

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

к.е.н. доц. **Зайцев О.В., Барикіна Н.І.**
Сумський державний університет

Перші спроби в іпотечній справі з'явилися ще при рабовласницькому суспільстві, проте тоді він був одним з видів лихварського кредиту. А перший іпотечний кредит у сучасному розумінні був виданий Німецьким банком. І, невдовзі, цей особливий вид кредиту поширився по всій Західній Європі. Проте, в Україні він виник не так вже й давно, але вже набув значного поширення.

З появою такого кредиту його використання не було значним. Люди взагалі не розуміли, що являє собою цей «іпотечний кредит». Проте проводилось залучення до його використання шляхом реклами та роз'яснювання того, що ж він значить, та які його переваги.

Спочатку розглянемо, що таке «іпотечний кредит». Взагалі, слово «іпотека» походить ще з VI століття до н. е. Його першим використав грецький архонт Солоний. Тоді цей термін означав, що боржник несе відповідальність своїми земельними володіннями перед кредитором. [1]

Сьогодні значення «іпотечного кредиту» деякою мірою змінилося, проте сама суть залишилась такою ж. В сучасному світі він являє собою можливість придбання житла у кредит, виплати по якому здійснюються протягом тривалого строку.

Використання такого кредиту сьогодні набирає обертів. І це можна пояснити низкою переваг. По-перше, він надається користувачеві на довгий строк (найчастіше від 10 до 30 років), що свідчить про те, що виплати будуть здійснюватися не дуже великими сумами протягом всього періоду. Це дає змогу більшій кількості родин придбати житло і виключає необхідність протягом багатьох років збирати кошти на придбання нерухомості, які згодом взагалі можуть знецінитися. [2]

По-друге, придбане в кредит житло відразу стає власністю того, хто бере цей кредит. Тобто, немає необхідності спочатку повністю здійснити виплату за житло, а потім тільки отримати змогу їм користуватися. Це ще більше приваблює потенційних позичальників звертати увагу на іпотечний кредит.

По-третє, не існує більше ніякої застави, крім самої нерухомості, яку мають на меті придбати.

По-четверте, існує підтримка з боку держави для деяких пільгових категорій громадян. Тобто, держава сплачує певну суму процентних виплат, а, отже, користувач вносить меншу суму процентів. [2]

І, по-п'яте, складовою частиною іпотечного кредиту є договір іпотечного кредитування, що являє собою документ, який затверджує права та обов'язки обох сторін, і дає змогу вирішувати суперечності між ними без втручання суду.

Проте, поряд з перевагами існують і недоліки іпотечного кредитування. Першою і, мабуть, головною проблемою такого кредиту є сплата процентів, які протягом тривалого періоду сплати (20-30 років) можуть досягати до 80-90 відсотків від загальної вартості житла. Така перспектива не дуже приваблює потенційних користувачів, проте на сьогодні іпотечне кредитування є, мабуть, єдиним шляхом придбання нерухомості для багатьох сімей [1].

А, по-друге, підтримка з боку держави на сьогодні надається лише тим категоріям пільгових громадян, які найбільш потребують допомоги в ній.

Також, виникає питання: чим же відрізняється іпотечний кредит від інших видів кредиту? Тут можна виділити декілька відмінностей:

- по-перше, цей кредит забезпечується майном, тобто виділяються кошти для придбання житла;
- по-друге, цей кредит видається на тривалий строк. Як вже зазначалось, він переважно складає 10-30 років;
- по-третє, процентна ставка по даному кредиту більш низька, порівняно з іншими кредитами;
- по-четверте, підтримка із боку держави як користувачів кредиту, так і банківських організацій, що видають цей кредит.

Отже, дізнавшись таку інформацію про іпотечний кредит, перерахувавши переваги і недоліки іпотечного кредиту, та з'ясувавши різницю між іпотечним і іншими видами кредиту, ми зрозуміли, що він являє собою тільки підтримку для населення, бажаного придбати житло. І якщо ж в іпотечному кредиті більше плюсів ніж мінусів, то що ж все-таки стримує деяких людей від отримання такого кредиту? Тут, мабуть, головним фактором є те, що народ не впевнений в стабільності нашої економіки та банківської системи. Отже, зростання економіки країни, встановлення стійкого курсу національної валюти буде сприяти підвищенню довіри населення до іпотечного кредиту. А також, підтримка з боку держави може привабити більше клієнтів до таких послуг.

1. Терещенко Г.М — Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування: [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://library.if.ua/articles/article-13/>

2. Соболева Галина — Правові аспекти іпотеки землі та іпотечного кредитування: [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=829>