

*Успенко В. І.  
Титаренко О. В.*

## **ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ, ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

**Анотація.** Для ефективного функціонування вітчизняного ринку іпотечного кредитування в умовах фінансово-економічної кризи необхідно переосмислити підходи щодо розв'язання проблем та визначення можливих перспектив розвитку системи іпотечного кредитування, як однієї з важливих сфер у діяльності фінансово-кредитних установ, яка потребує подальшого розвитку.

Іпотечне кредитування, яке позитивно впливає на фінансово-банківську систему та ринок житла, позитивно позначається і на розвитку реального сектора економіки, який отримує інвестиційні ресурси [2].

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, іпотечний ринок, предмет застави.

**Вступ.** Ринок іпотечного кредитування в Україні структурований приблизно таким чином: великі банки контролюють понад 2/3 ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну мережу і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями. Іпотечне кредитування має стати невід'ємним елементом ринкової економіки, що формується в Україні, і сприяти економічному і соціальному розвитку нашої держави. Іпотечний ринок функціонує в системі інших ринків, зокрема, товарних, ринків фінансових послуг, ринку позичкових капіталів. Він сприяє створенню і забезпеченню функціонування не інфляційного механізму залучення фінансових ресурсів. Цей механізм дозволяє акумулювати тимчасово вільні ресурси суб'єктів господарювання, а також заощадження населення і трансформувати їх у довгострокові інвестиції. При цьому вказаний механізм передбачає мінімізацію ризиків, пов'язаних з інвестуванням, оскільки іпотечні кредити забезпечені предметами застави. Іпотечний ринок, будучи механізмом інтеграції фінансових ринків нерухомості, є, у свою чергу механізмом, який забезпечує нормальний процес відтворення. Саме через цей механізм забезпечується як просте, так і розширене відтворення, оновлення основних фондів, як виробничих, так і невиробничих [1].

Процес іпотечного кредитування дозволить розв'язати низку досить актуальних соціально-економічних проблем суспільства. По-перше, отримає розвиток довгострокове житлове іпотечне кредитування. По-друге, отримає вирішення питання кредитних ресурсів для підприємств агропромислового комплексу. По-третє, розвиток іпотечного кредитування сприятиме появі можливості суттєвих якісних зрушень в економіці держави загалом. Але зараз в Україні залишаються не розв'язаними проблеми, які знижують можливість провадження іпотечного кредитування в повному обсязі [3].

Виникнення фінансової кризи в багатьох розвинених країнах світу призвело до дестабілізації важливих економічних процесів, що, у свою чергу, спричинило гальмування розвитку всіх галузей народного господарства і ринку іпотечного кредитування зокрема.

Фінансова криза також значною мірою зачепила й українську економіку, і її наслідки достатньо відчутні [3].

Аналіз зарубіжного та вітчизняного досвіду розвитку іпотечних ринків, у тому числі за умов значних економічних спадів, дає змогу виділити такі чинники, які впливають на стійкість ринку іпотечного кредитування: динаміка цін на нерухомість; рівень валютизації та стабільність джерел надходження валюти; рівень ліквідності банківської системи; рівень розвитку ринку іпотечного кредитування (автономність, наявність вторинного сектора); фінансовий інструментарій, що використовуються на фінансовому ринку країни; рівень відсоткових ставок за кредитами; наявність компенсаційних фондів та страхування іпотечних кредитів; рівень відкритості банківської системи для зарубіжних ринків; наявність необхідного діючого правового забезпечення; рівень розвитку ІТ-технологій (інформаційні, комунікативні); політичні, корупційні, монопольні та інші фактори.

До найвагоміших проблем вітчизняного ринку іпотеки відносяться такі: проблеми юридичного характеру; нестача вільних фінансових ресурсів у кредиторів; зниження показника ліквідності капіталу комерційних банків; невизначена ситуація на ринку нерухомості; організаційні проблеми взаємодії всіх учасників ринку; низька платоспроможність населення; недостатність інформаційної бази (низька фінансова культура населення) та певні стереотипи; високі відсоткові ставки [10].

