

*Білоус Д., ст.гр. ФК-10-2  
Науковий керівник:  
к.т.н., доц. Крилова О.В.  
(Державний ВНЗ «Національний гірничий  
університет», м. Дніпропетровськ, Україна)*

## **ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

Забезпеченість житлом визначає рівень життя населення країни, інтенсивність процесу міграції, якість людських ресурсів у цілому. За умови низької платоспроможності більшості населення країн лише 5-8% можуть самостійно забезпечити себе власним житлом. Фактично стан житлового фонду і наявність доступного й комфортного житла для різних категорій громадян наочно відображає ступінь соціально-економічного розвитку країни, рівень життя населення й соціальний клімат у суспільстві. Тому, одною з основних причин економічного та соціального зростання України є активізація та розширення іпотечного кредитування банками.

Сьогодні, в посткризовому фінансовому просторі України, існує чимало перешкод, які блокують динамічний та дієвий розвиток банківського іпотечного кредитування: дефіцит дешевих довгострокових ресурсів, низький рівень кредитоспроможності потенційних позичальників, нестабільний стан ринку нерухомості, неврегульовані законодавчі аспекти роботи з іпотекою тощо. Це призводить до того, що позичальники позбавлені результативного механізму розв'язання інноваційно-інвестиційних та житлових проблем. Банки, ж, в свою чергу, наражаються на підвищений ризик, що зумовлює зростання цін за банківськими іпотечними кредитами, та обмежує обсяги пропозиції даних продуктів на ринку [1].

Створення ринку іпотечного кредитування в Україні, з самого початку і дотепер значною мірою характеризується безсистемністю.

У 2005р. був прийнятий Закон України «Про іпотечні облігації», перспективою від якого була можливість залучення на ринок іпотечного кредитування внутрішніх інвесторів — недержавних пенсійних фондів та

страхових компаній, але відсутність нормативної процедури їх вивауку не дозволяла комерційним банкам розпочати їх емісію. Лише у 2006 року рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку було затверджено Положення «Про порядок реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій, проспекту емісії» [2].

На кінець 2012 року в Україні на первинному іпотечному ринку працюють близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації.[3].

Нині вже розроблено і прийнято багато важливих законів щодо організації ринку, випуску іпотечних цінних паперів і функціонування фондів операцій з нерухомістю, створено Державну іпотечну установу, здійснюються емісії іпотечних облігацій. Але досі не вирішено такі першочергові питання, як затвердження концепції розвитку національної системи іпотечного кредитування та захист прав кредиторів щодо реалізації заставленого майна [3].

Складність проблеми іпотечного кредитування полягає у тому, що воно може бути як причиною покращення інвестиційного клімату країни, так і чинником глибокої кризи. [1]. Для забезпечення високої якості іпотечних кредитів та зменшення кредитних ризиків для банків необхідна розробка стандартів та нормативів іпотечного кредитування, а для забезпечення відповідності вартості іпотеки ринковим умовам необхідним є здійснення її постійної переоцінки, а з можливістю погіршення якості кредитного портфелю, фінансового стану й збільшення резервів під кредитні ризики стоїть завдання зниження проблемної заборгованості за іпотечними кредитами фізичних осіб.

### **Список літератури:**

1. О. О. Ляхова, А. В. Майстер Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" №11. – 2012—[Електронний ресурс]:Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1560>
2. Положення «Про порядок реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій, проспекту емісії» від 11.04.2006 № 234—[Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0746-06>
3. Ніверська Ю. П. «Проблеми іпотечного кредитування»/Збірник студентських наукових праць Уманського національного університету садівництва. - 2012. - [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://udau.edu.ua/library.php?pid=2593>;