

РОЗДІЛ II. УПРАВЛІННЯ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ

Колосовська Ю.Є., магістрант 2 року підготовки спеціальності «Фінанси, банківська справа та страхування», Вінницький інститут Університету «Україна»;
Швед В.В., к.е.н., доцент, професор кафедри економіки та менеджменту, Вінницький інститут Університету «Україна»

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

Анотація. Розглянуто сучасний стан іпотечного кредитування в сформованих соціально-економічних умовах, позитивні та негативні сторони іпотечного кредиту, вплив іпотечного кредитування на розвиток сектора житлового будівництва й економіки України в цілому.

Ключові слова: іпотека, кредит, іпотечне кредитування, нерухоме майно.

Abstract. The current state of mortgage lending in the current social and economic conditions, the positive and negative aspects of the mortgage loan, the impact of mortgage lending on the development of the housing construction sector and the economy of Ukraine as a whole are considered.

Keywords: mortgage, loan, mortgage lending, reale state.

Постановка проблеми. Однією з найбільш нагальних проблем сучасного суспільства була та залишається житлова проблема. Брак житла впливає на всі сфери життя громадян – соціальну, професійну, особисту, сімейне життя. Найбільш ефективним вирішенням питання сьогодні є оформлення іпотеки. Цей метод кредитування став справжнім порятунком для більшості малозабезпечених і молодих сімей, які не в змозі дозволити собі повну вартість квартири або кімнати. Крім того, ціни на житло в країні не дуже демократичні, а постійні фінансові та економічні кризи не дають можливості населенню скласти певний капітал для покупки такого необхідного житла. Тому важливо вдосконалювати та розвивати систему іпотечного кредитування, яка може дати шанс всім бажаючим придбати необхідні квадратні метри для проживання.

Аналіз останніх публікацій. Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних дослідників, а саме Б. Батлер, І. Бернارد, Ф. Мишкін, Р. Міллер, Т.П. Каблук, М.Я. Дем'яненко, М.М. Федорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, О.В. Жук, О.П. Ніверська, І.В. Пастернак, О.Т. Євтух, О.О. Холява та інші [3; 5]. Проте низка важливих питань розвитку іпотечного кредитування залишаються не розглянутими.

Метою дослідження є аналіз іпотечного кредитування в Україні, особливості його становлення та тенденції розвитку.

Виклад основного матеріалу. Нерухомість – одна з найефективніших форм інвестування. В умовах економічної невизначеності, різних політичних чинників або проблеми стабілізації економічного курсу вкладення коштів в житло або комерційну нерухомість стало справжньою панацеєю від втрати капіталу. Квартира або будинок перетворилися в більш надійний фінансово-інвестиційний інструмент, ніж фондова біржа, облігації та цінні папери. Це пояснює стабільне зростання іпотечного ринку України і кількості видаваних іпотечних кредитів.

Термін «іпотека» найчастіше асоціюється з ринком нерухомості. Таким чином, виникає питання про те, який вплив надає іпотечне кредитування на розвиток даного ринку.

Термін «іпотека» походить від грецького слова *hypothekē*, що означає застава, заклад. Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом «Про іпотеку» [2].

Необхідно відрізнити іпотечний кредит від власне кредиту. Під кредитом мається на увазі надання в борг грошей або товарів на умовах повернення і, як правило, зі сплатою відсотка.

Іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [1].

Предметом іпотеки може бути нерухоме майно житлового призначення, яке знаходиться на території України, за тимчасовим виключенням території АР Крим, міста Севастополя, Донецької та Луганської областей.

Не можуть бути предметом іпотеки об'єкти нерухомості житлового призначення фондів житла для тимчасового призначення, жилі квартири та будинки, що є об'єктами права державної чи комунальної власності, об'єкти незавершеного будівництва та квартири на них.

Погашення іпотечного кредиту та відсотків за його користування може здійснюватися щомісячно ануїтетними платежами або сплатою суми основного боргу рівномірними частинами з нарахуванням відсотків на залишок основного боргу.

