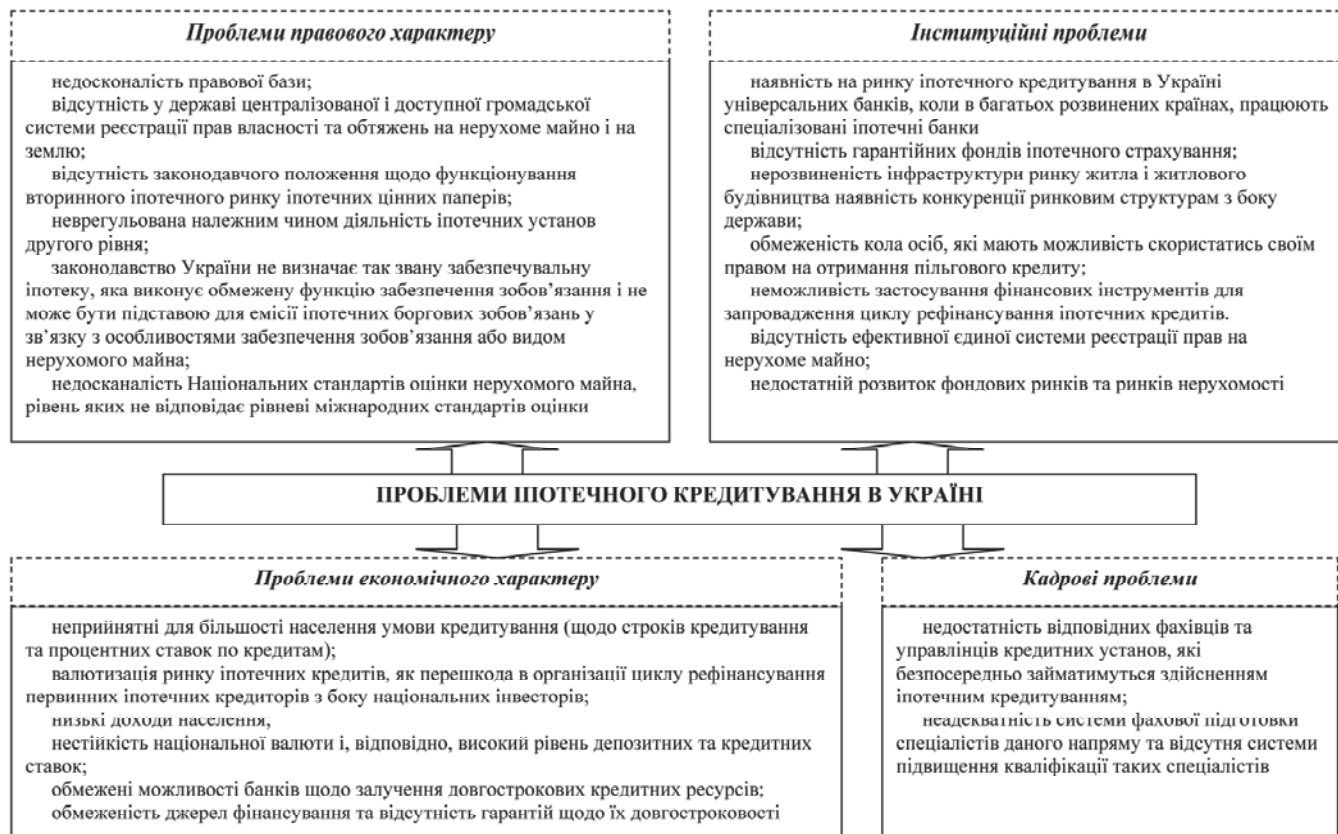


Рис. 1. Проблеми в сфері іпотечного кредитування в Україні

Джерело: розроблено на основі [1].

Накопичувальна система пенсійного страхування та іпотечне кредитування доповнюють один одного через те, що пенсійна система передбачає "довгі" гроші, а іпотечне кредитування потребує такі ресурси.

Іпотечний ринок США складається з двох частин — первинного та вторинного ринку. На первинному ринку банки та інші ощадні установи надають кредити під заставу нерухомості. Оскільки іпотечні кредити видаються на тривалі терміни, то банки-кредитори можуть відчувати труднощі з ліквідністю. У цих випадках вони продають частину вимог за іпотечними кредитами спеціалізованим корпораціям. Останні формують з однотипних закладних пулів і потім від себе випускають іпотечні папери під заставу пулів. Операції із заставними і з іпотечними паперами організують вторинний іпотечний ринок.

