

РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В ПОСТКРИЗОВИЙ ПЕРІОД В УКРАЇНІ

У статті досліджено розвиток іпотечного кредитування в Україні в теперішній час та вплив на нього кризових процесів, визначено основні проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи їх вирішення.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, Державна іпотечна установа, відсоткова ставка.

В статье исследовано развитие ипотечного кредитования в Украине в настоящее время и влияние на него кризисных процессов, определены основные проблемы развития ипотечного кредитования и пути их решения.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, Государственное ипотечное учреждение, процентная ставка.

The article examines the development of mortgage lending in Ukraine at present and the impact of the crisis, the main problem of mortgage loans and solutions.

Keywords: mortgage, mortgage lending, mortgage market, the Agency interest rate.

Актуальність дослідження. В останній час актуальність кредитування пов'язана з тим, що всі ланки суспільства прагнуть ефективно функціонувати, а без розвитку всіх напрямків банківської інфраструктури не можливий нормальний розвиток суспільства. Іпотечне кредитування та його організація займають важливе місце в економічній системі багатьох країн світу. Ефективне функціонування національної моделі іпотечного кредитування сприяє поліпшенню житлових умов населення, впливає на економіку країни шляхом стимулювання попиту на ринку нерухомості, що, в свою чергу, розвиває галузь будівництва. За підрахунками фахівців, кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5-3 гривні приросту ВВП [2]. Саме тому розвинуте іпотечне кредитування може стати каталізатором економічного зростання, створення нових виробництв та робочих місць. Воно також сприяє капіталізації надлишків довгострокових фінансових ресурсів, розширює дохідну частину бюджету та дозволяє подолати інфляцію. Ефективне функціонування системи іпотечного кредитування сприятиме розв'язанню актуальної на сьогодні соціально-економічної проблеми в країні, пов'язаної із забезпеченням населення житлом.

На сьогодні подальший розвиток системи іпотечного кредитування в Україні потребує як поглибленого наукового опрацювання, так і розробки різноманітних шляхів розвитку та забезпечення ефективного функціонування інституту іпотеки з урахуванням особливостей національної економіки.

Метою статті є узагальнення особливостей розвитку іпотечного ринку в Україні, проаналізувати системи іпотечного кредитування, дослідити кризові явища та визначити міру їх впливу на тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Ступінь дослідження проблеми. Вивченню різних аспектів теорії та практики розвитку системи іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних і зарубіжних дослідників таких як: В. Базилевича, О. Євтуха, П. Єщенка, С. Кручка, В. Лагутіна, В. Рогового, Л. Рябченко, П. Саблука, О. Старкова, Р. Страйка, Г. Циліної. Свідченням того, що дана тема набуває все більшої актуальності є й той факт, що в останній час у світовому науковому колі з'явилася велика кількість публікацій, які в тому чи іншому ступені стосуються теми кредитування, але в українських виданнях

вона висвітлена не достатньо і потребує більш детального розгляду.

Виклад основного матеріалу. Сьогодні Українська асоціація іпотечного кредитування намагається, щоб в Україні була нормальна, цивілізована іпотечна фінансова система, частиною якої є іпотечне кредитування. Фінансова система більшості країн світу сьогодні формується іпотечними зобов'язаннями. Статистика сучасних фінансових ринків говорить про те, що понад 80% зобов'язань, що обертаються на ринку капіталів, це зобов'язання, забезпечені іпотекою, більше половини всіх кредитів, що видаються країнами Європейського союзу - це іпотечні кредити. Обсяг портфелів іпотечних кредитів в країнах Європейського союзу складає біля 400 млрд. євро, що дорівнює 40% ВВП Об'єднаної Європи.

Статистика дає можливість стверджувати, що в основі сучасного фінансового ринку лежать зобов'язання, забезпечені іпотекою. В першу чергу специфіка забезпечення нерухомістю, яка дає кредитору впевненість у тому, що його зобов'язання будуть погашені. Нерухомість є віссю, на якій будуються відносини кредитора і боржника [3].

