

*Баилай Сергей Викторович, кандидат экономических наук
Украинская академия банковского дела Национального банка Украины*

ИССЛЕДОВАНИЕ ЭТАПОВ СОЗДАНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОЙ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В Украине обозначены и требуют дальнейшего развития следующие направления ипотечного кредитования: жилая ипотека (кредитование приобретения населением жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости под его залог); коммерческая ипотека (кредитования субъектов хозяйствования под залог недвижимости коммерческого или производственного назначения); аграрная ипотека (кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей под залог земель сельскохозяйственного назначения).

Современная государственная политика направлена на решение жилищных проблем основной части работающего населения, которое имеет в своем распоряжении средние доходы, накопления и жилье в собственности вследствие бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Очевидно, для ее решение в условиях недостатка средств в бюджетах разных уровней, необходимо использовать внебюджетные источники финансирования жилищного строительства. Большой опыт строительных организаций и банков по привлечению средства населения в жилищное строительство дает основания утверждать, что таким источником могут и должны быть средство населения.

Мировая практика проблему привлечения ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования предлагает решать, в основном, через реализацию двух моделей: депозитарной (основным источником кредитных ресурсов являются привлеченные денежные средства клиентов на разные депозитные счета) и модели ипотечного банка (основным источником ресурсов становится реализация долговых обязательств на вторичном рынке инвесторам).

Схема привлечения средств населения в жилищное строительство создает условия для застройщиков привлечь в инвестиционный процесс сравнительно (с банковскими кредитами) более дешевые ресурсы, позволяет упростить этап реализации построенного жилья и предусматривает определение будущего собственника жилья еще в период строительства.

Чтобы иметь такую возможность продавать еще не существующие

квартиры, застройщики, придерживаясь положений Закона Украины «О ценных бумагах и фондовой бирже», в отсутствие (в очередной раз «отброшенного» проекта) Закона Украины «Об ипотечных ценных бумагах» используют такой инструмент как целевые и денежные облигации. Только в 2004 г. строительные компании эмитировали облигаций на сумму 935 млн. грн., а за шесть месяцев 2005 г. сумма эмиссии составила уже более 500 млн. грн.

Внедрение долгосрочного жилищного ипотечного кредитования в программу работы банков Украины носит достаточно ограниченный характер, вследствие ряда проблем, среди которых стоит, прежде всего, выделить проблему формирования ресурсной базы и снижения рисков ипотечного кредитования. Работа системы ипотечного жилищного кредитования немислима без привлечение финансовых ресурсов на длительное время. Именно на привлеченных ресурсах строят свою работу банки. Но поскольку привлекаемые сейчас на рынке средства короткие и дорогие, то и выдаваемые кредиты, соответственно короткие и дорогие. Необходимо поддерживать ликвидность банковского баланса.

Системность подхода к развитию отечественного рынка ипотечных кредитных продуктов, была заложена и в правительственном документе «Концепция создания национальной системы ипотечного кредитования». В соответствии с содержанием документа в Украине будет продолжаться формирование двухуровневой структуры ипотечного рынка. На первом уровне будут складываться отношения между заемщиком и кредитором, продуктом таких отношений станет появление закладных, на втором уровне кредиторы прямо или опосредованно будут трансформироваться в эмитентов и поддерживать рынок ипотечными бумагами.

Башлай, С.В. Исследование этапов создания и перспективы развития современной системы жилищного ипотечного кредитования в Украине [Текст] / С.В. Башлай // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики Украины : материалы IV Всеукраинской научно-практической конференции (Алушта, 2005). – Симферополь, 2005. – С. 66-67.