

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ПОДОЛАННЯ

В сучасних умовах однією з актуальних проблем є проблема розвитку іпотечного кредитування. Іпотечний ринок займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. За допомогою іпотечних фінансових інструментів здійснюється інвестування реального сектора економіки та збільшення його капіталу і внаслідок цього забезпечується стабільне зростання доходів у різних галузях економіки.

Придбання житла в кредит є поширеною практикою в багатьох країнах світу. Виплати за кредитом, відкладені на багато років, включаються в поточні витрати, що дає можливість ефективно планувати сімейний бюджет і спрямовувати частину коштів на інші довгострокові цілі: великі покупки, освіту дітей, подорожі.

Іпотечне кредитування – це сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу. Іпотечне кредитування стикається в Україні з головною проблемою – відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці і в банківській системі.

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 [1].

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 [2].

На сьогоднішній день в системі іпотечного кредитування важливу роль відіграє ринок банківських послуг. Він становить таку систему економічних відносин, яка забезпечує реалізацію попиту клієнтів на різноманітні послуги, пропозицію цих послуг з боку банківських установ та безпосередньо формування ціни на них. Великі банки контролюють понад 2/3 іпотечного ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну сітку і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями. Нині банки фінансують операції іпотечного кредитування переважно за рахунок депозитів фізичних осіб, термін яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надаються тільки від трьох років. Крім того,

конкуренція спонукає час від часу підвищувати депозитні процентні ставки. Усе це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку.

За останні роки операції з іпотечного кредитування стали надавати провідні банки України, а саме: ВАТ "Ощадбанк" – 13% ринку, ВАТ "Укрексімбанк" – 10%, АКБ "Надра" – 7%, АКБ "Аркада" – 6%, АКБ "Правексбанк" – 5%, АППБ "Аваль" – 8%, ЗАТ КБ "Приватбанк" – 4%, АКБ "Укрсоцбанк" – 3%, Райффайзенбанк – 3%, що становить 59 % від усього ринку, що зображено на рис. 1. Саме ці банки й мають найбільш розгалужену мережу філій та відділень на території України і саме між ними відбувається конкуренція на ринку іпотечного кредитування [3].

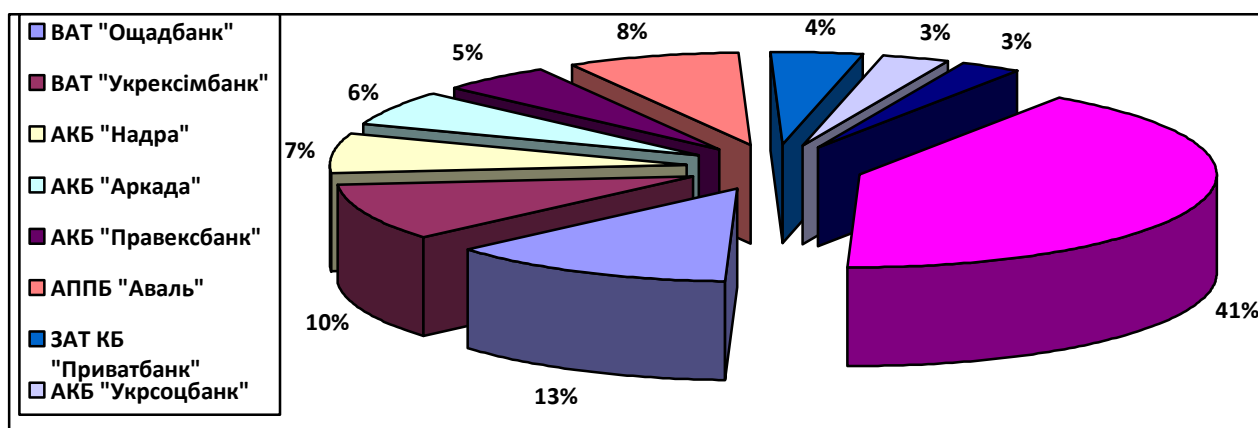


Рисунок 1 Структура установ на ринку іпотечного кредитування України

Максимальні терміни кредитування залишаються в межах 15-20 років, а ставка за довготерміновими кредитами буде плаваючою, або на 1-2% вищою, ніж для іпотечних позик на 5-10 років. Кредити на 25 років будуть рідкістю, доступною лише позичальникам із бездоганною платоспроможністю.