Нормальне функціонування іпотечної фінансової системи має багато позитивного - це і дешеві довгострокові кредити, і зростаючі обсяги житлового будівництва, задоволення попиту на житло. На думку міжнародних експертів, розвиток економіки в країні може проходити за двома сценаріями: коли іпотечний ринок розвивається нормально, його обсяги ростуть, збільшуються, або складається ситуація, в якій існують фактори, що стримують динаміку росту, тобто іпотечного ринку просто не існує. На іпотечному ринку відносини повинні будуватись на довірі кредиторів, інвесторів, позичальників.

В Україні іпотечне кредитування почало активно розвиватися, починаючи з 2001 року, на що позитивно вплинула низка факторів загальноекономічного характеру (низькі темпи інфляції, збільшення доходів населення і вимушена переорієнтація комерційних банків з валютного ринку на кредитування фізичних та юридичних осіб та стабільність національної валюти). У 2003 р. набули чинності Закони України "Про іпотеку" і "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати". У 2004 р. за рішенням Кабінету Міністрів України було створено Державну іпотечну установу (ДІУ), метою діяльності якої є: сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності [7]. Процес формування іпотечної інфраструктури активізувався у 2006 – 2007 роках і призвів до необхідності виходу на якісно новий рівень розвитку. Але внаслідок світової кризи у 2008 році цей процес значно уповільнився. Загальновідомо, що у 2009–2011 році український іпотечний ринок зазнав великих потрясінь:

- повністю було згорнуто всі іпотечні програми;
- загострилися проблеми зі стабільними джерелами фінансування іпотечного кредитування;
 - банки намагалися мінімізувати свої валютні ризики – спочатку з'явилися програми реструктуризації кредитів, які були направлені на зміну валюти з іноземної в національну. Потім було згорнуто майже все валютне кредитування, і ті кредити, що надаються банками зараз, надаються лише у гривні;
 - падіння цін на нерухомість – це, в свою чергу призвело до того, що вартість застави перестала покривати вартість кредиту, що призводить до погіршення якості іпотечних портфелів банків [11].

Огляд наукової літератури дозволяє стверджувати, що найпоширенішими є три моделі іпотечного кредитування - обмежено-відкрита (депозитна або універсальних банків), розширено-відкрита (американська) та модель збалансованої автономії

(німецька). Варто зауважити, що кожна країна світу характеризується своєю власною системою іпотечного кредитування, проте в будь-якому випадку простежуються характерні риси однієї із трьох вказаних моделей [4].

Аналіз функціонування першої моделі дозволяє стверджувати, що вона обмежується функціонуванням лише первинного ринку іпотечного кредитування. Дана модель відома ще як роздрібна система, оскільки банківські установи залучають переважно роздрібні фонди від фізичних та юридичних осіб у вигляді депозитів та надають на їх основі іпотечні кредити. В основному ресурсну базу іпотечного кредитування складають засоби на депозитних рахунках різної тривалості - від розрахункових рахунків і рахунків на вимогу до більш тривалих за термінами депозитних вкладів фізичних та юридичних осіб. Характерні особливості цієї моделі: банки формують ресурси для надання іпотечних позик використовуючи різні джерела; рівень відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами безпосередньо залежить від ситуації на фінансово-кредитному ринку країни.

У рамках даної системи все іпотечне кредитування вичерпується відносинами між банком та позичальником з приводу отримання й обслуговування разового кредиту. Головна перевага універсальних банків - можливість використання різноманітних кредитних і фінансових інструментів для хеджування ризиків банку і забезпечення його поточної фінансової стійкості. Проста схема організації іпотечного житлового кредитування у даній моделі обумовила досить широке її застосування в багатьох країнах світу, особливо у тих, які формують ринкові засади господарювання, та в яких відсутня фінансова інфраструктура. Недоліком цієї системи є невідповідність активів та пасивів фінансових установ, які залучають короткотермінові фонди зі змінною відсотковою ставкою, в той час, як надають довгострокові кредити із фіксованим відсотком. Крім того, існує пряма залежність відсоткових ставок за іпотечними кредитами від загального стану кредитно-фінансового ринку, що, в свою чергу, впливає на масштаби та активність банків. На даний момент саме депозитна модель характерна для українського іпотечного ринку.

