

НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

асист. Пустовіт Р.П., студент Високоєс Ю.С.

Відомо, що іпотечний ринок один з самих важливих механізмів в ринковій економіці, і іпотека є вагомим показником економічного та соціального розвитку країни. Однак зараз в Україні має місце негативна тенденція стримування розвитку іпотечного кредитування.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням рядом проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування, які можна структурувати за такими напрямками:

- забезпечення іпотечного ринку довгими ресурсами;
- визначення рівня ризиків;
- забезпечення широкого доступу потенційних клієнтів до іпотечних кредитів.

Мінімізувати ризики банків дозволить введення Державної системи гарантування іпотечного кредитування або фондів недержавних гарантій. Управління ризиками при іпотечному кредитуванні повинні розв'язуватись на стадії формування інструментарію для роботи на ринку. Необхідний інструментарій ринку формують в розрізі груп позичальників: позичальники із стабільними джерелами доходів; позичальники – фізичні особи – підприємці; позичальники, що мають в особисті власності нерухомість. Для досконалої розробки інструментарію іпотечного ринку для банку важливо створити групу експертів з фахівців ряду департаментів, а саме: організації продажів на роздрібному ринку, ризик – менеджменту, маркетингу. У даний час в Україні діють у форматі рекомендацій Стандарти Національної іпотечної асоціації і Стандарти Державної іпотечної організації, які розповсюджуються на кредити, що видаються за рахунок її ресурсів. До діючих стандартів слід віднести такі принципи: - рівень первинного внеску. Він розраховується як співвідношення вартості нерухомості, що купується за рахунок кредиту і суми внеску позичальника і варіює в межах 20 – 50 %. – відношення суми кредиту до вартості забезпечення – 50 – 80% . – коефіцієнт кредитоспроможності позичальника, розраховується як відношення щомісячних обов'язкових платежів по кредиту до щомісячного доходу позичальника і варіює в межах – 30 – 60%. – коефіцієнт житлових витрат – відношення щомісячних витрат на утримання нерухомості до щомісячних доходів – до 25%. – коефіцієнт платоспроможності позичальника є відношенням сумарних витрат до його сумарних доходів за період, варіює в

межах 50 - 65%; - коефіцієнт доступності кредиту розраховується як співвідношення вартості нерухомості, яка придбавається, та річного доходу позичальника і знаходиться в межах 2 - 4%.

Наступний напрямок розвитку – забезпечення широкого доступу клієнтів до іпотечних кредитів. У зв'язку з цим як вагомий чинник конкурентної позиції банку слід виділити ціновий чинник. Зниження вартості кредиту для позичальника дозволяє банку зміцнити свої позиції на ринку шляхом розширення пропозиції і отримання підстав для ретельнішого відбору клієнтів. Це може бути досягнуто шляхом зниження маржі банку по іпотечних кредитах за рахунок здешевлення собівартості ресурсів. У даний час на українському ринку досить високий рівень ризиків, що негативно впливає на рівень процентних ставок. Через це банки повинні працювати у напрямі пошуку механізмів зниження ризиків, а також за рахунок страхування кредитів, гарантування.

Таким чином, напрямками удосконалення іпотечного кредитування є формування інструментів іпотечного кредитування відповідно до вибраного механізму рефінансування кредитів в розрізі груп позичальників та визначення механізму рефінансування іпотечних кредитів на основі вивчення моделі розвитку іпотечного ринку в Україні.

Отже, незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найдинамічніших сегментів кредитного ринку України. Іпотечне кредитування, з одного боку стимулює приплив фінансових інвестицій в економіку, сприяє вирішенню житлового питання, а з другого – формування кредитних активів на принципах забезпеченості, стабільної прогнозованої дохідності і довгострокового характеру. Це стимулює розвиток даного напрямку фінансового ринку як на рівні держави в контексті виконання нею соціальних функцій, так і на рівні окремих іпотечний банківський ринок, зорієнтований на максимальну кількість учасників, залежить від соціальних і макроекономічних чинників, оскільки рівень платоспроможності і кредитоспроможності позичальників визначається станом економіки країни. Яким би не був різноманітним банківський інструментарій іпотечного кредитування, без формування класу позичальників на основі підвищення рівня доходів населення, розширення доступності кредитів іпотечне кредитування ні в конкретному банку, ні в Україні не одержить належного розвитку банківських та небанківських фінансових структур, які є учасниками іпотечних відносин.