

*Н.В. Недільська, аспірантка Університету банківської справи
Національного банку України, м. Київ*

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

В умовах фінансової кризи відновлення іпотечного кредитування на основі вдосконалення його організаційно-економічних, правових та фінансових механізмів має важливе значення для стимулювання розвитку реального сектора економіки та забезпечення економічного зростання.

Організаційно-економічним механізмом розвитку іпотечного кредитування вважається сукупність заходів, методів та інструментів регулювання та управління процесами кредитування житла з участю всіх суб'єктів кредитного процесу.

Проведений аналіз свідчить, що в 2009 р. кредитна активність вітчизняних банків була низькою, а головними причинами її зниження стали нестабільна економічна та політична ситуація, спад виробництва, зниження доходів юридичних і фізичних осіб, цінова нестабільність на ринку нерухомості та в будівництві, а також висока вартість ресурсів і високий рівень ризику.

Практика показала, що в нинішніх умовах лише монетарних і регулятивних заходів Національного банку для відновлення кредитної активності банків недостатньо. Основні резерви стимулювання кредитної діяльності банків, зокрема в іпотечному кредитуванні, полягають у стабілізації ресурсної бази банків шляхом відновлення довіри до банківської системи та поверненні в банківську систему коштів, які були вилучені під час кризи. Цього можна досягти за умови макроекономічної стабільності, проведення структурних реформ та спрямування діяльності банків на розвиток реального сектора економіки.

За період з 01.01.2008 до 01.09.2009 загальний обсяг наданих банками кредитів зріс на 55,6 %. При цьому за 2008 р. зростання становило 63,2 %. Однак уже за вісім місяців 2009 р. обсяг кредитів зменшився на 4,7 % і за станом на 01.09.2009 становив 755,4 млрд. грн.

Характерною рисою процесів кредитування протягом останнього року є скорочення обсягів кредитування населення. За вісім місяців кредити, надані фізичним особам, скоротилися на 11,1 %, а їх частка в кредитних операціях банків зменшилася з 33,9 до 31,7 %. Зменшення ресурсної бази, зниження ліквідності та платоспроможності банків разом з іншими наслідками кризи не тільки уповільнили кредитну

діяльність банків, але й призвели до підвищення банківських ризиків і збільшення частки неякісних активів.

Одним із організаційно-економічних заходів щодо вдосконалення механізму кредитування є надання банківським установам дозволу на здійснення реструктуризації кредитної заборгованості для забезпечення платежів за кредитом шляхом продовження строків дії кредитних договорів або зменшення щомісячних платежів, виходячи з фінансових можливостей позичальника.

Важливим чинником розвитку іпотечного кредитування вважається діяльність Державної іпотечної установи, яка разом з банками є системоутворюючим інституційним елементом іпотечного механізму. Аналіз умов надання іпотечних кредитів за стандартами цієї установи свідчить про наявність резервів зниження відсоткових ставок і вартості іпотечних кредитів.

Основними організаційно-економічними заходами щодо стимулювання розвитку іпотечного кредитування повинні бути такі: відновлення кредитування реального сектора економіки, зокрема будівництва житла, зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, реструктуризація боргів позичальників, підтримання ліквідності банківських установ, що здійснюють іпотечне кредитування, відновлення довіри населення до національної грошової одиниці та банківської системи в цілому.