Основа пенсійної системи в Україні складає система державного пенсійного страхування, яка базується на принципах страхування. Державна пенсійна система охоплює всіх непрацездатних громадян похилого віку, інвалідів, осіб, які втратили годувальника, виплати яким провадяться у формі пенсій, надбавок та підвищень до пенсій, компенсаційних виплат, додаткових пенсій [4]. Система реформування пенсійного забезпечення в Україні складається з трьох рівнів.

Перший рівень — солідарна система загальнообов'язкового державного пенсійного страхування, що базується на принципах солідарності та субсидування та здійснення виплати пенсій і надання соціальних послуг за рахунок коштів Пенсійного фонду на умовах та в порядку передбаченому Законом України "Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування".

Другий рівень — накопичувальна система загальнообов'язкового державного пенсійного страхування, що базується на засадах накопичення коштів застрахованих осіб у Накопичувальному фонді та здійснення фінансування витрат на оплату договорів страхування довічних пенсій і одноразових виплат на умовах і в порядку, передбачених законом.

Згідно з Законом України "Про заходи щодо законодавчого забезпечення реформування пенсійної системи" [4] перерахування страхових внесків до Накопичувального пенсійного фонду запроваджується починаючи з року, в якому буде забезпечено бездефіцитність бюджету Пенсійного фонду України. Ця система передбачає акумулювання персоналізованої частини внесків громадян. Кошти будуть враховуватися на індивідуальних накопичувальних пенсійних рахунках і накопичуватися в єдиному державному накопичувальному фонді. Виплати з накопичувального пенсійного фонду здійснюються після виходу людини на пенсію і разом з пенсією, що виплачується із солідарної пенсійної системи з поточних надходжень, в загальній сумі забезпечить розмір пенсій на рівні понад 50 відсотків заробітної плати працівника, яку він отримував до виходу на пенсію.

Страхові внески до Накопичувального пенсійного фонду є складовою частиною єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, сплаченого учасниками накопичувальної системи пенсійного страхування, і підлягають спрямуванню до Накопичувального пенсійного фонду в таких розмірах: у рік запровадження перерахування — 2 відсотки бази нарахування єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, встановленого для таких учасників, кожного наступного року — у розмірі, збільшеному на 1 відсоток, до досягнення 7 відсотків і подальшої сплати у зазначеному розмірі [4].

Сьогодні на українському фінансовому ринку відчувається гостра нестача надійних інструментів для вкладення коштів. Тому саме Пенсійний фонд має бути готовим розмістити кошти Накопичувального фонду в іпотечні облігації Агентства за рефінансування житлових кредитів. Цінні папери повинні бути гарантовані державою і забезпечені сформованими первинними іпотечними активами.

Саме створення Накопичувального фонду дозволить підняти рівень внутрішніх заощаджень та підвищи-

