

# ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ СТАНОВЛЕННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

*Л.М. Шалімова,*

*Харківська філія Української академії банківської справи*

**Іпотека** (від грецького *hypothēke* – застава) – передача в заставу землі або іншого нерухомого майна з метою отримання кредиту, що має назву іпотечного кредиту.

**Іпотека** є невід’ємним елементом економіки, що функціонує на ринкових засадах.

В системі фінансових відносин виникають іпотечні відносини. Суб’єктами іпотечних відносин є:

- *позичальники*, що звертаються за отриманням іпотечного кредиту, кваліфіковані кредитором як надійні і платоспроможні, і на підставі цього можуть отримати іпотечний кредит. Позичальниками можуть бути фізичні і юридичні особи, що добровільно надають у заставу власну нерухомість;
- *кредитори* – банки та інші фінансово-кредитні установи, що надають іпотечні кредити позичальникам на основі оцінки їх кредитоспроможності і здійснення послідуєчого обслуговування виданих іпотечних кредитів;
- *державні установи*, що здійснюють реєстрацію прав на нерухоме майно;
- *інститути фінансового ринку*, що забезпечують роботу механізму іпотечного кредитування (регіональні іпотечні агенції, страхові компанії, кредитні спілки, інвестиційні фонди тощо).

Проблема іпотеки і іпотечного кредитування надзвичайно актуальна з практичної точки зору.

Механізм іпотечного кредитування може забезпечити суттєве підвищення інвестиційної активності, що, в свою чергу, буде сприяти відродженню національної економіки, зростанню добробуту і поліпшенню умов життя українського народу.

В першу чергу, необхідно активізувати створення стабільного і сприятливого для розвитку іпотечних відносин законодавства.

Відповідне правове поле повинні створити “Закон про іпотеку”, “Закон про оцінну діяльність”, “Закон про державну реєстрацію прав на нерухоме майно”, “Закон про проведення прилюдних торгів на аукціоні”, необхідно також внести зміни до Закону України “Про цінні папери і фондову біржу” щодо оформлення іпотеки у вигляді заставної – іменного цінного папера, який засвідчує право власника вимагати виконання грошового зобов’язання, забезпеченого іпотекою майна, а в разі його невиконання вимагати повернення нерухомим майном, що приносять твердий процент. Такий вид цінних паперів не існує в Україні, отже в Україні потрібно створити первинний і вторинний ринок іпотечних цінних паперів.

Інфраструктура іпотечної системи України повинна бути побудована за міжнародними стандартами, але з урахуванням специфіки країни.

Проаналізувавши сучасну ситуацію в економіці України, можна зробити висновок, що існує немало чинників, що заважають створенню системи іпотечного кредитування. Серед них:

- відсутність відповідної законодавчої бази;
- недовіра населення і підприємницьких структур до банківської системи;
- відсутність макроекономічних передумов для розвитку довгострокового кредитування;
- недостатність передумов для розвитку інвестиційної діяльності банків;
- відсутність ефективно-діючого механізму захисту інтересів банків-кредиторів;
- значний кредитний ризик;
- недостатній рівень кваліфікації банківського персоналу в питаннях організації іпотечного кредитування;
- недосконалість вітчизняних банківських технологій, сучасного комп'ютерного та інформаційного забезпечення банківської діяльності, особливо на регіональному рівні;
- відсутність ринку іпотечних цінних паперів в структурі фінансового ринку;
- значна тінізація економіки, що не дозволяє об'єктивно оцінити реальну кредитоспроможність позичальника і перспективи його розвитку;
- відсутність інституціональних передумов для розвитку довгострокового кредитування тощо.

Створення інституціональних передумов для формування системи іпотечних відносин передбачає розвиток відповідних сегментів фінансового і кредитного ринку, посилення ринкових процесів в регіонах та роль в них органів місцевого самоврядування.

В сучасній Україні макроекономічна ситуація змінюється, поступово створюються умови для довгострокового іпотечного кредитування: посилюється інвестиційна привабливість, зростає продуктивність підприємств АПК і капітального будівництва, що в першу чергу потребують довгострокових кредитів. Тому сучасне ведення банківської справи передбачає необхідність розробки довгострокового плану розвитку банку, який би давав чітке бачення того, куди рухається банк. Таке бачення вимагає визначення цілей діяльності, стратегії та тактики їх досягнення. Девіз плановиків стверджує: "Якщо ви не знаєте куди йдете, то опинитесь де-небудь не там". Стратегічне планування націлює банк у майбутнє, потребує всебічного внутрішнього та зовнішнього аналізу, який стосується майбутніх ринків, банківських продуктів, структури прибутковості та профілю ризиків, що дозволяє сформулювати широкі ідеї і цілі та розвивати відповідну тактику.

Мережа комерційних банків, що склалася в сучасній Україні далека від оптимальності, як з точки зору співвідношення великих, середніх і дрібних банків, так і з точки зору їх регіонального розміщення. Помітною стала тенденція до скорочення кількості комерційних банків, особливо в регіонах, з метою підвищення якості управління банківською системою, але в основі політики НБУ повинно лежати положення про те, що банків не повинно бути

мало, їх повинно бути стільки, скільки потрібно, включаючи великі, середні і дрібні.

Серед фахівців існують різні точки зору щодо становлення іпотечної системи в Україні, в тому числі її інституціональної складової. Існує немало пропозицій щодо створення єдиного державного іпотечного банку, зі спеціалізацією на довгостроковому кредиті під заставу землі та іншого нерухомого майна. На їх думку, створення державного земельного банку зі спеціалізацією на довгостроковому кредиті під заставу землі буде сприяти відродженню аграрного сектора економіки України. Але виникає занепокоєння, чи буде цей банк конкурентоздатним і фінансово стійким. На мою думку, більш прийнятним в сучасних умовах було б створення системи універсальних банків, які також, як і державний земельний банк, мали б можливість і стимули для іпотечного кредитування. Для формування організаційної структури та інфраструктури ринку іпотечних капіталів потрібне ліцензування НБУ учасників іпотечних операцій.

Необхідною передумовою розвитку системи довгострокового іпотечного кредитування є наявність джерел кредитних ресурсів. Теоретично це могли б бути бюджетні кошти, планова емісія НБУ та рефінансування банківської системи, операції на міжбанківському ринку кредитних ресурсів, депозити юридичних і фізичних осіб, операції на фондовому ринку, міжнародні кредитні лінії. Але з практичної точки зору всі ці джерела кредитних ресурсів виявляються ненадійними, отже на ринку іпотечних капіталів в Україні в сучасних умовах можливий пошук кредитних ресурсів.

В Україні розвивається приватна власність, відбувається суттєве реформування земельних відносин, що об'єктивно створює передумови для розвитку системи іпотечного кредитування. Нерухомість повинна використовуватись належним чином. Внутрішні економічні умови в поєднанні з інституціоналізацією ринкових механізмів обов'язково приведуть до створення системи довгострокового іпотечного кредитування, яка так необхідна для відродження і розвитку національної економіки.

Шалімова, Л.М. Інституціональні аспекти становлення системи іпотечного кредитування в сучасній Україні [Текст] / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2003. – Т. 8. – С. 355-358.