

Ягупова К.А.**УДК [336.77:332.2](477)****СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується наявністю низки проблем, які не дозволяють в повному обсязі використовувати іпотеку, як гарантію своєчасного повернення банківських кредитів та не сприяють розвитку іпотечного кредитування. У світі до сьогодення часу не має універсальної моделі іпотечного кредитування, але його розвиток дало можливість вирішити в цілому житлову проблему.

Проблема забезпечення громадян житлом є надзвичайно гострою для України. Великий обсяг потенційного попиту на житло формують не великий розмір житла, високий рівень його фізичного та морального зносу, відсутність власного житла, і, як наслідок, високий рівень незадоволення населення власними житловими умовами.

Іпотечний ринок житла слід розглядати як економічну категорію не тільки з точки зору його структурних сегментів та етапів становлення. Іпотечний ринок житла є взаємодією різноманітних інтересів у процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредитів, забезпечених заставою житла, а також заставою іпотечних цінних паперів та майнових прав на житло. Вказані інтереси на іпотечному ринку житла можуть бути визначені та класифіковані, хоча вони і не співпадають.

По-перше, це інтереси позичальників (заставовачів), які зацікавлені у максимізації обсягу залучення фінансових ресурсів з найменшою вартістю на одиницю вартості майна, що передається в заставу.

По-друге, це інтереси кредиторів (банків та інших фінансово-кредитних установ), які зацікавлені в забезпеченні повернення кредитів та максимізації доходів від цих кредитів.

По-третє, це інтереси інвесторів, які зацікавлені у максимально ефективному використанні своїх інвестицій, збереженні та нарощуванні власних активів.

По-четверте, це інтереси держави, яка зацікавлена у розв'язанні такої невідкладної соціальної проблеми, як житлова, наповненні дохідної частини бюджету, капіталізації таких важливих складових національного багатства, як житловий фонд та інше нерухоме майно, забезпеченні фінансової стабільності в країні за рахунок інтеграції реального сектора з фінансовими ринками.

Іпотечний ринок має свою інфраструктуру, свої інститути та інструменти, своє правове забезпечення, власні стандарти, систему безпеки тощо. Цим він досить суттєво відрізняється від інших ринків.

Іпотечний ринок складається з кількох великих ринків: іпотечний ринок житла, іпотечний ринок іншої нерухомості, іпотечний ринок землі, промисловий іпотечний ринок.

Найбільш розвинутим є іпотечний ринок житла. Він сьогодні у більшості індустріальних та постіндустріальних країн відіграє ключову роль у забезпеченні соціально-економічного розвитку та стабільності економіки. На другому місці за значенням після іпотечного житлового ринку знаходиться іпотечний ринок землі.

Іпотечний ринок, або ринок іпотечного капіталу, грає важливу роль у розвитку економіки: адже він, об'єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Його розвиток залежить від загального макроекономічного стану та структури законодавчого забезпечення в державі. В свою чергу, він сам стає стимулом для розвитку економіки.

У розвитку іпотечного кредитування та створенні активно працюючого іпотечного ринку зацікавлені всі його учасники: банки, населення, держава, промислові та малі підприємства, підприємства агропромислового комплексу, пенсійні фонди, страхові компанії та інші інституційні інвестори.

Перевагами іпотечного кредитування для банків є зниження ризику неповернення кредиту. Забезпечення кредиту у вигляді прав банку на будь-яке заставлене нерухоме майно виступає як додаткова гарантія повного та своєчасного повернення кредиту, зменшує ризик при неплатоспроможності, банкрутстві, ліквідації позичальника або відсутності бажання сплатити борг. Загалом банківська практика показує, що іпотечне кредитування - один з надійніших видів кредитування, який є привабливим і для банків-заставоутримувачів, і для позичальників (як джерело додаткових грошових коштів з низькими банківськими відсотками), причому ризик втрати предмета застави незначний. Якщо ж іпотечне кредитування здійснюється з заставною, яку можна буде продати для забезпечення рефінансування, то банк може відразу відновити свої кошти та знову позичати їх новим позичальникам. Це дає змогу банкам підтримувати ліквідність.

Іпотечне кредитування створює умови для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності.

