

**С.Б. Манжос, доц., В.А. Шишка, магістр,
Полтавський національний технічний університет
імені Юрія Кондратюка**

ШЛЯХИ ВІДНОВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Довгострокове кредитування під заставу нерухомості є одним із ефективних способів спрямування потужних інвестиційних потоків у найперспективніші сектори економіки. Зокрема, іпотечне кредитування стимулює розвиток будівельної індустрії, промисловості, аграрного виробництва тощо.

У докризовий період іпотечне кредитування в Україні бурхливо розвивалося, але в 2008-2009 роках банківська система України пережила гостру кризу. У 2010 році намітилися деякі позитивні тенденції в іпотечному кредитуванні. Так, уже наприкінці березня 2010 року 19 банків відновили іпотечне кредитування, а на 01.09.2010 їх кількість збільшилася до 24. На сьогодні комерційні банки здійснюють кредитування як первинної, так і вторинної нерухомості. Однак головною умовою здійснення кредитування первинної нерухомості є наявність у володінні позичальника вторинної нерухомості.

Позитивною тенденцією є зменшення середньої відсоткової ставки за іпотечними кредитами з 26 до 22%. Однак терміни кредитування стали більшими. Мінімальний термін банківського кредиту в більшості випадків так і залишився на рівні 3-5 років, а от максимум тепер становить не 30 років, як навесні, а 25 (на первинну нерухомість). Більша частина банків (БМ Банк, Даніель, Індекс-Банк, Київська Русь, Кредитпромбанк, Кредобанк, Морський транспортний банк, Ощадбанк України, Піреус Банк МКБ, Укрсоцбанк, Фольксбанк, Форум, Універсал Банк) надають іпотечні кредити в середньому на 15-20 років. Як і раніше, банки вимагають від позичальника внести не менше 40-50% ціни квартири. Менший первинний внесок (25-35%) потрібно зробити при отриманні кредиту на первинну нерухомість.

Дослідження особливостей функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи дозволило визначити основні чинники стримування іпотечного кредитування, до яких належать:

- нестабільна економічна та політична ситуація;
- спад виробництва, зниження доходів юридичних і фізичних осіб;
- цінова нестабільність на ринку нерухомості та в будівництві;
- висока вартість ресурсів і високий рівень ризику.

Основними організаційно-економічними заходами щодо стимулювання відновлення розвитку іпотечного кредитування в нинішніх умовах повинні бути:

- відновлення кредитування реального сектора економіки;
- зниження процентної ставки за іпотечними кредитами шляхом надання державної допомоги будівельній галузі;

- розроблення державних програм щодо стимулювання іпотечного кредитування для пільгових категорій та молоді;
- реструктуризація боргів позичальників, які опинилися в скрутному становищі;
- використання додаткових можливостей підтримки ліквідності та рефінансування банківських установ, що здійснюють іпотечне кредитування;
- розвиток ринку іпотечних облігацій;
- відновлення довіри населення до національної грошової одиниці, ринку житла та банківської системи в цілому.

Отже, відновлення іпотечного кредитування дозволить вирішити ряд досить актуальних соціально-економічних проблем суспільства, таких як розвиток довгострокового житлового іпотечного кредитування; отримання кредитних ресурсів для підприємств агропромислового комплексу; сприяння появі можливості суттєвих якісних зрушень в економіці держави загалом.