Розв'язанням проблем розвитку іпотечного ринку займалась велика кількість економістів, серед яких Л. П. Козаченко, С. С. Волков, В. Ф. Присяжнюк, В. І. Кравченко, О. В. Жук, Є. Бублик, О. Ткаченко, О. Євтух, О. Василюк, С. Волков, Л. Чубук, О. Басова, С. Тігіпко, В. Кравченко, М. Савлук, В. Федосов та ін. Однак питання визначення та аналізу основних факторів, що стримують зростання іпотечного ринку, потребують подальшого наукового дослідження, бо роботи мають загальний або вузькопрофесійний характер і стосуються тільки окремих елементів іпотечного кредитування. Це дає підстави для проведення ґрунтовного аналізу та визначення перспектив розвитку іпотечного кредитування.

**Постановка завдання.** Мета статі - оцінка ситуації на ринку іпотечного кредитування України, що склалася на сьогодні, а також визначення основних проблем іпотеки та можливих шляхів їх розв'язання.

**Результати.** Іпотечний ринок - один із найважливіших механізмів ринкової економіки, а іпотека - суттєвий фактор економічного і соціального розвитку суспільства. Однак через різні умови ефективність використання нерухомості з метою збільшення капіталу не відповідає економічному потенціалу, закладеному в ній. Головна проблема сьогодні полягає у відсутності загальної концепції іпотеки як механізму використання ресурсів і системного підходу в дослідженні факторів, які впливають на ефективність роботи іпотечного механізму [3].

Сучасна модель українського ринку іпотеки характеризується такими факторами, як: переважно депозитна модель фінансування; домінування універсальних банків; відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку спеціалізованих регуляторів, гарантійних фондів іпотечного страхування ринкового фінансування, інфраструктури (наприклад, кредитне бюро).

Наслідками такої ситуації є: низька ефективність (адміністративні витрати); високі системні ризики; тиск на ціну для кінцевого позичальника. Зростання іпотечного ринку стримується такими факторами:

- нездатністю банків використовувати міжнародні схеми реінвестування через існуюче українське законодавство;
- нездатністю багатьох банків позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства;
- наявністю інших, більш прибуткових напрямків діяльності;

- загальною недовірою населення українським банкам та побоюванням щодо втрати свого житла в разі банкрутства банку-кредитора;
- відсутністю розуміння населенням процесів іпотечного фінансування [1].

Найгостріша проблема - практична відсутність в Україні довгострокового кредитування населення банками. Банки прагнуть без ризику обертати короткострокові засоби. Заважає наявність великої кількості ризиків для кредиторів, які працюватимуть за програмою іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Банки в основному фінансують операції іпотечного кредитування за рахунок депозитів фізичних осіб, строк яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надаються тільки від трьох років. Крім того, конкуренція спонукає збільшувати депозитні відсоткові ставки. Все це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку [4]. Завищення вартості кредитів, що надаються, значною мірою, зумовлюється: високою ціною залучених ресурсів; зростанням інфляції та зниженням ринкової вартості застави; несвоєчасним виконанням кредитних зобов'язань; ризиками, пов'язаними з правовими і судовими складнощами при відчуженні житла - предмета застави, а також із проблематичним виселенням боржника та продажем на торгах предмета застави.

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення економічних, правових та інституційних передумов. До економічних передумов слід, насамперед, віднести:

- стабільність цін та обмінного курсу національної валюти, оскільки це необхідний елемент у довгостроковому інвестуванні;

- загальне економічне зростання, яке призведе і до розвитку іпотечного ринку.

Конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування такі:

- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно. Таким чином, кредитор матиме юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоноване для передачі в іпотеку;

- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Це необхідно, аби уникнути проблем при передачі майна в заставу;

- правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків.

Коли буде встановлено чітку схему діяльності таких банків, тоді й можна буде говорити про розвиток іпотечного кредитування [1].

З метою забезпечення доступу позичальників до фінансових ресурсів на ринку іпотечного капіталу необхідно провести низку різноманітних заходів щодо зниження величини банківських процентних ставок. В Україні пропонується проводити ці заходи на основі економічного й адміністративного підходів [5].

Економічний підхід полягає в зниженні базової ставки кредитних закладів, зниженні витрат на обслуговування кредиту, зниженні премій за ризики, створенні конкуренції серед кредитних установ, у тому числі й іпотечних.

Адміністративний підхід полягає в субсидуванні з боку держави позичальників згідно з конкретними урядовими програмами і регулюванні позичкового процента в умовах низької конкуренції серед іпотечних закладів [6].

