

**Г.Д. Боднер, канд. экон. наук, доц., И.С. Журба,**  
*Таврический национальный университет имени В.И. Вернадского*

## **АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ**

Согласно данным Украинской национальной ипотечной ассоциации (УНИА) рынок ипотечного банковского кредитования в 2007 году оставался одним из наиболее динамичных и перспективных сегментов кредитования в Украине, поскольку, несмотря на стагнационные процессы в сфере недвижимости и кризис на мировых финансовых рынках, украинская ипотека продолжала расти стабильно высокими темпами.

По состоянию на 01.01.2008 общий ипотечный портфель банков равнялся 57,2 млрд. грн. или 9 % от ВВП по ориентировочной оценке. В 2007 году темпы роста ипотечного кредитования в Украине составили 110 %. Доля ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле выросла с 11,1 до 12,4 %, при этом в объемах кредитования физических лиц на ипотечные займы приходится более трети – 36,8 %.

В течение 2007 года доля кредитов, выданных в иностранной валюте, оставалась высокой (на уровне 84-88 %), однако уже на начало 2008 года фиксируется увеличение доли гривневого сегмента ипотечного рынка с 11,6 до 16,4 %.

Уменьшается концентрация ипотечного рынка. На TOP-5 банков с наибольшими объемами ипотечного кредитования приходится 60 % общего ипотечного портфеля (в 2006 году – 66,3 %). TOP-10 контролируют 78,1 % (в 2006 году – 85,3 %), TOP-15 охватывают 89,3 % (в 2006 году – 92,6 %).

В 2007 году процентные ставки по жилищным ипотечным кредитам в национальной валюте уменьшились на 2,1 %, в долларах США возросли на 0,7 %, в евро – на 0,75 %.

В 2007 году можно отметить повышение требований относительно размера первого взноса заемщика в среднем по рынку на 10-15 %, а также увеличение сроков кредитования до 30 лет, в то время как в 2006 году жилье кредитовалось преимущественно на 20 лет.

Необходимо отметить, что украинская банковская система, несмотря на стремительные темпы роста, все еще не использует сложные финансовые инструменты и недостаточно интегрирована в мировую финансовую систему. Хотя, благодаря этому, влияние внешних факторов, в том числе отрицательных явлений, вызванных кризисом в США, является ограниченным. Вместе с тем можно ожидать косвенного влияния этих факторов на украинскую экономику через рост стоимости внешних заимствований для украинских заемщиков, в том числе банков и предприятий.

В последнее время в Украине наиболее очевидной является проблема чрезмерной валютизации ипотечного рынка.

Исходя из результатов проведенного анализа состояния отечественного рынка ипотечного кредитования, можно определить основные предпосылки его дальнейшего развития:

- стабильность экономики, надежность и эффективность финансово-кредитной системы;
- высокая платежеспособность населения и самое главное – активное участие государства как гаранта стабильности всей системы отношений во время ипотечных операций;
- соблюдение высоких стандартов ипотечного кредитования;
- улучшение системы оценки заемщиков;
- развитие рынка ценных ипотечных бумаг, исходя из мирового опыта;
- повышение прозрачности процессов выделения земли под застройку;
- повышение эффективности механизмов и улучшение качества регулирования рынков кредитования незавершенного строительства.