

## ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

доц. **Борнос В. Г.**, студентка гр. **Ф-91 Манзюк А. О.**

Іпотечне кредитування – це сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу. Іпотечне кредитування в Україні стикається з головною проблемою – відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці країни.

В сучасних умовах глобалізації все більшої популярності набуває іпотечне кредитування, яке являє собою договір банківського кредиту, в межах якого права кредитора, тобто банку, забезпечені нерухомим майном. Україна за дев'ятнадцять років незалежності пройшла складний шлях формування ринкової економіки та вже декілька років поспіль демонструє значні темпи економічного зростання, однак до сьогодні залишається проблема забезпечення населення якісним житлом у достатньому обсязі. Розв'язати цю проблему можна шляхом створення системи іпотечного кредитування, однак через політичну й економічну нестабільність у країні, ресурси комерційних банків мають переважно короткостроковий характер, у зв'язку з чим є доцільним вивчення зарубіжного досвіду з випуску й обігу іпотечних цінних паперів як джерела надійних, довгострокових ресурсів. [1]

В Україні іпотечне кредитування почало активно розвиватися, починаючи з 2003 р., набувши чинності Закони України "Про іпотеку" і "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати". У 2004 р. за рішенням Кабінету Міністрів України було створено Державну іпотечну установу (ДГУ), метою діяльності якої є: сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності [2]

Ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки, такими як будівництво, металургія, виробництво будівельних матеріалів, видобувна галузь та ін., і виступає своєрідним «лакмусовим папірцем» який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці. [3]

Для вирішення цих проблем потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування, адже при державних гарантіях іпотечних зобов'язань Державною іпотечною установою, фінансовій компенсації іпотечним банкам частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою і при наданні для окремих споживачів субсидії для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла іпотечного кредитування може стати надійним засобом залучення як заощаджень населення, так і потенційних інвесторів для кредитування житлового будівництва. Також варто розвивати фондовий ринок, який буде, в свою чергу, акумулювати довгі гроші – страхові компанії, пенсійні фонди тощо. Тоді ці довгострокові ресурси можуть потрапити у банківську систему, і банки можуть почати знову видавати довгі іпотечні кредити. Наступним напрямком є розробка коротких програм кредитування на 3-5 років при нижчих кредитних ставках, що дасть змогу зменшити ризик неповернення грошей. Безсумнівно все ще актуальним є створення належної законодавчої бази, яка б відповідала сучасним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Неодноразово Кабміном розглядалося створення ощадно-будівельних кас, що передбачатиме накопичення громадянами в цих касах 50% від загальної вартості житла. Після досягнення цієї суми на рахунку вкладник зможе отримати кредит на суму, що залишилася, необхідну для купівлі житла. Особливе місце для залучення інвестиційних ресурсів у будівництво, а також для рефінансування банків, що надають населенню іпотечні кредити, можуть зайняти пенсійні фонди, страхові компанії та пайові інвестиційні фонди, оскільки при правильній організації управління їх активами є можливість диверсифікувати ризики.[1]

Таким чином, іпотечний кредит у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій для зведення житла в масових обсягах у містах і селах України. Вкладення коштів у нерухомість завжди було і є одним із самих надійних шляхів не тільки їх збереження, але й примноження. Іпотечне кредитування житлового будівництва представлятиме безумовний інтерес для потенційних інвесторів.

1. Жук О.В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О.В. Жук// Економічний простір. – 2009. №23/1. – С. 308-315.

2. Шморгай М. Б. Проблеми розвитку сучасного ринку іпотеки в Україні / Шморгай М.Б.//Збірник науково-технічних праць Національного Геотехнічного університету України. - 2011 – С. 308-314

3. Юхто М. Т. Ринок іпотечних кредитів в Україні: перспективи розвитку

/ Юхто М. Т., Святокум І. О. // Збірник наукових праць Національного університету державної політичної служби України. - 2010. - №2. - С. 249 – 250