Правовою основою її функціонування є нормативно-правові акти. На жаль, закон про іпотеку, який діє в Україні, вже другий рік передбачає саморефінансування банків, тобто наявності установи другого рівня не передбачено. Закон про іпотечні цінні папери не був прийнятий, як, власне, і весь блок законодавчих актів, які подавались у Верховну Раду. Паралельно з цим блоком законодавчих актів подавалася також і законодавча ініціатива про надання гарантії урядом дозволу ДІУ на запозичення [5]. При використанні другої моделі на ринку продається чи купується право вимоги за іпотечним кредитом шляхом відступлення права вимоги за відповідною кредитною угодою. В результаті даної операції іпотечний кредит, як дебіторська заборгованість, переходить з балансу одного кредитора на баланс іншого. Первинний кредитор може продовжувати обслуговувати кредит або передати його обслуговування іншому банку. Крім того, кредитори первинного ринку використовують вторинний ринок для випуску цінних паперів, забезпечених заставними. Завдяки цьому кредитори стають більш незалежними від коливань первинного ринку, оскільки ліквідується недолік депозитної моделі - різниця між довгостроковими іпотечними кредитами та короткотерміновими депозитами. В результаті це робить інвестиційні ресурси більш доступними та стабілізує економіку. Дана модель може бути як однорівневою, так і дворівневою, коли існує спеціалізована іпотечна установа, головною метою діяльності якої є купівля пулу іпотечних кредитів у первинного кредитора з наступною їх сек'юритизацією.

Сутністю даної моделі є формування фінансових ресурсів для житлового кредитування шляхом трансформації іпотечних позик у ринкові цінні папери за допомогою сек'юритизації іпотечних активів [6].

Реалізація розширено-відкритої моделі можлива лише за умови створення

відповідної інфраструктури іпотечного ринку, що включає інститути реєстрації обороту нерухомості; незалежної оцінки вартості нерухомості як предмету застави; страхування майна, суб'єктів та їх відповідальності; судово-виконавчі механізми примусового стягнення; ріелторські фірми; кредитні бюро. Реалізація розширено-відкритої системи була успішною у США завдяки наступним факторам: величезні масштаби ринку; висока конкуренція; державна та приватна система страхування кредитних ризиків; розвинена інфраструктура ринку; багаторічна практика банків; податкові пільги для інвесторів житла; пільги при одержанні кредитів для малозабезпечених верств населення і ветеранів збройних сил США. Через значну відкритість й орієнтованість на вільні ринки капіталу дана модель сильно залежить від стану фінансово-кредитного ринку. Саме тому її застосування можливе лише в країнах з дуже стійкою економікою.

Дана модель (із врахуванням досвіду Казахстану) вибрана в Україні за основу, та розроблене необхідне правове поле для її функціонування. Після прийняття нормативних актів, спрямованих на регулювання питань реєстрації емісії іпотечних облигацій і розкриття інформації про емітента, очікується становлення дворівневого вторинного іпотечного ринку в Україні. Однак, доцільно зауважити, що на українському ринку поки що немає інвестора, який готовий купувати довгострокові цінні папери із значно нижчою дохідністю від звичайних інструментів. В цьому випадку Державній іпотечній установі доведеться виходити на зовнішні ринки капіталів для реалізації іпотечних облигацій.

Проте, на нашу думку, використання механізму рефінансування в даних умовах може спричинити зростання цін на житло через недостатні обсяги будівництва. Вартість на нерухомість досить сильно залежить від обсягу виданих іпотечних кредитів.