Безумовно, центральна проблема розвитку іпотечного кредиту в Україні - нестача (обмеженість) вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. Одним із основних завдань банків щодо поповнення «довгих» пасивів у нинішній ринковій економіці є перетворення заощаджень населення в інвестиції. Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення й коштів інвесторів і спрямувати їх насамперед у такі важливі галузі народного господарства, які пов'язані з житловим будівництвом. Іпотечне кредитування є тим механізмом, котрий забезпечує взаємозв'язок між

грошовими ресурсами населення, банками і підприємствами будівельного сектора, спрямовуючи їх у реальний сектор економіки [1].

У багатьох країнах, зокрема в Німеччині, на ринку іпотечного кредитування працюють спеціалізовані іпотечні банки, які можуть займатися певною діяльністю, пов'язаною з іпотечним кредитуванням [7]. Наприклад, випуском іпотечних облігацій. Водночас інші види їхньої діяльності дуже зрегульовані. Так, вони не мають права приймати депозити від клієнтів [8].

Однак система універсальних банків більш приваблива для України, ніж спеціалізована.

Головний аргумент на користь цього твердження пов'язаний з важливістю депозитів як джерела рефінансування. Дуже важливо, щоб банки, які займаються іпотечним кредитуванням, могли залучати депозити від клієнтів і рефінансувати частину довгострокових іпотечних кредитів. Крім того, принаймні ще два аргументи вказують на перевагу універсальних банків над спеціалізованими іпотечними. По-перше, управління ризиками та фінансова стабільність спеціалізованих банків можуть бути досить слабкими. По-друге, спеціалізована система дуже дорога. Комерційні банки, які захочуть розвинути бізнес іпотечного кредитування, повинні будуть створити новий іпотечний банк. Це потребуватиме багато часу, зусиль і грошей. Зрозуміло, що їхні витрати відчують позичальники, що зробить іпотечні кредити дорожчими і для багатьох потенційних клієнтів недосяжними.

На противагу спеціалізованій системі іпотечних банків, в Україні можна створити ощадно-будівельні каси (ОБК), в яких населення зможе брати кредити на купівлю житла. Щоб одержати іпотечний кредит у такій касі, наприклад, під 4 %, вкладник повинен буде нагромадити мінімум 50 % від вартості квартири, розміщуючи гроші в ОБК під мізерний відсоток. Але створення таких ОБК можливе тільки при низькій інфляції, що зараз в Україні малоймовірно. Нагромадження грошових коштів невіддільне від формування вторинного ринку іпотечних кредитів. Спеціалізовані іпотечні компанії, придбавши кредити в банку, поширюватимуть закладні іпотечні облігації та інші цінні папери, забезпечені іпотечними позиками. В Україні назріло питання про створення загальнонаціональної системи іпотечного кредитування, яка б уключала первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів. Важливе значення має вдосконалення методики грошової оцінки земельних ділянок, яка в Україні проводиться Державним комітетом по земельних ресурсах [1].

Для успішного розвитку іпотечного ринку, в першу чергу, практичну значущість матиме визначення принципів засад, які мають бути покладені в основу правового регулювання іпотеки. Не зважаючи на законодавчу базу, яка регулює питання іпотеки, ще детальнішого регулювання в Україні потребує питання втілення системи іпотечного кредитування. Не дивлячись на значні позитивні зміни, нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. Зараз в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Необхідно вдосконалити законодавчу базу за рахунок прийняття законів «Про державну реєстрацію прав власності та обтяжень на нерухоме майно», вдосконалення ЗУ «Про іпотечні цінні папери», внесення змін до Земельного, Цивільного, Житлового та Господарського Кодексів, Законів «Про цінні папери і фондову біржу», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів, пов'язаних з цією проблематикою [1].

Чинне законодавство не обмежує можливості надання кредиту під забезпечення його повернення нерухомістю, але надання довгострокових кредитів ще не досить часто практикується з таких причин:

1) відсутність розвинутого ринку нерухомого майна, зокрема й земельних ділянок, що призводить до неможливості вчасно і в повному обсязі задовольнити вимоги кредиторів за рахунок реалізації заставленого майна (саме тому нагальним є прийняття Закону «Про ринок земель», який після зняття мораторію дозволить громадянам відкрито й у повній мірі скористатися своїми правами на землю);

2) недовіра наявного законодавства з питань реєстрації нерухомого майна, а також реєстрації обтяжень прав на це майно (недоліком є принцип поділу реєстру нерухомого майна між окремими установами – така система невдала, оскільки земельна ділянка може бути зареєстрована на одну юридичну особу, а будівлі, розташовані на ній, – на іншу);

3) відсутність довгострокових кредитних ресурсів у банків та інших небанківських кредитних установ і недостатньо розвинутий фондовий ринок [9].