Відсоткова ставка кредитування за іпотечним кредитом встановлюється банком-партнером Державної іпотечної установи (ДІУ) з урахуванням ставки рефінансування ДІУ іпотечного кредиту. Перевага при розгляді ДІУ пропозицій банків, укладанні угод по рефінансуванню іпотечних кредитів надається тим банкам, які дотримуються рекомендованої ДІУ ставки кредитування.

Рекомендована ДІУ банкам-партнерам ставка за іпотечним кредитом – не вище 18% річних та має перевищувати розмір діючої ставки рефінансування ДІУ іпотечних кредитів – 15,3% річних [7].

Іпотечний кредит має свої позитивні і негативні сторони.

Однією з основних переваг такого кредитування є можливість придбати бажану нерухомість в досить короткий проміжок часу. Наступними позитивними сторонами є: дострокове погашення кредиту, що передбачено в більшості іпотечних програм; фіксована процентна ставка, яка не підвищується через інфляцію; тривалий термін кредитування робить платежі не дуже обтяжливими для сімейного бюджету.

Проте у іпотечного кредитування є і безліч негативних сторін. Головною проблемою такого кредитування є переплата за придбану нерухомість, яка іноді досягає 100% вартості, що розраховується виходячи з процентної ставки по кредиту та витрат на страхування ризиків. Так само є витрати, пов'язані з оформленням іпотеки: процедура оцінки, нотаріальне оформлення угоди, реєстрація нерухомості.

Важливо зауважити, що суми кредиту обмежені і залежать від доходів позичальника, від величини початкового внеску, а так само багато банків встановлюють додаткові вимоги до позичальника: наявність реєстрації, надання поручителів і т. п.

Але, не дивлячись на велику кількість мінусів, іпотечне кредитування для багатьох громадян стає єдиним шансом для придбання власного житла.

В умовах сучасних економічних проблем можуть виникнути труднощі, пов'язані з отриманням іпотечного житла. До таких проблем відносяться:

1. Інфляційні проблеми іпотечного кредитування в Україні.

Останнім часом в країні немає стабільності в економіці. При цьому у банків і кредитно-фінансових організацій на тлі інфляції виникають дві проблеми, пов'язані з недовірою громадян до зберігання грошей у банку, зниження попиту на кредитування. Отже, іпотечний кредит призначений не для всіх верств населення, а тільки для тих громадян, які мають стабільну роботу і достаток. А кількість таких людей серед тих, хто потребують житла становить близько 1%.

2. Проблеми іпотечного кредитування, викликані нестабільною економічною ситуацією.

Так як іпотечний кредит в середньому надається терміном на 10-20 років, банки вимагають певні гарантії, що стосуються впевненості виплат позики на тривалий час. Це пов'язано з тим, що доходи громадян то знижуються, то підвищуються і немає ніяких гарантій на стабільність виплат позики. У результаті чого іпотечний довгостроковий кредит незмінно пов'язаний з певними ризиками. Банк для того, щоб себе убезпечити і компенсувати можливі втрати, збільшує ставки на кредит.

3. Проблеми іпотечного кредитування, пов'язані з монополізацією ринку кредитування.

Так як в країні не дуже багато компаній, що займаються будівництвом будинків, керівники будівельних компаній встановлюють високі ціни на житлову площу з метою отримати більший прибуток. При цьому люди, яким необхідно житло страждають від того, що не можуть собі дозволити купити його через високі ціни.

Банки, які надають кредит також залежать від цін, які встановлюють будівельні компанії. Рішення такої проблеми можливо в тому випадку, якщо знизяться ціни на

первинному ринку, внаслідок виникнення конкуренції. Також можна створювати пільгові умови, при яких іпотечний кредит стане більш бажаним на ринку нерухомості.

4. Проблеми, пов'язані з державними програмами допомоги і альтернативними вкладеннями коштів.