Сьогодні існує декілька загальних схем іпотечного фінансування - ринкова, дотаційна (коли з бюджету виділяються ті ж самі кредити), корпоративні схеми. Але саме головне сьогодні - щоб кредити були вигідними для банків. Адже навіть використовуючи бюджетні кошти, кредит можна зробити вигідним для банку. Сьогодні у банків є ризик, пов'язаний з низькою платоспроможністю населення. І бюджетні кошти можна використовувати ефективно, компенсуючи банкам ці ризики, субсидуючи ставку по комерційним кредитам чи компенсуючи початковий внесок позичальників, тим самим сприяти зростанню кредитних портфельів. Тобто можливість населення отримати пільговий кредит теж певним чином відображається на можливостях ринку [3].

Вартість житлових іпотечних кредитів залежить від структури фінансування іпотеки. Для країн Східної Європи, зокрема України, характерне домінування депозитної моделі іпотечного фінансування. При цьому середньозважена процентна ставка за строковими депозитами в Польщі становить 2,6% (в злотих), Чехії - 1-2,4% (в кронах), Угорщині - 3,33% (в угорських форинтах), тоді як в Україні - 10,2% в гривнях.

Цікаво, що в країнах євро зони вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5-3,75%), що з рівнем інфляції 3-3,5% для споживача іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою процентною ставкою. В Україні практика застосування плаваючої процентної ставки за житловими позиками характерна лише для банків з іноземним капіталом, які мають можливість залучати кошти на відповідних міжбанківських ринках. Типові умови надання житлових іпотечних кредитів у різних країнах відрізняються за рівнем процентних ставок, співвідношенням розміру кредиту до вартості застави (LTV), валютою і термінами кредитування.

Якщо в Україні термін кредитування коливається від 5 до 30 років, то в окремих європейських країнах житлові кредити надаються строком на 35-40 років. Типовий

рівень LTV визначається кредитною політикою банків, тобто їх здатністю достовірно оцінити ризики кредитування та можливість позичальників платити за цей ризик вищу ціну. Кредитори переважно встановлюють співвідношення суми кредиту до вартості забезпечення на такому рівні, аби іпотечна позика задовольняла вимоги включення іпотечного активу в пул покриття за іпотечними цінними паперами. Наприклад, в Україні Законом "Про іпотечні облігації" такий максимальний рівень передбачений у розмірі 75%, в Польщі - 66%.

Житло доступне всім, але не кожному в Україні. Його потребують 2,3 млн. сімей, з них 650 тисяч пільговики, яких житлом повинна забезпечити держава.

Первинний ринок житла, яке пропонується для інвестування громадянам, має суттєве обмеження - пропонуються квартири (через певний час) тільки там, де буде будинки забудовник. Дешевше ніж на вторинному ринку квартира покупцеві (інвестору) не обійдеться. Але є перевага - нове житло. На вторинному ринку покупець може взяти кредит і вибрати для купівлі квартиру у будь-якому районі міста.

Ключовою ознакою моделі збалансованої автономії є ощадно-позичковий принцип функціонування, за якого кредитні ресурси не залучаються на відкритому ринку капіталів, а цілеспрямовано формуються за рахунок залучення збережень майбутніх позичальників за принципом каси взаємодопомоги. Суб'єктами кредитування в рамках третьої моделі виступають як іпотечні банки, так спеціалізовані ощадні банки - ощадні та будівельні ощадні каси. Останні можуть бути повністю закритого типу, коли вклади є єдиним джерелом ресурсів (наприклад будівельні ощадні каси в Німеччині), відносно закритого типу (будівельні асоціації у Великобританії), де кредити надаються не тільки вкладникам, а засоби можуть накопичувати не тільки позичальники, та повністю відкритого типу (позичково-ощадні асоціації в США), коли джерелом ресурсів є як вклади, так і засоби, що залучаються на фінансовому ринку.