**Висновки.** Отже, сьогодні існує низка проблем, які потребують негайного розв'язання, що, у свою чергу, призведе до розширення іпотечного ринку та повноцінного його функціонування.

Підсумувавши вищевикладене, можна сформулювати деякі пропозиції щодо вдосконалення роботи іпотечного ринку:

1. Створення належної законодавчої бази.
2. Визначення механізму рефінансування іпотечних кредитів на основі вивчення моделі розвитку іпотечного ринку в країні;
3. Створення ощадно-будівельних кас.
4. Створення внутрішньобанківської та міжбанківської кредитної історії позичальників.
5. Створення централізованої системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно.
6. Повернення довіри до банківської системи в цілому.

З огляду на викладене, можна зробити висновок, що нині для розвитку іпотечного ринку все ще актуальне створення належної законодавчої бази, яка б відповідала сучасним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Це дасть змогу створити належний законодавчий базис як для розвитку іпотечного кредитування взагалі, так і в галузі житлового будівництва. Банківська допомога підприємствам, підприємцям, громадянам стане відчутною за умов надійних гарантій своєчасного повернення банківських позик. Саме такі гарантії дає іпотека. 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 найнадійніших шляхів не тільки їх збереження, але й примноження. Іпотечне кредитування житлового будівництва являтиме безумовний інтерес для потенційних інвесторів.

Стратегічно важливим напрямом розвитку українського іпотечного ринку повинно стати також створення дієвої системи рефінансування іпотечних кредитів шляхом емісії іпотечних облігацій з використанням механізму сек'юритизації. Створення ефективного і безпечного ринку іпотечних облігацій можливе за умов, коли фінансові інструменти іпотеки стануть надійними та ліквідними, що дасть можливість залучати кошти за нижчими цінами та з мінімальними операційними витратами.

В умовах наявної загальносвітової економічної рецесії загострюються проблеми, що можуть призвести до зменшення операцій та діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування. В той же час скорочення ринку іпотечного кредитування в Україні позбавить банківську систему значного сегмента ринку та створить істотні проблеми для її подальшого існування.

За цих умов нагальне питання вдосконалення фінансового інструментарію ринку та пошук напрямів підвищення стійкості ринку іпотечного кредитування. Для виконання цього завдання доцільно поширити такі фінансові інструменти: довгострокові цільові вклади, житлово-контрактні заощадження заставні, іпотечні облігації та регульовані відсоткові ставки, а також дотримання відповідного комплексу заходів спрямованого на забезпечення іпотечних угод на первинному ринку, розвиток механізмів вторинного ринку, сприяння належній взаємодії між інститутами ринку та інфраструктури.

### Література

1. Жук О. В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні // Економічний простір. – 2009. - № 23/1.
2. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / за заг. ред. О. І. Кіреєва – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2008.
3. Скрипник О. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. / О.В. Скрипник. – Режим доступу : <http://conf-cv.at.ua/forum/14-130-1>.
4. Євтух О. Т. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник НБУ. - 2003. - № 9.
5. Басова О. О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. О. Басова // Економіст. – 2008. - № 9.
6. Тігіпко С. П. Стан і пріоритети розвитку іпотечного фінансування в Україні / С. П. Тігіпко // Вісник НБУ. – 2004. - № 9.
7. Любунь О. С., Кірієв О. У. Іпотечний ринок : Навч. посібник. – К. : Університет «КРОК», 2005. – 355 с.
8. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні //Цінні папери України. – 2004. – № 2.
9. Соболева Г. Правові аспекти іпотеки землі та іпотечного кредитування / Г. Соболева // Правовий тиждень. - 9 груд. 2008.
10. Бублик Є. Напрями та інструментарій стійкості ринку іпотечного кредитування // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. - № 19.

**Summary.** For efficient operation domestic market hypothecary lending in condition financial - an economic crisis necessary to find the new approaches to decision of the problems and determinations of the possible prospects of the development of the system of the hypothecary lending, as one of the important spheres to activity financial - a credit institutions, which needs for the most further development.

Hypothecary lending, which positive influences upon financial - a bank system that market vein, positive affects and on development of the real sector of the economy, which gets and investment facility.

**Keywords:** hypothecary lending, hypothecary market, subject of the guarantee.

*Стаття надійшла до редакції 30.04.2010*