2013 рік виявився для іпотеки не набагато кращим, ніж 2012-й, хоча деякі зрушення в умовах кредитів на купівлю житла все-таки відбулися: на третину зросла кількість банків-кредиторів, середня реальна вартість позик знизилася на 2-5 процентних пунктів, а мінімальні реальні ставки за іпотекою впали на 5-7 п.п.

27 березня 2014 Верховна Рада внесла зміни до закону про Державний бюджет на 2014 рік, згідно з якими було кардинально скорочено фінансування

державних житлових програм пільгового кредитування молоді і доступного житла.

Держпрограма здешевлення вартості іпотечних кредитів передбачає кредитну ставку не більше 16%, з яких громадянин платить 3%, а 13% компенсує держава. Експерти вважають, що від 2014 року не слід чекати жодних істотних змін - ні в гірший, ні в кращий бік.

У сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим і перетворюється в актуальний напрямок кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки; одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури. Для ефективного розвитку системи іпотечного кредитування важливе значення має правове, нормативне та інформаційне забезпечення, яке впливає на всі складові елементи системи іпотечного кредитування. Необхідним чинником є наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечило б створення належної правової бази для розвитку іпотечних відносин.

Існують певні негативні чинники, які знижують можливості іпотечного кредитування, котрі необхідно мінімізувати, а деякі ліквідувати шляхом розроблення дієвих заходів щодо створення відповідних умов, а саме:

1. Знизити відсоткові ставки за іпотечними кредитами. Основним обмеженням для відтворення масового кредитування купівлі житла є висока відсоткова ставка. За ставкою 17 - 21 % річних у гривні на термін 15-20 років, що є середньою умовою на ринку житла в кредит, важко видавати кредити і обслуговувати заборгованість, оскільки не кожний споживач зможе погашати значну суму кредиту за високою відсотковою ставкою. Таким чином, відтворення масового попиту на іпотечні кредити можливе, лише коли ставка за кредитом досягне рівня 11-12 % річних у гривні. Таких умов можна досягти лише при наявності у банків довгострокових ресурсів у національній валюті під 6-8 % річних [4].

2. Збільшити термін надання іпотечних кредитів.

3. Створити організаційну інфраструктуру, яка б охоплювала ріелтерські та страхові компанії і на договірних засадах з банком забезпечувала пошук клієнтів для іпотечного кредитування, а також проводила страхування іпотечних кредитів тощо.

4. Удосконалити законодавчо-нормативну базу, яка стосується іпотечного кредитування.

Отже, можна зробити висновок, що розвиток іпотечного кредитування в Україні слід розглядати з двох боків. З одного - це державна підтримка розвитку іпотечного ринку, яка сприятиме створенню системи стандартизації ринку, рефінансування первинних кредиторів, страхування ризиків усіх учасників іпотечного ринку - від інвестора до позичальника. З другого - розробка банком власної стратегії роботи на іпотечному ринку, покликаній визначити джерела ресурсного забезпечення, привабливість іпотечних кредитів та поєднати управління ризиками, притаманними іпотечному кредитуванню.

Перспективи розвитку іпотеки в Україні значно залежать від економічного зростання, стабільності цін, удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечне кредитування – це надійний і вивірений спосіб залучення приватних інвестицій 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.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К.: Центр учбової літератури, 2009 . – 548 с.

2. Чиж Н.М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / Н.М. Чиж // «Економічні науки». – Серія «Облік і

фінанси». – 2010. – №7(25) [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/en_oif/2010_7_5/40.pdf

3. Інформаційний портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.prostobank.ua>

4. Череп А.В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / Череп А.В., Ярова А.К. // Економічний простір. - 2011. - № 48/1. - С. 172-180

5. Інформаційний портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://ipoteka.gov.ua>