В даній системі акумулювання грошових коштів відбувається шляхом реалізації накопичувальних житлових програм та через випуск житлових облігацій. Позичальниками можуть бути лише клієнти банку, які сформували на своєму ощадному рахунку суму, що дозволяє оплатити майже половину вартості нерухомості, причому клієнт на власний розсуд поповнює свій вклад за допомогою регулярних або позачергових ощадних внесків. Інша частина вартості житла буде оплачена за рахунок житлової іпотечної позики та державних субсидій. Можна відмітити, що у Німеччині, як і в деяких інших країнах, де застосовується система будівельних заощаджень, її учасники не зобов'язані використовувати накопичені кошти лише на придбання житла. Проте вони також мають право на одержання субсидій. Завдяки цьому держава заохочує населення зберігати гроші в будівельних ощадних банках, що дозволяє фінансувати реальний сектор економіки.

Перевагами даної моделі також є значна незалежність від стану фінансово-кредитного ринку країни, а також всебічне державне субсидювання та контроль

В межах даної моделі можуть функціонувати спеціалізовані іпотечні банки, які створені в таких країнах, як Німеччина, Данія, Швеція, Польща. Система будівельних заощаджень найбільш поширеною є в країнах з перехідною економікою (Чехія, Словаччина, Угорщина, Польща, Білорусь). Зокрема, у Білорусі дана модель була взята за основу у 1999 році при здійсненні базового державного експерименту. В результаті його проведення лише за жовтень місяць і лише у Мінську було залучено від населення 60 млрд. крб. Темпи зростання надходжень під час експерименту довелося навіть стримувати, оскільки сума зібраних коштів могла б досягнути 4 млн. крб. у цінах 1991 року і практично не була б освоєною. У економічно розвинених країнах система будівельних заощаджень застосовується у порівняно менших масштабах.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням ряду проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування.

Аналізуючи стан і динаміку розвитку іпотечного ринку, потрібно враховувати, що іпотечними кредитами НБУ вважає всі кредити під заставу нерухомості, у тому числі нецільові. У першу чергу слід звернути увагу на такі характеристики, як обсяги іпотечного кредитування, регіональний розподіл ринку іпотечного кредитування, ступінь валютизації іпотечного ринку.

За даними Національного банку України, загальний обсяг кредитів на придбання, будівництво і реконструкцію житла, виданих українськими банками позичальникам, склав на 01.01.2012 р. 171820,71 млн грн.

Світова фінансова криза негативно позначилася на діяльності іпотечного ринку України. Так, станом на 01.01.2012 р. обсяг іпотечних кредитів, наданих депозитними корпораціями (крім НБУ), зменшився на 23,92%. Зменшення обсягів кредитування, обумовлене зниженням реальних доходів населення, котре викликало його меншу зацікавленість до кредитних програм в цілому, і іпотечних зокрема, на тлі зростання відсоткових ставок, відсутності вільних коштів у банківській системі, зменшення кількості фінансових установ, які надають іпотечні кредити, спостерігається як у кредитуванні підприємств та організацій на 9,81%, так і домогосподарств – на 32,04%.

Результати аналізу регіонального розподілу ринку свідчать не лише про нерівномірність його розвитку, а й про поглиблення цієї тенденції. Як видно на діаграмі, має місце тенденція її зростання. Так, частка на 01.01.2012 р. п'яти найбільших за обсягом кредитування областей (Київська, Одеська, Дніпропетровська,

Донецька, Харківська) збільшилася на 3,52% порівняно з 01.01.2009 р., а частка десяти – на 5,4%.

Маємо звернути увагу на те, що обсяги іпотечного кредитування в Київській області складають 45,72% від загального, а середній по Україні у 12,5 раза менший порівняно з ним. Тому доцільно розглядати її окремо. У той же час частка п'яти найменших областей України за обсягами іпотечних кредитів зменшується і на даний момент не складає і 5% від загальної обсягу наданих позик [3].

