

Секция «3. Современные реалии мировой экономики»

Особенности ипотечного кредитования в Украине

Волкова Валерия Валерьевна

Кандидат наук

донецкий национальный университет, Учетно-финансовый, Донецк, Украина

E-mail: Valeriya-200709@rambler.ru

Ипотечный кредит - это особая форма кредита, связанная с предоставлением ссуд под залог недвижимого имущества - земли, производственных и жилых зданий и т.д. Ипотечные ссуды предоставляются на долгосрочной основе. Ипотечный кредит становится возможным лишь при условии частной собственности на землю и недвижимость. Ипотечный кредит имеет, как правило, четкое целевое назначение. Ипотечные ссуды в современных условиях чаще всего используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки жилых и производственных помещений, а также освоения земельных участков. Особенностью ипотечного кредита является то, что залогом для его предоставления может выступать и недвижимость, на покупку которой он берется.

Субъектами ипотечного кредита являются:

- Кредиторы по ипотеке - ипотечные банки или специализированные ипотечные компании, а также универсальные коммерческие банки;
- Заемщики - юридические и физические лица, имеющие в собственности объекты ипотеки, или имеющие поручителей, которые предоставляют под залог объекты ипотеки в пользу заемщика.

Объектами ипотечного кредита являются жилые дома, квартиры, производственные здания, сооружения, магазины, земельные участки и т.п. Размер ипотечного кредита определяется в виде части стоимости объекта ипотеки. Это обстоятельство позволяет даже получать под залог одного и того же недвижимого имущества дополнительные ипотечные займы. Залоговое имущество остается у заемщика, который продолжает его эксплуатировать, т.е. сохраняет свое право собственника.

Согласно Закона Украины «Об ипотеке» ипотека определяется как способ обеспечения исполнения обязательств, по которым недвижимое имущество, являющееся предметом залога, остается у залогодателя или третьего лица [1].

В Украине ипотечное кредитование начало активно развиваться, начиная с 2001 г., на что положительно влиял ряд факторов общеэкономического характера (низкие темпы инфляции, стабильность национальной валюты и увеличение доходов населения). В 2003 г. вступили в силу законы Украины "Об ипотеке" и "О ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах". В 2004 г. по решению Кабинета Министров Украины (КМУ) было создано Государственное ипотечное учреждение (ГИУ), целью деятельности которого являются: содействие дальнейшему развитию рынка ипотечного кредитования в Украине, в частности путем рефинансирования ипотечных кредиторов (банков и небанковских финансовых учреждений) и внедрение эффективных механизмов повышения уровня их ликвидности. Государственное ипотечное учреждение является в настоящее время единственным учреждением второго уровня, которое работает в Украине.

К концу 2008 г. на рынке ипотечного кредитования наблюдалась положительная динамика роста его объемов, которое иногда достигало 40%. Однако глобальный финансово-

экономический кризис усилил многочисленные структурные проблемы и недостатки, присущие экономике Украины в целом, выявил недостатки и ипотечного рынка, которые стали причиной его обрушения. По данным агентства УНИАН, в 2009 г. ипотечный портфель финансовых учреждений в Украине сократился на 3,5% (или на 3,8 млн.грн), а проблемная задолженность физических лиц по ипотечным кредитам выросла в 1,7 раза [2].

1. Закон Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2003 года № 898-IV // Ведомости Верховной Рады.- 2003.-№38.-с. 313.

2. Официальный сайт Украинской национальной ипотечной ассоциации.- [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.unia.com.ua>.

В 2011 году количество ипотечных кредитов составляло 37 тысяч на всю Украину. В 2012 г. наблюдалось падение на 7,5%, т.е. приобреталось около 32 тысяч квартир. Причиной этого стали совершенно неадекватные процентные ставки в 2012г. – от 19% до 24%. В 2013г. также наблюдается падение спроса на ипотечные кредиты из-за сохраняющейся высокой стоимости ипотечных кредитов. Кредитные ставки по ипотеке в 2013 году составляют от 18% до 26% годовых, к которой прибавляется одноразовая комиссия от 1% до 3%, плюс страхование недвижимости (0,3-0,5% в год), плюс страхование жизни заемщика (0,3-0,5% в год). Поднять такой кредит под силу только самому отчаянному заемщику. [1].