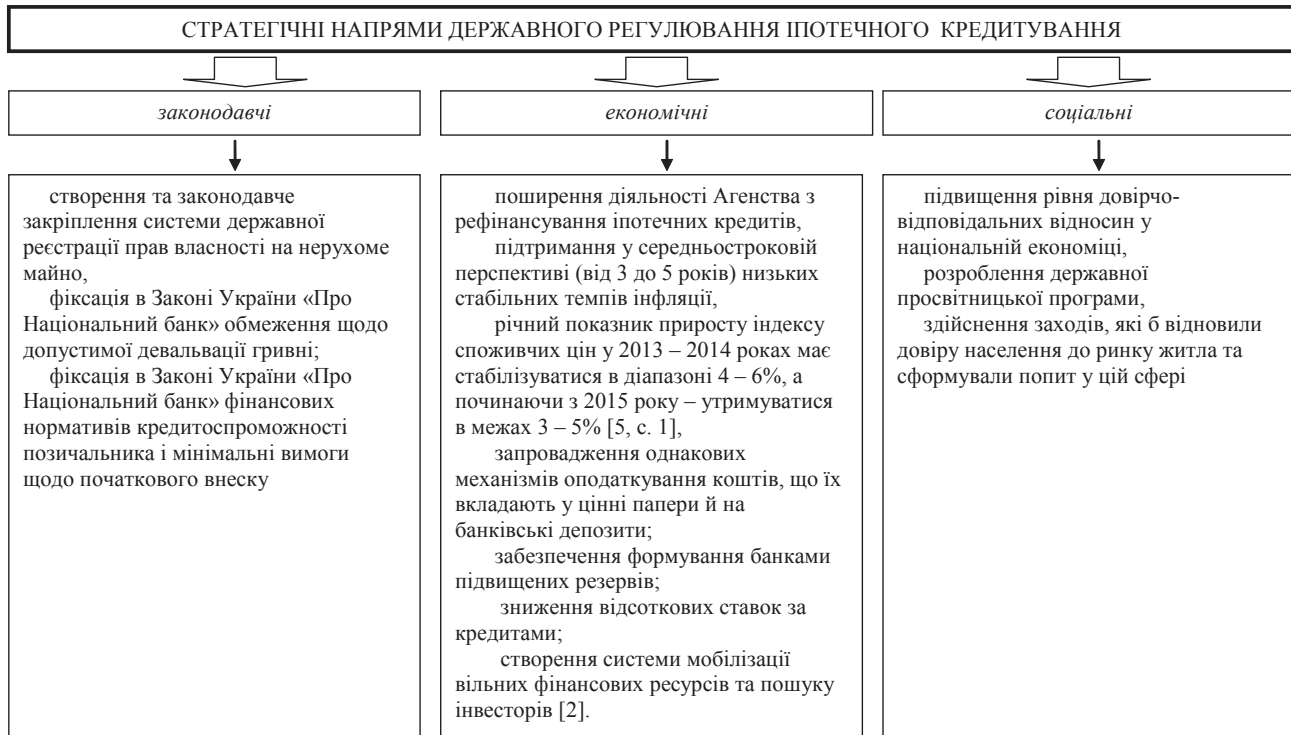


Рис. 2. Стратегічні напрями державного регулювання іпотечного кредитування

ти платіжну спроможність громадян у використанні іпотечного кредитування. Активи Накопичувального пенсійного фонду використовуватимуться для внутрішніх інвестицій у національну економіку (іпотечне кредитування), що, у свою чергу, сприятиме збільшенню надходження коштів до Пенсійного фонду та збільшення обсягів іпотечного кредитування.

## ВИСНОВКИ

Ринок іпотечного кредитування відіграє важливу роль у розвитку економіки, адже він об'єднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів.

Проведений аналіз основних проблем розвитку ринку іпотечного кредитування України дозволив виділити кадрові проблеми, проблеми правового, інституційного, економічного характеру на ринку іпотечного кредитування та дозволив зробити висновок, що без належної участі держави розвиток іпотечного ринку практично неможливий. Державі необхідно посилити свою роль у сфері іпотечного кредитування. Головна причина звернення уваги держави на необхідність підтримки іпотеки — недостатність ринкових механізмів забезпечити житлом переважну більшість громадян.

Стратегії розвитку державного регулювання іпотечного кредитування умовно можна класифікувати на законодавчі, економічні та соціальні. Щоб іпотечне кредитування в Україні ефективно розвивалося, необхідними є стабільна економіка, надійна фінансово-кредитна система, розвинений ринок цінних паперів, висока платоспроможність населення та активна участь держави.

Іпотечне кредитування містить у собі значний стимуляційний потенціал розвитку національної економіки. Іпотечне кредитування є не тільки основною формою поліпшення соціально-економічних умов, але й суттєво впливає на економічний розвиток країни.

## Література:

1. Бедрило М.О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / М.О. Бедрило / Сучасні тенденції фінансового ринку 2012 // Стратегічні орієнтири. Режим доступу: <http://libfor.com/index.php?newsid=1230>.

2. Ляхова О.О. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку [Електронний ресурс] / О.О. Ляхова, А.В. Майстер / Дніпропетровський державний аграрний університет // Ефективна економіка. Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1560>

3. Берегуля О. Можливості вирішення проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / Іпотека / Фінансовий ринок // Вісник НБУ. — 2011. — № 11. — С. 40—43.

4. Закон України "Про заходи щодо законодавчого забезпечення реформування пенсійної системи" від 03.06.2013 № 3668-17 [Електронний ресурс] / Законодавство // Верховна Рада України. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3668-vi>.

5. Основні засади грошово-кредитної політики на 2013 рік [Електронний ресурс] / Рішення Ради Національного банку України від 05.09.2012 р. № 16 // Національний банк України. Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=127394>

## References:

1. Berdilo M.O. (2012), "Problems of development of mortgage lending in Ukraine", Strategic Guidelines, [Online], available at: <http://libfor.com/index.php?newsid=1230> (Accessed 29 Aug 2013).

2. Lyahova, O.O. and Maister, A.V. (2012), "Mortgage lending in Ukraine: problems and prospects", Efficient economy, [Online], available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1560> (Accessed 29 Aug 2013).

3. Beregulya, O. (2011), "Ways to cope with the problems of mortgage lending in Ukraine", Bulletin of the National Bank, vol.11, pp. 40—43.

4. The official site of Verkhovna Rada of Ukraine (2013), "The Law of Ukraine "On Measures to ensure the legislative reform of the pension system", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3668-vi> (Accessed 29 Aug 2013).

5. The official site of National Bank of Ukraine (2012), "Basic principles of monetary policy for 2013", available at: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=127394> (Accessed 29 Aug 2013).

Стаття надійшла до редакції 04.09.2013 р.