

## **ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНИ: СУЧАСНІ РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

Розвиток національної економіки інвестиційно-інноваційного типу в умовах макроекономічної нестабільності неможливий без участі позичкового капіталу. Вагомим інструментом залучення довгострокових фінансових ресурсів є іпотечне кредитування. За допомогою іпотечних фінансових інструментів здійснюється інвестування реального сектора економіки і внаслідок цього забезпечується стабільне зростання доходів у різних галузях економіки.

На сучасному етапі ринок іпотечного кредитування в Україні знаходиться на переломному етапі свого подальшого розвитку. Аналіз його функціонування за останні п'ять років свідчить, що відбувається скорочення обсягів іпотечного кредитування, хоча у 2014 р. спостерігалось епізодичне зростання обсягів іпотечних кредитів – до 87,4 млрд. грн. Частка іпотечних кредитів у загальному обсязі наданих кредитів протягом останніх п'яти років скорочується: якщо у 2011 р. цей показник дорівнював 10,4 %, то у 2015 р.– 8,2 % [1]. Динаміки зростання обсягів іпотечного кредитування у 2015 році не відбувається, у порівнянні з 2011 р., ринок іпотечного кредитування знаходиться на тому самому рівні, що й п'ять років тому. Отже, за період з 2011 по 2015 рр. бачимо зворотній процес, коли загальний обсяг кредитів збільшився, а обсяг іпотечних – зменшується, обумовлене це, по-перше, зниженням реальних доходів населення та зацікавленням банківських установ отримувати прибуток за короткостроковими коштами, які несуть більший прибуток за рахунок швидкого обертання з меншим ризиком.

Розвиток та функціонування іпотечного кредитування в Україні, як свідчать дослідження, стримується існуванням ряду наступних проблем:

1. Нестабільність економічної і політичної ситуації в країні. Інфляційні ризики додають невизначеності економічним суб'єктам стосовно до купівельної спроможності та динаміки цін на іпотечному ринку. Внаслідок цього, надання довгострокових іпотечних позик пов'язане для банків з великими ризиками, і щоб захистити себе і нівелювати всілякі ризики, кредитні організації змушені компенсувати можливі втрати високими процентними ставками.

2. Недоліки законодавчо-нормативної бази, які полягають, зокрема, в недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод. До того ж, зустрічаються непоодинокі випадки, коли і цих норм не дотримуються суди, забороняючи банкам, які мають для цього законні підстави, забирати заставлену нерухомість за простроченими кредитами [2, с. 133].

3. Жорсткі умови до позичальників, особливо щодо першого внеску (близько 30-50% вартості житла), так і інші вимоги до них (додаткове забезпечення, високі офіційні заробітні плати, кредитні історії), в іпотечних угодах усе ще залишаються суттєвими обмежуючим факторами.

4. Брак фінансових ресурсів у вигляді «довгих» грошей і складність прогнозування економічної ситуації на тривалу перспективу. Основним джерелом фінансових коштів для фінансування іпотеки комерційних банків залишаються депозити. В умовах нестабільної економічної і політичної ситуації в країні, девальвації національної валюти відбувається скорочення цих надходжень.

5. Нерозвиненість фондового ринку України. У світовій практиці основним механізмом фінансування іпотечного кредитування є довгострокові кредитні ресурси, залучені за допомогою ринку цінних паперів. За своїм обсягом, механізму регулювання вітчизняний організований фондовий ринок істотно поступається багатьом зарубіжним біржам, де процедура емітування цінних паперів більш проста, прозора і дешева.

6. Недостатній рівень доходів населення і, як наслідок, обмежений платоспроможний попит домогосподарств на кредити для придбання житла. Не менш важливими є психологічні фактори, головним з яких є національна ментальність значної частини населення, яка полягає у небажанні жити в борг, тому практично не існує кредитних історій позичальників. Також значну роль відіграє на даному етапі значне зниження ступеню довіри населення до банківської системи [3, с. 147].

Отже, комплекс причин, які гальмують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні безпосередньо впливають на особливості його функціонування на сучасному етапі. Вважаємо, що подальше формування та розвиток іпотечного кредитування необхідно здійснювати шляхом реалізації наступних заходів:

- вдосконалення законодавства в сфері регулювання діяльності суб'єктів іпотечного ринку, що обмежить ризики і захистить їх інтереси;

- запровадження диференційованих відсоткових ставок за іпотечними кредитами для здешевлення житлових іпотечних кредитів для населення, вдосконалювати систему надання субсидій молодим сім'ям і соціально незахищеним верствам населення за рахунок бюджетних ресурсів, податкових пільг суб'єктам іпотечного кредитування;

- вдосконалення інфраструктури ринку іпотечного кредитування, при цьому в багатьох країнах важливими її елементами є земельний кадастр, клірингові центри, фондові біржі, спеціалізовані банки, державні гарантійні фонди;

- розробка нових і вдосконалення умов існуючих програм іпотеки;

- створення міжнародних агентств нерухомості та розширення спектра їх послуг, розширення практики міжнародного іпотечного кредитування на основі налагодження кооперації з зарубіжними банками.

Таким чином, завдяки комплексному застосуванню вищенаведених заходів, на нашу думку, можлива активізація розвитку іпотечного кредитування

в Україні, що в свою чергу сприятиме покращанню як економічного, так і соціального рівня розвитку суспільства.

### **Список використаних джерел**

1. Статистичний бюлетень Національного Банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>.

2. Бублик, Є.О. Потенціал і обмеження посткризового відновлення іпотечного ринку України [Текст] / Є. О. Бублик // Український соціум. – 2013. – № 2(45). – С. 127–139.

3. Євтушенко, Н.М. Розвиток іпотечного кредитування в посткризовий період в Україні [Текст] / Н.М. Євтушенко // Економічний вісник університету. – 2013. – Вип. 20(1). – С. 142–148.