Крім позитивного впливу на фінансово-банківську систему та ринок житлової нерухомості, іпотечне кредитування позитивно позначається і на розвитку реального сектора економіки, зупиняє спад виробництва під час криз в окремих галузях промисловості. В будівництві використання іпотечного кредиту спрощує реалізацію побудованих квартир та будинків. Безперервність виробництва та нового будівництва стимулює розвиток суміжних галузей та транспортної інфраструктури. Комерційне іпотечне кредитування дає можливість модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції практично в усіх галузях, а це, в свою чергу, прискорює темпи економічного розвитку країни.

Для підприємств агропромислового комплексу іпотечне кредитування під заставу землі - джерело довгострокових кредитів. Використання їх сприятиме стабільності розвитку сільського господарства та зменшуватиме його залежність від державної підтримки, а також надасть стимули позичальнику для підвищення ефективності землекористування.

Розвиток іпотечного кредитування пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі й проблеми зайнятості. Такий ефект досягається завдяки забезпеченню стійкого розвитку реального сектора та створенню нових робочих місць.

З точки зору впливу на розвиток економіки, іпотечне кредитування та іпотечний ринок відіграють важливу роль у підтримці макроекономічної стабільності. Так, позиковий капітал використовується не тільки у сферах з високими прибутками та швидким обертанням (посередництво, торгівля), а й залучається до житлового будівництва та сільського господарства, сприяє розвитку підприємництва, підтримує курс національної валюти. Крім того, стабільне функціонування вторинного іпотечного ринку допомагає збалансувати потоки позикового капіталу, а в періоди спаду в операціях з нерухомим майном - пом'якшити його дію завдяки переміщенню капіталу.

Запровадження механізмів рефінансування сприяє надходженню грошей з регіонів із надлишковими коштами у регіони з більшим попитом на них, що в свою чергу, зменшує різницю між відсотковими ставками у різних регіонах. Тому активізація іпотечних кредитних операцій на фінансовому ринку, а також збільшення обсягів житла, яке населення може придбати в кредит не лише в містах з найбільшою місткістю ринку іпотеки, сприятиме вирішенню житлової проблеми в регіонах. Це позитивно позначається на економічному розвитку країни та об'єктивно засвідчує вигоду від використання системи іпотечного кредитування як потужного стимулятора фінансової стабілізації та зростання сучасної економіки.

Розвиток іпотечного ринку в Україні надасть додаткові інструменти регулювання грошово-кредитного ринку.

Найскладнішими соціальними проблемами, які сьогодні стоять перед більшістю країн перехідної економіки, на жаль й Україні, є бідність, безробіття, житлова проблема, соціальні проблеми села, проблеми розвитку освіти, культури, охорони здоров'я та ін. Як вже зазначалося, завдяки мультиплікаційному ефекту іпотечний ринок сприяє значному розширенню зайнятості і створенню нових робочих місць. Збільшення зайнятості, в свою чергу, є основним способом подолання бідності, забезпечення людей стабільними доходами.

Не сприяє розвитку іпотечного кредиту і законодавча база, яка не намагається знизити банківські ризики.

Розвиток іпотечного ринку житла в Україні зумовлює потребу запровадження сучасних інструментів фінансування та рефінансування іпотечних кредитів, а також ефективних систем іпотечного кредитування. Зарубіжний досвід свідчить про наявність різноманітних систем іпотечного кредитування, які забезпечують ефективне функціонування іпотечного ринку житла.

Основні системи іпотечного кредитування можна згрупувати у кілька їх видів, що ілюструє табл. 1.