Вкладники намагаються зберігати грошові кошти на депозитах не більш ніж рік, а всі розрахунки між організаціями проводяться за допомогою безготівкового розрахунку. Внаслідок цього спостерігається нестача готівкових коштів не тільки в державних структурах, а й в кредитно-фінансових організаціях. Виходом з даної ситуації є державна програма в допомогу іпотечному кредитуванню. Спочатку необхідно налагодити випуск акцій і цінних паперів, які можна в будь-який момент купити або продати, і які повинні стати для банків на тривалий час ефективним фінансовим інструментом.

Держава повинна бути зацікавлена в розвитку іпотечного кредиту. Банки основний прибуток отримують за рахунок різниці між пропозицією своїх коштів і їх правильним розміщення. А при формуванні стабільного кредитного портфеля іпотека для них найменш вигідна, так як прибуток там очікується через тривалий період часу. Банки в більшій мірі зацікавлені в короткострокових кредитах, так як витрати на них окупаються набагато швидше і, в більшості випадків, за вигідними відсотковими ставками.

Таким чином, якщо держава не буде брати активну участь у розвитку іпотечного кредитування і впроваджувати альтернативні і привабливі для населення пільгові програми, процес популяризації іпотечного кредитування буде і далі йти вкрай повільними темпами.

Висновки. В напружених фінансово-економічних умовах нерухомість була і залишається єдиним надійним об'єктом інвестування. Однією з найбільш доступних і прийнятних форм придбання житла в Україні залишається іпотека.

Тенденції на ринку іпотечного житлового кредитування свідчать про це прямо:

- зростає обсяг іпотечних кредитів;
- скорочується кількість кредитних організацій, що видають іпотечні позики;
- зростає відсоткова ставка по іпотеці;
- знижується частка прострочених іпотечних заборгованостей.

Слабкий рівень економічного зростання і високий ризик у фінансовому середовищі на даний момент не дозволяє здійснити стрибок у рівні доходів населення. Сфера зайнятості також не дозволяє збільшити рівень доходів. Також різкі негативні зміни у валютній сфері призвели до загального зниження рівня доходів населення. Багато власників валютних кредитів не в змозі виплатити наявну позику. В даному випадку допоможе рефінансування боргу та реструктуризація. Нестабільність у зовнішній політиці й на внутрішньому ринку негативно відбивається в сфері будівництва – тут найбільш яскраво проявляються всі тенденції в силу довгостроковості будівельних проектів.

Динамічний і стабільний розвиток ринку будівництва та житлового

кредитування за останні десятиліття переходить в статус очікування змін більш позитивного характеру. Виходом з цієї ситуації може стати державна масштабна підтримка іпотечного сектора, а також банківських організацій. Ці заходи можуть послужити драйвером розвитку для банків і економічного стану країни.

Рішення проблем іпотечного кредитування – це завдання, яке зачіпає макроекономіку країни, соціальну та міграційну політику, будівельний сектор, розвиток банківських продуктів і багато іншого. Такі цілі не можуть бути досягнуті відразу, для цього потрібен тривалий час. Однак рано чи пізно економіка країни обов'язково дійде до того рівня, коли іпотечне кредитування в рівній мірі буде вигідно і банкам, і самому широкому колу їх клієнтів.

Список використаних джерел

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 №898-IV (зі змінами) // Відомості Верховної Ради. – 2003. – №38. – Ст. 313 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
2. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19.06.2003 №979-IV (зі змінами) // Відомості Верховної Ради. – 2004. – №1. – Ст. 1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
3. Жук О.В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О.В. Жук // Економічний простір. – 2009. – №23/1. – С. 308-315.
4. Іванілов О.С., Тітенкова М.В. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О.С. Іванілов, М.В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – №4. – С. 28.
5. Костюкевич О.І. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О.І. Костюкевич // Економіка та держава. – 2010. – №1. – С. 11-12.
6. Сердюк А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2010. – №1. – С. 20-26.
7. Параметри іпотечного кредиту : Державна іпотечна установа [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <https://ipoteka.gov.ua/node/23>
8. Швед В.В. Сутність та характерні ознаки сучасного іпотечного кредиту / В.В. Швед, С.В. Орлик // Інноваційні виміри розвитку світової економіки. – 2013. – Дніпропетровськ : Видавництво «Гельветика». – С. 195-198.