Про нерівномірність розвитку ринку іпотечного кредитування свідчить і нерівність середньозважених процентних ставок за позиками, які на кінець 2011 р. коливались від 10,1% до 18,1% при середньому по Україні рівні 16,1%. Залежність економіки в цілому, та банківської системи зокрема, від іноземної валюти, та як наслідок, прив'язка ціноутворення на ринку нерухомості до долару, зробили характерною рисою іпотечного кредитування в Україні високу частку валютних позик і спричинило кризу заборгованості українців перед банками за іпотечними кредитами. За результатами 2011 р. заборгованість по кредитах на житло зростає, хоча вона припадає не на нові кредити, а на рефінансування виданих до кризи валютних позик. За останній рік позичальники змогли погасити або рефінансувати в гривні 28% доларових іпотечних кредитів. Обсяг валютних кредитів скоротився до еквіваленту 104683,36 млн грн. Втім, майже 61% іпотечних кредитів все ще обчислюється в доларах.

Станом на кінець 2012 року, на іпотечному ринку працюють близько 90 банків. Основними лідерами є: ВАТ "Райффайзен Банк Аваль", АКБ "Укрсоцбанк", АКІБ "УкрСиббанк", ЗАТ "Комерційний Банк ПриватБанк" та ВАТ "ВіЕйБі Банк". Склад лідерів іпотечного ринку залишається незмінним: 1 місце - Укрсиббанк 16,43%, 2 місце - Укрсоцбанк 12,22%, 3 місце - ОТП банк 11,43%, 4 місце – Райффайзен Банк Аваль 11,01%, 5 місце – Приватбанк 5,82% [10].

Після збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2010 р. внаслідок переоцінки їхньої валютної складової, у 2011 р. та 2012 р. мало місце зменшення частки іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків. Так, наприклад, із 1.01.2010 р. по 1.01.2012 р. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 12,1%.

Станом на жовтень 2012 року в Україні на первинному іпотечному ринку працюють близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На максимальний термін до 20 років кредити надають 11 установ. [5] Протягом останніх чотирьох років можна виділити декілька найактивніших банків, які займають серйозні частки ринку іпотечного кредитування в Україні, а саме: ВАТ «Ощадбанк», ВАТ «Укресімбанк», АКБ «Надра», АКБ «Аркада», АКБ «Правекс-банк», АППБ «Аваль», АКБ «Промінвестбанк», ЗАТ КБ «Приватбанк», АКБ «Укрсоцбанк», КБ «Фінанси та Кредит» [8].

Серед позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання протягом 2012 р. кількості банків, що надають іпотечні кредити. В останній декаді жовтня 2012 р. 29 банків з числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів пропонують кредити на вторинне житло (на початок 2011 року їх було менше 20). Окремо слід відзначити збільшення кількості кредиторів на первинному ринку нерухомості (сегмент кредитування нового житла поповнився відразу трьома великими банками: Банк Кредит Дніпро, ОТП Банк і Піреус Банк). Спостерігається подовження термінів кредитування з 15 до 20 років на первинному іпотечному ринку в Кредобанку та Universal Bank [9].

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, проте 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. Проте 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.

На нашу думку, 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 банку-кредитора;
- 5) низька ефективність ринку житлового будівництва;
- 6) неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;

7) відсутністю 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.

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 [1].

Крім того, слід активізувати подальший розвиток іпотечного кредитування через поширення діяльності Агентства 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. 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.

