

*Л.М. Шалімова, Харківський інститут банківської справи
Університету банківської справи НБУ*

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ СТАНОВЛЕННЯ ІНФРАСТРУКТУРИ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ СУЧАСНОЇ УКРАЇНИ

Історія становлення і розвитку економічних систем світу свідчить, що економічні прориви ніколи не спираються тільки на зусилля уряду. Вони потребують взаємодії уряду, інститутів громадянського суспільства і населення країни в цілому.

Розвиток іпотечного ринку залежить від політичних, правових, економічних та історичних факторів.

До політичних факторів впливу на розвиток іпотечних відносин належать, зокрема, стабільність та передбачуваність суспільної системи.

Правові фактори визначаються загальним розвитком правових відносин у суспільстві. Успішний розвиток іпотечного ринку та його інфраструктури стає можливим лише за наявності комплексу законів і нормативних актів, якими регламентується порядок здійснення іпотечних операцій.

До економічних факторів, які впливають на стан іпотечної системи, належать такі: загальний рівень розвитку кредитного та фондового ринків, стабільність валюти, рівень інфляції, платоспроможність населення, наявність системи страхування різноманітних економічних ризиків.

Історичні обставини також можуть впливати на розвиток і форми іпотечної системи. Особливу роль при цьому відіграють традиції заощаджування коштів, ставлення населення до кредитування.

Іпотека в Україні виникла менше десятиліття тому, а динамічно вона розвивається лише в останні п'ять років, але відносні показники розвитку іпотечного ринку залишаються ще незначними. Сьогодні нерухомість купує у кредит лише 1 % населення, а мають потребу в іпотечному кредиті та можуть сплачувати проценти, як вважають експерти, – 10 % населення, тобто потенціал цього ринку достатньо високий.

Інфраструктура іпотечного ринку різноманітна. Вона охоплює державні та комерційні структури, а саме: іпотечні асоціації та установи, банки, ріелторські, страхові компанії, оціночні фірми тощо. Суб'єктами іпотечних відносин стають банкіри, ріелтори, оцінювачі, нотаріуси, регістратори, страховики, позичальники. Інфраструктура іпотечної системи України з кожним роком ускладнюється. Заснована Державна іпотечна установа, єдина установа другого рівня на Україні, що працює з метою рефінансування іпотечних кредиторів та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності. Створена Українська національна іпотечна асоціація, що об'єднує 30 організацій активно працюючих на ринках фінансів та нерухомості з метою сприяння масовому поширенню по всій території України іпотечного фінансування.

Орієнтуючись на світовий досвід, розпочався процес створення сервісних інституцій, виникає потреба в іпотечних брокерах, які координують діяльність усіх сторін іпотечних відносин, за кожною конкретною угодою. Консультації іпотечного брокера дозволяють клієнту зекономити кошти і час, підібрати оптимальну саме для нього програму іпотечного кредитування. На сьогодні цю функцію в основному виконують ріелтори, але вони, як правило, не володіють достатньою інформацією про іпотечні програми банків.

Українська іпотечна система наближається до світових стандартів, але її структура повинна бути зрозумілою суб'єктам іпотечних відносин, насамперед позичальнику. Надмірне ускладнення іпотечної системи буде гальмувати подальший розвиток іпотечних відносин.

На фоні світової іпотечної кризи у 2008 році спостерігається реверсивний хід подій на ринку іпотеки України. Очевидний факт його тимчасової стагнації. Саме у цей складний період потрібні зусилля усіх учасників іпотечних відносин, щоб зберегти досягнуте і створити умови для подальшого розвитку іпотечної системи.