

# ІПОТЕЧНЕ БАНКІВСЬКЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В СУЧАСНИХ УМОВАХ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Прийменко Дмитро Юрійович

Крухмаль Олена Валентинівна, к.е.н., доцент  
ДВНЗ «Українська академія банківської справи  
Національного банку України»

Іпотека є одним із важливих факторів підвищення якості життя населення, дозволяє вирішувати житлові проблеми у державі, зменшує соціальну напруженість в країні.

В Україні ринок іпотечного кредитування не досить розвинений. Механізм переходу прав власності на об'єкти нерухомості що є в заставі знаходиться на нижчому рівні ніж у розвинених країнах. Рівень розвитку відносин на ринку нерухомості є також слабшим ніж у економічно розвинених державах. Це негативно впливає як на інші сегменти фінансової системи, так і на реальну економіку.

Метою роботи є дослідження проблем банківського іпотечного кредитування в Україні в посткризових умовах та визначення перспектив його розвитку.

Сьогодні іпотечне кредитування розглядають з юридичної та економічної точки зору. Юридичний зміст іпотеки проявляється у речовому праві на нерухомість. Слід зауважити що іпотека як речове право на нерухомість не виникає сама по собі, а має похідний характер від забезпеченого нею зобов'язання. Іпотека представляє собою додаткову угоду відносно основного зобов'язання, тобто виникає внаслідок виникнення основного зобов'язання, і припиняється одночасно з припиненням цього ж зобов'язання.

З економічної точки зору іпотека невід'ємно пов'язана з виконанням фінансового зобов'язання. У зв'язку з цим досить поширеним є визначення іпотеки як застави нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне [1].

Аналіз діяльності банків на іпотечному ринку України за останні роки

свідчить про значне зростання обсягів іпотечних кредитів виданих домогосподарствам в 2008 році в порівнянні із 2007 роком і становили 143,4 млрд. грн. (рис. 1). Після настання кризи обсяги іпотеки почали зменшуватися. Станом на кінець жовтня 2012 року в Україні видано іпотечних кредитів приблизно на суму 80 млрд. грн. На зміну обсягів іпотечного кредитування вплинули кризові явища що спричинили погіршення стану іпотечного ринку.

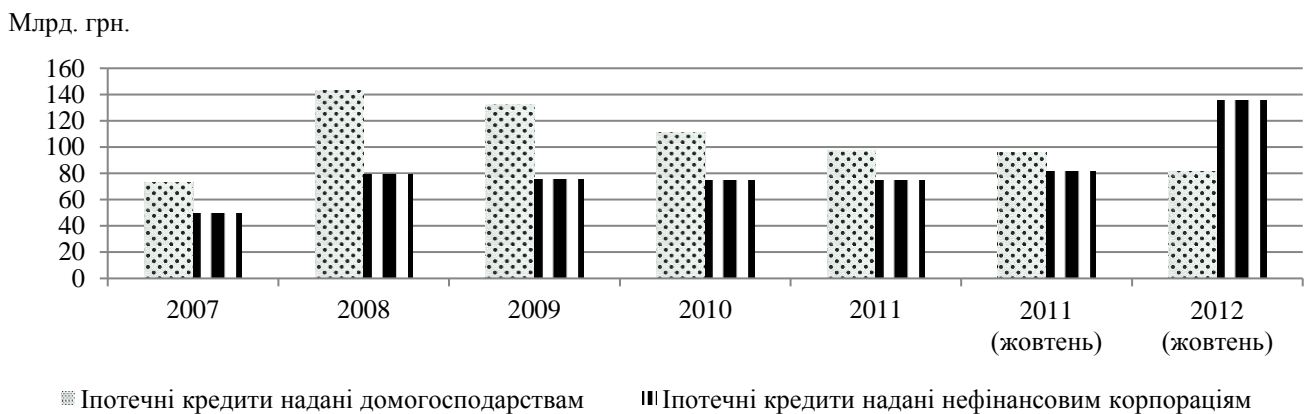


Рисунок 1 – Обсяги іпотечних кредитів наданих домогосподарствам та нефінансовим корпораціям в Україні за 2007-2012 р. [складено на основі 3]

Розглядаючи обсяги іпотечних кредитів що надані нефінансовим корпораціям слід підмітити дещо іншу тенденцію ніж за кредитами наданими домогосподарствам. По-перше кредитування відбувається у менших розмірах. Якщо у 2008 році нефінансовим корпораціям було надано близько 80 млрд. грн., то в той же час домогосподарствам на 63,4 млрд. грн. більше.

Також помітним є те, що після 2008 року зменшення обсягів кредитування майже не відбувалося. Найменшим даний показник був у кінці 2011 року, а саме 74,4 млрд. грн. Якщо порівнювати кінець жовтня 2011 та 2012 років, то слід відмітити що за один рік даний показник зріс на 66,5%.

Вплив світової фінансової кризи на економіку України виявив такі основні проблеми, які суттєво вплинули на іпотечний ринок, а саме:

- різке зниження доходів більшої частини суспільства;
- висока залежність ринку від іноземної валюти, це є результатом того що

майже 80% усіх іпотечних кредитів були видані у іноземних валютах [4].

На сьогоднішній день для розвитку іпотечного кредитування в Україні, на нашу думку, потрібно:

- підвищити довіру населення до банківської системи та забезпечити належний рівень розуміння населенням процесів іпотечного фінансування;
- створити гарантійні фонди іпотечного страхування;
- створити спеціалізовані банки для іпотечного кредитування за прикладом розвинених країн [2].

Таким чином, іпотечне кредитування має певні особливості, а саме, довгостроковість, значний розмір кредиту, підвищені ризики та інші.

На сьогоднішній день сформувалися класичні моделі, що використовуються у світі при іпотечному кредитуванні. Кожна з них має як переваги так і недоліки. Тому при виборі моделі необхідно враховувати особливості умов у країні. В Україні використовується своя модель, яка дещо схожа на американську. Для України притаманні певні проблеми відносно іпотечного кредитування, але в цілому можна сказати що існують непогані перспективи розвитку іпотечного ринку в майбутньому.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Ковалишин, І. В., Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування [Електронний ресурс]: / І. В. Ковалишин // Національна бібліотека ім. Вернадського. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/VUbsNbU/2008\\_3/Visnyk%20UBS%20NBU%203\\_123.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/VUbsNbU/2008_3/Visnyk%20UBS%20NBU%203_123.pdf). – Заголовок за екрану

2. Пастернак, І. В., Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]: / Електронна бібліотека. – Режим доступу: [http://www.rusnauka.com/2\\_KAND\\_2011/Economics/78046.doc.htm](http://www.rusnauka.com/2_KAND_2011/Economics/78046.doc.htm). – Заголовок за екрану

3. Показники грошово-кредитної політики [Електронний ресурс]: / Офіційний сайт НБУ. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/files/stat.pdf>. – Заголовок за екрану

4. Шумейко Ю., Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин України [Електронний ресурс]: / А. В. Разумова // Національна бібліотека ім. Вернадського. – Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/5829/1/13.pdf>. – Заголовок за екрану

Прийменко, Д.Ю. Іпотечне банківське кредитування в Україні в сучасних умовах: проблеми та перспективи розвитку [Текст] / Д.Ю. Прийменко // Творчий пошук молоді – курс на ефективність: зб. тез доповідей IV Міжнародної науково-теоретичної конференції молодих учених, аспірантів, студентів (19 лютого 2013 р.). – Кам'янець-Подільський: Медобори-2006, 2013. – С. 255-257.