

М.Б. Жінко, аспірант

Університету банківської справи Національного банку України, м. Київ

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

У сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит самостійний інститут ринкової економіки сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури.

В Україні програми іпотечного кредитування, у першу чергу кредити для придбання житла, активно почали розвиватися з 2000 р. За останні роки відчутно зріс інтерес банків до іпотечного кредитування.

Враховуючи об'єктивні й суб'єктивні фактори, можна сказати, що через 3-5 років в Україні буде функціонувати цілком цивілізований ринок іпотечного кредитування. При зменшенні спреду (нормальним вважається спред до 2 %, у нас зараз – 10-15 %) і збільшенні терміну кредитування до 30-40 років, а також при поліпшенні законодавчих актів ринок буде розвиватися динамічно. Стимулюючим елементом можуть бути політичні й макроекономічні фактори.

Перехід до цивілізованих форм іпотечного кредитування і масового поширення іпотеки сприятиме створенню в Україні повноцінної законодавчої і нормативної бази.

До чинників, які негативно впливають на розвиток іпотеки, слід віднести загальну нестабільність економіки, низький рівень офіційних доходів більшості населення порівняно з вартістю нерухомості, недовіру людей до діяльності банківських і фінансових установ, недостатню участь держави у стимулюванні іпотечного кредиту та ін.

Іпотечне кредитування повинне відігравати важливу стимулюючу роль у сільському господарстві й житловому будівництві, допомагаючи сільськогосподарським виробникам отримати землю, а населенню – житло.

Важливе значення для стимулювання розвитку національної економіки має іпотечне кредитування промислових підприємств. За рахунок іпотечного кредиту підприємства можуть проводити оновлення свого виробничого потенціалу – основних фондів.

Іпотечне кредитування – це невід'ємний елемент ринкової економіки. Нині воно формується в Україні, а в подальшому сприятиме економічному і соціальному розвитку нашої держави.

Безумовно, центральною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є нестача (обмеженість) вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів.

Щодо короткострокових прогнозів іпотеки, то банкіри сподіваються на подальше зміцнення ринку, на якому іпотечне кредитування для великих "гравців" відіграватиме значну роль. Близько 10 % усіх банківських активів в Україні на сьогоднішній день розміщені в іпотеці, адже іпотека для них – це "довгостроковий" продукт.