Таблиця 1. Основні системи іпотечного кредитування

Вид системи іпотечного кредитування	Інститути, які здійснюють іпотечне кредитування	Джерела формування ресурсів	Країна, в якій використовується форма іпотечного кредитування
Банківська система іпотечного кредитування	Іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні банки, страхові компанії.	Депозити фізичних та юридичних осіб, кредити суб'єктів підприємницької діяльності, кошти, отримані від продажу іпотечних кредитів шляхом їх рефінансування, початкові внески позичальників, відсотки за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту	Німеччина, Великобританія, Франція, Данія, Італія, Бельгія, Ірландія, Люксембург, країни Східної Європи, Україна
Відкрита система будівельних заощаджень	Ощадно-будівельні товариства, ощадно-будівельні асоціації	Внески членів товариства та асоціації, проценти за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту, депозити осіб, які не отримують іпотечні кредити і не є членами товариства чи асоціації, державна премія учаснику товариства чи асоціації	Великобританія, США
Закрита система будівельних заощаджень	Ощадно-будівельні каси	Внески членів каси, проценти за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту, державна премія учаснику каси	Німеччина, Франція, Чехія
Кооперативна система кредитування	Кредитні спілки	Внески членів спілок, депозити та інші доходи кооперативних банків, проценти за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту	США, країни Європи
Система кредитування закладами фінансування ліквідності (операторами вторинного іпотечного ринку житла)	Іпотечні асоціації, іпотечні корпорації, іпотечні компанії, іпотечні агентства	Ресурси, мобілізовані від реалізації цінних паперів, пов'язаних з іпотекою, емітованих на базі пулів заставних (іпотечних кредитів) шляхом рефінансування іпотечних кредитів	США, Канада, Франція, Великобританія, Австралія, Іспанія, Швеція, Данія, Росія, Казахстан
Небанківська комерційна система іпотечного кредитування	Іпотечні компанії	Кредити фінансово-кредитних інститутів, власний акціонерний капітал, страхові премії, доходи від інвестиційних операцій та посередницької діяльності, проценти за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту, доходи від продажу іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів,	США

Вид системи іпотечного кредитування	Інститути, які здійснюють іпотечне кредитування	Джерела формування ресурсів	Країна, в якій використовується форма іпотечного кредитування
		доходи від факторингової діяльності, інші доходи, пов'язані з обслуговуванням іпотечних кредитів	
Державна система іпотечного кредитування	Спеціально створені органи державного іпотечного кредитування (агентства, фонди тощо)	Кошти центральних бюджетів та спеціальних фондів, кошти суб'єктів підприємницької діяльності, проценти за користування кредитом, кошти в рахунок погашення кредиту	Росія, Україна, окремі країни Африки та Азії

Примітка. Складено на основі матеріалів аналізу зарубіжного досвіду іпотечного кредитування житла

Дамо коротку характеристику цій таблиці. Вона включає інститути, які здійснюють іпотечне кредитування та рефінансування іпотечних кредитів, а також включає джерела формування ресурсів на цілі іпотечного кредитування, основні країни, в яких функціонують зазначені форми іпотечного кредитування та системи акумуляції ресурсів на ці цілі. Відповідно до зазначеної таблиці існують банківська система іпотечного кредитування, система ощадно-будівельних заощаджень у двох її формах, відкрита система будівельних заощаджень та закрита система будівельних заощаджень, кооперативна система іпотечного кредитування, система кредитування закладами фінансування ліквідності та система рефінансування іпотечних кредитів вказаними закладами, небанківська комерційна система іпотечного кредитування та державна система іпотечного кредитування.

Як видно з таблиці, у розвинених країнах світу в основному використовується банківська система іпотечного кредитування, система будівельних заощаджень, кооперативна система іпотечного кредитування, система кредитування та рефінансування іпотечних кредитів закладами фінансування ліквідності, а також небанківська комерційна система іпотечного кредитування.

Кожній із вказаних систем властиві власні інструменти фінансування та рефінансування іпотечних кредитів, кожна з цих систем має власні джерела формування фінансових ресурсів на цілі іпотечного кредитування.

Враховуючи вказану класифікацію основних форм іпотечного кредитування та систем акумуляції ресурсів на ці цілі, можна зробити висновок, що в Україні нині в стадії становлення знаходиться лише банківська система іпотечного кредитування. Функціонує також і певною мірою державна система кредитування під заставу нерухомості. Все це свідчить про значне відставання України від світових тенденцій у розвитку іпотечного ринку житла. Існує нагальна потреба у запровадженні нової системи фінансових та нефінансових інструментів іпотечного ринку житла.

З метою подальшого розвитку іпотечного ринку житла в Україні, формування на базі місцевих іпотечних ринків житла загальнонаціонального ринку доцільним є запровадження таких інструментів, як іпотечні цінні папери, зокрема іпотечних облігацій, що будуть емітуватися банками України.

Однак, не слід забувати що рівень платоспроможності населення України залишається низьким, сукупні доходи у розрахунку на одного члена родини на місяць менше за прожитковий мінімум. Низькі доходи призводять до низьких витрат, перш за все інвестиційного характеру та на збереження.