Висновки. Таким чином, проведений аналіз дозволяє стверджувати, що в Україні вже функціонує обмежено-відкрита модель іпотечного кредитування. В той же час розроблене правове поле та створені необхідні інститути для розвитку американської моделі. Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що функціонування розширено-відкритої системи призведе до зростання цін, що ще більше звузить доступність житла для населення. Саме тому, на нашу думку, необхідно створити умови для розвитку німецької моделі будівельних заощаджень, яка на відміну від розширено-відкритої є незалежною від стану фінансово-кредитного ринку країни та може бути реалізована у країнах із нестабільною економікою. Крім того, вона сприяє розвитку іпотечного кредитування адекватно розвитку життєвого рівня населення, дозволяє встановити ще нижчі відсоткові ставки ніж при використанні американської моделі, створює умови прогнозованості попиту на житло та забезпечує можливості пропорційного розвитку житлового будівництва. Недолік системи збалансованої автономії може бути подоланий у майбутньому завдяки банківському іпотечному кредитуванню та застосуванню будівельними асоціаціями механізмів сек'юритизації на вторинному ринку. Реалізація цих заходів в Україні дозволить створити умови для рівноцінного розвитку всіх моделей іпотечного кредитування, на основі використання їх переваг та мінімізації недоліків. З метою подальшого фінансування будівельної галузі доцільним також буде проведення IPO будівельними компаніями.

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

У загальному вигляді перспективи відновлення іпотечного ринку України значною мірою будуть залежати від можливої дії таких факторів, як можливе поглиблення кризи, припинення співпраці з МВФ, нова хвиля дефолтів, девальвація гривні, скорочення або зростання доходів населення, відновлення світового попиту на вітчизняні товари, повернення капіталів в Україну. можна підсумувати, що в найближчі 2-3 роки іпотечний ринок України здебільшого відновиться в абсолютних показниках до рівня 2005 року, а саме: виважені умови надання кредитів: початковий внесок на рівні 30-40 %, посилення вимог до фінансового стану позичальників, високі відсоткові ставки, переважно десяти-п'ятнадцятирічні терміни кредитування та помірні темпи зростання обсягів іпотечної заборгованості. Водночас поява у прогнозованому періоді можливостей залучення цільових довгострокових пасивів (житлово-контрактних заощаджень) та поширення інструментів рефінансування як результату активізації діяльності ДІУ сприятиме покращенню ресурсного забезпечення ринку, а отже, прискорить його розвиток.

Література

1. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. / Т.Андрушків // Українська наука : минуле, сучасне, майбутнє. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Un_msm/2011_16/Ukrainska_nauka_16/01andrus_hkiv
2. Дмитро Волковський Вибір моделі іпотечного кредитування в Україні / Д. Волковський // Вісник ТДЕУ. - 2006. - № 3. - С.109 -115.
3. Додаток до статистичного бюлетеню Національного банку України [Електронне видання] / Національний банк України. – Режим доступу : http://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=84921
4. Дядько Е.А. Выбор модели ипотечного кредитования в Украине / Е.А. Дядько // Академічний огляд. - 2004. - №2. - С. 57-60.
5. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
6. Євтух О.Т. Іпотека як інструмент позабюджетного житлового інвестування / О.Т. Євтух // Фінанси України. - 1999. - № 11. - С. 69-78.
7. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. – К. : Центр учбової літератури, 2009 . – 548 с.
8. Ніверська Ю.П. «Проблеми іпотечного кредитування» / Ю.П. Ніверська // Збірник студентських наукових праць Уманського національного університету садівництва. - [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://udau.edu.ua/library.php?pid=2593;>
9. Нікітченко І. “З початку осені – 2012 іпотечні кредити подорожчали майже на півтора процентних пункти” [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/s_nachala_oseni_2012_ipotechnyye_kredit_y_podorozhchali_pochti_na_poltora_protcentnyh_punkta.;](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/s_nachala_oseni_2012_ipotechnyye_kredit_y_podorozhchali_pochti_na_poltora_protcentnyh_punkta;)
10. Пастернак І.В. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / І.В. Пастернак, О.М. Петрачук // Економічні науки. Фінансові відносини. - 2010. - №3. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.rusnauka.com/2_KAND_2011/Economics/78046.doc.htm;
11. Чиж Н.М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н.М. Чиж // «Економічні науки». – Серія «Облік і фінанси». – 2010. – №7(25)

[Електронний ресурс] – Режим
http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc_gum/en_oif/2010_7_5/40.pdf.

доступу: