

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

студент Вакал Ю.Є.

(наук. керівник асист. Шопенська Т.В.)

Іпотечне кредитування в Україні останнім часом набуває все більш пріоритетного значення у контексті розвитку держави і суспільства. Іпотека вважається найефективнішим механізмом розв'язання житлових проблем населення.

За даними дослідження Української національної іпотечної асоціації іпотечний ринок у 2007 році залишається одним з найбільш динамічних та перспективних сегментів кредитування в Україні, оскільки незважаючи на стагнаційні процеси у сфері нерухомості та кризи на світових фінансових ринках, українська іпотека продовжує зростати стабільно високими темпами.

Темпи іпотечного кредитування дорівнюють 110%, а станом на 1.01.2008 загальний іпотечний портфель банків досяг позначки 57,2 млрд. грн. або 9% від ВВП за орієнтовною оцінкою. Впродовж 2007 року частка кредитів, що видані в іноземній валюті, залишалась високою на рівні 84-88%, проте вже на початок 2008 року фіксуємо збільшення частки гривневого сегменту іпотечного ринку з 11,6% до 16,4%.

Але доцільно відмітити, що у зв'язку з проблемами на міжнародних ринках капіталу банківська сфера переживає системні труднощі. У відповідь на ці труднощі та задля забезпечення міцної позиції банків НБУ підвищив вимоги до капіталу щодо кредитів, які фінансуються за рахунок короткострокових депозитів, що призвело до збільшення витрат банків по іпотечних кредитах.

Не дивлячись на це, для подальшого розвитку довгострокового іпотечного кредитування слід зазначити наявність стабільного попиту на житлову і комерційну нерухомість у Києві і ряді інших економічних центрів України.

Позитивні моменти, що свідчать про принципову можливість розвитку ринку іпотечного житлового кредитування є:

- сформований ринок житла, ціни на якому мають стабільну тенденцію до зростання;

- наявність банків, що мають досвід роботи в області іпотечного кредитування, і в принципі зацікавлених у розширенні даного сегмента;

- потреби в якнайшвидшому розвитку іпотечного кредитування, позначені як професійними учасниками кредитного ринку і ринку нерухомості, так і населенням;

- ріст зацікавленості держави в стимулюванні розвитку іпотечного житлового кредитування і, через нього, ринків нерухомості, зайнятості населення і т.д.

Зростанню житлових іпотечних кредитів в Україні відчутно сприяють корпоративні стосунки окремих комерційних банків та компаній, які займаються будівництвом житла.

У контексті розвитку української національної іпотечної системи досить помітним є її вагомий вплив на інші сегменти макроекономічного середовища, а саме на фінансовий сектор. Наступні кілька років розвитку масового житлового іпотечного кредитування сприятимуть виведенню фінансово-банківського сектору України на новий, якісно вищий рівень інституційного розвитку, а ринок має отримати нові, захищені, високоліквідні та соціально виправдані довгострокові фінансові інструменти.

Виникає необхідність приведення в дію вже створених в Україні економічних та правових передумов для широкомасштабного запровадження іпотечного кредитування. Умови іпотечного кредитування слід створити такими, аби кожен громадянин мав можливість отримати довгостроковий, досить дешевий кредит під будівництво або придбання житла.

Обсяги іпотечних кредитів українському населенню значно можна збільшити, шляхом: зниження відсоткових ставок; збільшення терміну кредитування; збільшення розміру кредиту відносно вартості предмету застави.

На даному етапі розвитку іпотеки необхідна більша державна підтримка. Так, державою має здійснюватись субсидювання цільових ощадних рахунків, призначених для придбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту; оплата частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом; вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом.