

## **Перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні**

*Башлай С.В., к.е.н., доцент кафедри банківської справи  
Української академії банківської справи  
Національного банку України (м. Суми)*

Прийняття Закону України “Про іпотеку”, положення якого вступили в дію з 1 січня 2004 року, питанням перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні набуло додаткової актуальності та необхідності практичного обґрунтування. У зв’язку з цим особливого значення набуває вивчення досвіду функціонування учасників іпотечного ринку як в країнах з розвинутою ринковою економікою, так і в “країнах-новачках” ринкового простору. Додатковий інтерес викликають практичні аспекти надання позик під заставу нерухомості, формування ресурсів для здійснення довгострокових вкладень, дослідження різноманітності інструментів і технологій іпотечного кредитування та застосування їх відповідними учасниками.

Враховуючи стан розвитку фінансово-кредитної системи України, на нашу думку, варто орієнтуватися на забезпечення функціонування універсальної моделі іпотечного кредитування, яка передбачатиме можливість діяльності як банків (на сьогодні, основних операторів кредитних ресурсів) так і небанківських фінансово-кредитних установ, створюючи для них рівні умови. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні визначається, в першу чергу, умовами розвитку його житлового сегменту. Під впливом факторів економіко-правового характеру іпотека землі залишається пасивною складовою ринку нерухомості, а, відтак, і кредитного ринку.

Взагалі до факторів, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні можна віднести:

- відсутність політичної та економічної стабільності;

- відсутність належного досвіду зі страхування ризиків, що виникають при становленні іпотечних кредитних відносин;
- невисокий фінансовий потенціал вітчизняних страхових, ріелторських та оціночних компаній;
- висока вартість позик при відносно низькому рівні доходів більшої частини населення;
- відсутність у населення стабільних моделей ощадної та кредитної поведінки;
- проблематичність залучення необхідних довгострокових ресурсів в іпотечну систему та ін.

Базовим предметом даних відносин є фінансовий ресурс, а тому ключова роль відводиться його держателям – кредиторам та інвесторам. Вітчизняні банки досить активно намагаються вийти на ринок іпотечного кредитування, в першу чергу, прагнучи до реалізації наступних інтересів: формування довгострокових і стійких пасивів, отримання доступу до якісних активів і можливості їх рефінансування, створення інфраструктури для розвитку власного роздрібного бізнесу.

Говорячи про перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин для банків, варто вказати на необхідність вирішення і таких питань як: активізація процесу обігу заставних та використання в якості предмету іпотеки об'єктів незавершеного виробництва і земельних ділянок під такими об'єктами.

Звичайно, серед факторів, що стримують активність населення, як учасника іпотечного кредитування, варто виділити, вартість самої позики (15-20 % річних) та вказати на високий рівень додаткових витрат. Поряд з одноразовою сплатою суми за об'єкт із власних заощаджень (30 % вартості квартири чи будинку) і першого щомісячного внеску, позичальник несе витрати, пов'язані з оплатою послуг посередника, оформлення документів, оцінкою і страхуванням об'єкту та ін.

Невід'ємним учасником іпотечних кредитних відносин в країні є держава в особі відповідних регулюючих органів влади та фінансових інститутів. Її інтереси в даному випадку – вирішення соціальних проблем, серед яких житлова знаходиться на одному рівні з проблемами охорони здоров'я і освіти. Держава має створити інститут іпотеки та умови для стабільного ефективного функціонування всієї системи іпотечного кредитування. Необхідно провести інституціональні реформи і створити правове поле з метою стимулювання іпотечного кредитного ринку. Іпотека є вагомим інструментом економічного розвитку, який дозволяє вирішувати не тільки соціальну задачу – забезпечення населення житлом, але і стимулюючим всі суміжні галузі економіки. Якісним кроком в цьому стало прийняття Верховною Радою Земельного, Цивільного та Господарських кодексів, а також законів “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та ін. Тому зараз виключно актуальним стає питання практичної реалізації можливостей, що з'явилися в рамках прийнятого правового поля для подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Порядок іпотечного кредитування забезпечує цілісність заставленого майна поряд із стабільністю його ціни та створює кредиторі економічну базу для довгострокового повернення кредитних ресурсів. На ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів, перш за все, впливає наявність надійних фінансових інструментів та механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених за строками і відсотковими ставками кредитних іпотечних активів.

Башлай, С.В. Перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні [Текст] / С.В. Башлай // Розвиток фінансово-кредитної системи України: здобутки, проблеми, перспективи: тези доповідей І Всеукраїнської науково-практичної конференції аспірантів та молодих вчених (21-22 вересня 2005 р.). – Львів: ЛІБС УБС НБУ, 2005. – С. 44-46.