Кроме того, современное состояние ипотечного рынка Украины, свидетельствует о наличии ряда нерешенных проблем, сдерживающих процесс эффективного его развития, среди которых:

отсутствие законодательных актов, регулирующих вопросы создания единой государственной системы регистрации прав собственности на недвижимое имущество и их ограничений, введение в хозяйственный оборот ипотечных ценных бумаг, создание бюро кредитных историй ипотечного кредитования;

неадекватность системы профессиональной подготовки специалистов этого направления и отсутствие системы повышения квалификации таких специалистов;

недостаточная государственная поддержка по созданию базы для возникновения специализированных финансовых институтов по кредитованию и мобилизации дополнительных ресурсов населения, поддержки малообеспеченных слоев населения, содействия развитию вторичного рынка ипотеки и др.;

отсутствие специализированных институтов рынка ипотеки и гарантийных фондов ипотечного страхования;

1. Журнал «Деньги». Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://dengi.ua>.

несостоятельность банковской системы и неспособность ее работать по международным схемам реинвестирования;

недоверие населения к украинским банкам;

отсутствие принципиальных основ, которые должны определять правовое регулирование вторичного рынка ипотеки.

Для решения проблем ипотечного кредитования по состоянию на октябрь 2013г. в Украине действуют четыре общегосударственные программы по удешевлению стоимости жилья:

1. Программа удешевления стоимости ипотечных кредитов – по банковскому кредиту заемщик оплачивает 3%, остальные проценты оплачивает государство.

2. Программа финансирования недостроенного жилья в соотношении «30 на 70» - завершение строительства построенного на 70% жилья может быть профинансировано из государственного бюджета. Эта программа должна оживить недостроенные дома, в которых люди уже оплатили свои квартиры, но не могут въехать, потому что застройщик не имеет средств завершить строительство.

3. Программа обеспечения молодежи жильем – долгосрочное кредитование под 3% на срок до 35 лет. Особенностью этой программы является то, что чем больше детей у семьи, тем меньше она платит по кредиту: при наличии одного ребенка семья выплачивает проценты по кредиту; при наличии двух или более детей можно удешевить кредит на 25-50%.

4. Программа поддержки строительства индивидуального жилья на селе.

В дополнение к уже действующим четырем программам удешевления ипотеки ГИУ совместно с Национальным банком Украины (НБУ) к ноябрю 2013г. разработало проект еще одной программы, которая позволит гражданам получить жилье в аренду с дальнейшим правом его выкупа под 3% годовых. Данная программа, в первую очередь, рассчитана на работников бюджетной сферы: учителей, врачей и др., уровень доходов которых не позволяет им приобрести отдельное жилье, в том числе с использованием классического кредитного механизма. В частности, для реализации этой программы уже готово около 3 тысяч квартир. Под программу предполагается выделить 6,5 млрд. грн., из которых 1 млрд. грн. - в 2013 г. и 5,5 млрд. грн. – в 2014 г. [1].

Кроме того, для решения проблем ипотечного кредитования в Украине целесообразно учитывать опыт зарубежных стран, который свидетельствует о существовании как минимум двух подходов к формированию ипотечного рынка и участия государства в этом процессе:

европейский (немецкий) - "прежде всего максимально обеспечить жильем население поэтому прибыльность для банков и инвесторов в ипотечные ценные бумаги является умеренной;

американский - "жильем обеспечить рынок поэтому и прибыли банков на этом рынке выше.

Первый подход базируется на жестком законодательном определении правил работы специализированных ипотечных банков и требований к ипотечному кредитованию. Второй - ориентирован на законодательную базу относительно банкротства и залога. Право решать, какой из этих подходов внедрять, остается за каждым государством. Учитывая уроки мирового экономического кризиса, который начался в США, считаем, что для Украины уместно использовать европейский опыт функционирования рынка ипотечного кредитования.

По нашему мнению, ситуация на рынке недвижимости Украины, прежде всего, требует основательного регулирования на законодательном уровне. Представляется также, что решению перечисленных выше проблем будут способствовать также:

ü экономический рост, повышение доходов населения, рост численности среднего класса, снижение уровня инфляции и кредитных ставок до нескольких процентов в год;

1. Путеводитель в мире финансовых услуг. Официальный сайт [Электронный ре-

сурс]. Режим доступа: <http://www.prostobank.ua>.

ü создание благоприятных условий для увеличения долгосрочных кредитных ресурсов, в том числе через деятельность ипотечных учреждений второго уровня;

ü создание эффективной системы регистрации прав на недвижимое имущество;

ü совершенствование схем оценочной деятельности через улучшение нормативно-правового обеспечения и существенное повышение ответственности по фактам злоупотреблений в этой сфере;

ü развитие фондовых рынков и рынков недвижимости.

Литература

1. Закон Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2003 года № 898-IV // Ведомости Верховной Рады.- 2003.-№38.-с. 313.
2. Официальный сайт Украинской национальной ипотечной ассоциации.- [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.unia.com.ua>.
3. Журнал «Деньги». Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://dengi.ua>.
4. Путеводитель в мире финансовых услуг. Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.prostobank.ua>.