

СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

С.В. Запорожець,

Черкаська філія Української академії банківської справи

Пожвавлення економічного зростання країни на сучасному етапі потребує значного фінансового забезпечення. При недостатньому обсязі бюджетних асигнувань чітко організований іпотечний ринок здатний активізувати інвестиційний розвиток держави та підвищити життєвий рівень населення. Актуальним сьогодні залишається завдання розкрити закладений в іпотеці потенціал і спрямувати його на посилення ефективності діючої практики іпотечного кредитування.

Проблеми функціонування іпотечного ринку України та системи іпотечного кредитування як структурного елемента стали предметом аналізу багатьох вітчизняних наукових досліджень, авторами яких є: О. Євтух, В. Лагутін, Л. Чубук та ін. Разом з тим, ще недостатньо уваги приділяється питанням аналізу поточного стану ринку іпотечного капіталу, висвітленню закономірних тенденцій та перспектив його розвитку.

Мета даної статті полягає в обґрунтуванні ролі іпотечного ринку при взаємодії між фінансовим ринком та ринком нерухомості, визначенні передумов та перспектив його подальшого розвитку.

Іпотечний ринок відіграє важливу роль у структурі кредитно-фінансової системи і виконує функції регулятора щодо економічного стимулювання та соціального розвитку держави.

У науковій літературі зазначено декілька визначень поняття іпотечного ринку. За авторством українського вченого О. Євтуха, на наш погляд, сформульовано найбільш точне та обґрунтоване пояснення цього терміна: “Іпотечний ринок – це система відносин, які виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов’язань, забезпечених нерухомістю, на основі певних економічних принципів та правових норм” [1]. Особливістю іпотечного ринку є обов’язкове забезпечення нерухомістю будь-якого процесу купівлі-продажу фінансового зобов’язання.

Метою функціонування іпотечного ринку в Україні є необхідність забезпечення фінансово-кредитного механізму операцій з нерухомістю. У цьому плані пріоритетними напрямками щодо створення та розвитку систем іпотечного кредиту у вітчизняній економіці слід вважати: формування нормативно-правової бази з питань іпотеки, створення системи державного регулювання іпотечного ринку, випуск та обіг іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних банків та інших іпотечних установ [2].

Нормативно-правова база є основою функціонування ринку, в тому числі і ринку позичкового капіталу, до категорії якого належить іпотечний. З 1 січня 2004 року введено в дію нові нормативно-правові акти України, що здатні суттєво змінити ситуацію на іпотечному ринку. Ними визначено

поняття іпотеки як виду забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, правові взаємовідносини між іпотекодавцями та іпотекодержателями.

Законом України “Про іпотеку” виділено широкий перелік предметів іпотеки. Ними можуть бути:

- будівлі разом із належною іпотекодавцю на праві власності земельною ділянкою, на якій розташована будівля, необхідна для використання землі за цільовим призначенням (квартира, житловий будинок, приміщення, гараж та будь-яка інша споруда господарського призначення);
- земельні ділянки сільськогосподарського призначення разом із розташованими на них будівлями чи спорудами;
- об'єкти незавершеного будівництва;
- інвестиційні контракти на будівництво житла, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору.

Частина об'єкта нерухомого майна також може бути предметом іпотеки при виділенні її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Предметом іпотеки не можуть бути об'єкти державної власності, що не підлягають приватизації, національні культурні та історичні цінності, занесені або ті, що підлягають занесенню до Державного реєстру національної культурної спадщини.

Новий закон розширив не лише набір фінансових інструментів іпотечного ринку, а також додав нових можливостей банківським установам щодо житлового іпотечного кредитування:

1. В заставу на умовах іпотеки можуть передаватися не тільки об'єкти нерухомого майна, а й незавершеного будівництва, майнові права власності на нерухоме майно в майбутньому.
2. Предметом іпотеки можуть бути земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але на практиці це можливо лише із 1 січня 2005 року, коли Земельний кодекс дозволить її купівлю-продаж.
3. Оцінка предмета іпотеки може бути проведена за згодою сторін іпотечного договору.
4. Нотаріальне посвідчення договору іпотеки може бути здійснене за місцезнаходженням предмета іпотеки, банку чи іпотекодавця, що значно спрощує та здешевлює процедуру отримання кредиту під заставу нерухомості.
5. Банк має право самостійно організувати продаж предмета іпотеки та отримувати кошти в рахунок погашення кредиту при невиконанні іпотекодавцем основного зобов'язання за договором.
6. Законом чітко регламентована процедура укладання договору про іпотечне кредитування та реалізації предмета іпотеки.

Внесені до закону зміни сприятимуть зниженню банківських ризиків, зміцненню зацікавленості банків в розміщенні іпотечних кредитів на ринку.

У науковій літературі виділено поняття первинного та вторинного ринку іпотечного капіталу. Первинний іпотечний ринок – це сегмент

іпотечного ринку, що охоплює економічні відносини між кредиторами та позичальниками, які виникають у процесі купівлі-продажу заставних [1]. Згідно з положеннями закону заставною являється борговий цінний папер, що засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням, за умови, що воно підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов'язання – право звернути стягнення на предмет іпотеки.

Заставна може бути оформлена лише за умови, що її випуск передбачений іпотечним договором. При видачі заставної грошові зобов'язання боржника за договором припиняються, а за заставною – виникають. Заставна підлягає поверненню заставодавцю при повному виконанні ним основного зобов'язання та анулюється.

Власник заставної може вдаватися до рефінансування власної діяльності через механізм вторинного ринку іпотечного капіталу:

- продажу заставної;
- продажу заставної на умовах зворотного викупу;
- передачі заставної у заставу для забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами;
- емісії іпотечних цінних паперів.

Прийняття Закону України “Про іпотеку” залишає невирішеними ряд проблем, які мають стати предметом досліджень науковців та практиків.

Законом визначена необхідність продажу земель сільськогосподарського призначення на публічних торгах у разі невиконання боржником основного зобов'язання. Враховуючи невисоку її ліквідність, процедура продажу триватиме довго і не задовольнить потреб кредитора.

Високі ціни на іпотечні кредити зумовлюють значне перевищення пропозиції банківських кредитних ресурсів над попитом з боку потенційних позичальників.

Невирішеним залишається питання стандартизації системи іпотечного кредитування, тобто законодавчої розробки основних правил видачі кредиту, оцінки кредитоспроможності позичальника, визначення мінімального розміру покриття основного зобов'язання за рахунок власних коштів іпотекодавця.

Вирішення цих і багатьох інших проблем у сфері іпотечного кредитування потребує розробки ряду підзаконних актів. Проте, використовуючи нові можливості, регламентовані нормативними актами, банківські установи збільшують обсяги кредитування під заставу нерухомості як на ринку будівництва нового житла, так і на вторинному ринку. Від повноти та якості нормативно-правового забезпечення функціонування іпотечного ринку залежить ефективність здійснення іпотечних операцій, особливість яких полягає у довгостроковому інвестуванні коштів, що потребує високого ступеня правової надійності.

Список літератури

1. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник НБУ. – 2003. – № 9.
2. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування // Фінанси України. – 2004. – № 1.

Запорожець, С.В. Стан та перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні [Текст] / С.В. Запорожець // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2004. – Т. 11. – С. 350-353.