

РОЛЬ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ У ПІДВИЩЕННІ ДОХІДНОСТІ БАНКІВСЬКОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ

Л.М. Шалімова, Харківський банківський інститут

Ефективною формою довгострокового кредитування є іпотечний кредит. Банки надають кредити позичальникам під заставу нерухомого майна, а вони, у свою чергу, повинні пред'явити у банк документи, які підтверджують право власності на майно, що виступає як забезпечення позики. Нерухомість вважається закладеною на основі передачі власником права власності на неї (іпотеки) кредитору, що потребує достатньої “прозорості” іпотечних операцій.

Іпотечне кредитування має важливе значення безпосередньо для функціонування, підвищення стабільності та ефективності банківської системи країни. Тому не випадково в країнах, які коли-небудь розпочинали ринкові перетворення, одним з найважливіших кроків було включення до кругообороту вартості нерухомості через механізм іпотеки. Іпотека дає змогу залучити у господарський оборот довгострокові фінансові ресурси. Вона забезпечує рух вартості в різних формах з метою одержання прибутку та досягнення соціального ефекту. Сукупний обсяг іпотечних позик у розвинутих країнах досягає більше половини ВВП, для країн, що розвиваються, цей показник становить 20 %, а частка операцій із забезпеченими іпотекою цінними паперами – більш як 70 % фондового ринку¹.

На ринку іпотечного кредитування в Україні теж спостерігаються позитивні зрушення. Суттєво збільшуються обсяги довгострокового іпотечного кредитування. На думку фахівців Української національної іпотечної асоціації – це наслідок надлишкової ліквідності у банківській системі, пов'язаної із значним зростанням рівня залучених вкладів населення, що спонукає банки диверсифікувати свої активи, в тому числі шляхом збільшення частки довгострокових кредитів, для яких характерно забезпечення у вигляді нерухомості. В той же час помітною стала тенденція до зростання попиту на іпотечні кредити, в першу чергу, за рахунок зростання платоспроможного попиту на якісне житло, тобто зростає взаємна зацікавленість банку і клієнта у іпотечному кредитуванні.

Позитивна динаміка до зростання обсягів іпотечного кредитування в Україні, на нашу думку, у найближчій перспективі посилиться, що пояснюється багатьма причинами, в першу чергу тим, що розпочався процес створення відповідної правової бази, з 1 січня 2004 р. почали діяти закони України “Про іпотеку” та “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”.

Оптимальною і результативною можна назвати тільки таку роботу банку, коли оцінка його діяльності свідчить про високий рівень дохідності при виконанні усіх необхідних нормативів. Кредитні операції комерційних банків –

безперечно найголовніші джерела для отримання доходів. Дохідність банку – це позитивний результат його господарської діяльності. За рахунок доходів оплачуються усі операційні витрати, формується прибуток, обсяг якого визначає рівень дивідендів, темпи зростання власного капіталу, перспективи розвитку пасивних та активних операцій комерційних банків. Довгострокові кредити при забезпеченні достатнього рівня кредитної дисципліни позичальників – це джерело постійних доходів, що, безумовно, вигідно комерційним банкам.

Орієнтуючись на світовий досвід, можна сказати, що у розвинутих ринкових країнах існують приватні і державні іпотечні банки, спеціалізовані і універсальні, так у Бельгії операції з надання довгострокових позичок виконують спеціальні кредитні установи, що утворюють так званий “державний сектор”, до якого входять Центральне управління іпотечного кредиту, позички якого гарантуються державою, а у Франції – великий земельний банк та його філія надають позички землевласникам і будівельним компаніям на житлове та промислове будівництво. Іпотечні операції здійснює банк “Французький поземельний кредит”, що видає кредити великим компаніям на житлове та промислове будівництво строком від 3 до 20 років.

На нашу думку, в Україні теж необхідно розробити оптимальну модель поєднання державних та недержавних іпотечних банків.

Ринкова трансформація національної економіки відкрила новий етап у розвитку кредитної справи, що спричинило необхідність наукового осмислення нових явищ у сфері кредитування, розробки ефективних схем кредитного процесу та їх використання на практиці.

Шалімова, Л.М. Роль іпотечного кредиту у підвищенні дохідності банківської системи України [Текст] / Л.М. Шалімова // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей VII Всеукраїнської науково-практичної конференції (25-26 листопада 2004 р.). - Суми : УАБС НБУ, 2004. - С. 116-118.