За минулий 2010 рік сумарна заборгованість населення по іпотечним кредитам знизилася майже на 17%, в порівнянні з попереднім роком. Це пов'язано з тим, що тільки за 2010 рік обсяг іпотечних кредитів що видали українські банки скоротилися більш ніж на 16%. На сьогоднішній день майже кожна об'єднання з купівлі нерухомості заключається без допомоги кредитних засобів. Так, із усіх об'єднань з житловою нерухомістю що здійснюють українці за останній рік всього 2% об'єднань проводилось з залученням іпотечного кредиту. На первинному ринку після багатолітнього спаду в області житлового будівництва прослідковується тенденція до певного збільшення обсягів введення житла. Все ж таки перспектива збільшення пропозиції житла та пригальмування зросту цін можливо, в основному, за рахунок приватних коштів але й їх обсяги для збільшеного розвитку будівництва житла недостатні.

Українські банки, які потроху починають виходити з кризи все ж таки не готові видавати іпотечні кредити скрізь і в повному обсязі, не звертаючи увагу на те, що падіння попиту на ринку житла вже припинилось (попит за останні два роки знизився більш ніж на 40%, але подальшого падіння не спостерігається).

Однією з проблем пов'язаних з іпотечним кредитуванням для банків - відсутність довгострокової ліквідності гривні, у зв'язку з чим банкам важко адекватно оцінювати заставне майно, а також виникають ускладнення з реалізацією застави у випадку непогашення кредиту. Банки також остерігаються і зросту неплатежів з іпотечного кредиту.

Ті банки, які все ж таки надають клієнтам кредити на купівлю житла встановлюють відсотки по іпотечному кредиту в середньому 20 і більше річних (кредити у гривні). Така вартість кредиту все ж таки не може стимулювати кредитування. Іпотечні кредити більш ніж на 10 років усі банки видавати не в змозі. Тому залишається і досить високими вимоги до позичальників. Кредитом на купівлю житла можуть скористатися лише робітники великих чи середніх компаній, які мають високий рівень доходів, оскільки далеко не всі громадяни України можуть цим вихвалитись, коло осіб що є потенційними позичальниками широким назвати не можна. Ще більш ускладнює ситуацію те, що не всі позичальники можуть підтвердити рівень своєї заробітної платні офіційними документами.

Згідно прогнозам експертів та аналітиків банківської сфери великих змін в іпотечному кредитуванні в наступному році року не очікується. Якщо на початок 2009 року лише 6 банків видавали іпотечні кредити

на придбання вторинного житла (Фольксбанк, Индекс-банк, Банк „Форум”, БТА Банк та Universal Bank), на початку 2010 року вже таких банків нараховувалось 16, в середині 2011 року їх вже було близько 40 банків, а к кінцю року їх вже стало всього 29.

Сучасний стан іпотеки в Україні характеризується тим, що не всі українські банки займаються іпотекою, на сьогоднішній день це близько 30 банків. Якщо в 2010 році та й на початку 2011 року відсоткові ставки по іпотеці сягали у багатьох фінансових установах 20-22% в гривнях, то зараз у великих банках ставка 18-18,5%, а середня ставка і того нижча 17-17,5 відсотка. Деякі банки використовують плаваючі ставки, котрі розраховуються як індикатор (наприклад, середня ставка по річним вкладам та ін.) плюс маржа банку та переглядаються один чи два рази в рік. Сьогодні такі кредити пропонують з десяток банків, та діапазон ставок по кредитам під фіксуєчі відсотки сягають -15-19% річних. Серед них наприклад „Фолькс Банк (15,5%), „Укргазбанк” (15,2-15,9), „Київська Русь” (17-19%), „Ощадбанк” (17-19%), „Кредит Агріколь Банк” (16-16,5) та ін., але повернення до докритичних показників в цьому році не передбачається і суттєвого зниження ставок по іпотеці не прогнозується.

Проте деякі банки тримають свої відсоткові ставки на рівні 24-28%, но такі не вигідні умови пропонуються по специфічним програмам - кредитування придбання земельних ділянок, та на нецільові кредити під заставу житла. В таких випадках висока відсоткова ставка-це плата за підвищений ризик при видачі кредиту, чи навпаки - спосіб „отвадити” клієнтів від подібних суд.

Також банки роблять більш лояльні умови по початковому внеску по іпотечним кредитам. Так, відносно довго у багатьох банків він був на рівні 50% і не підлягав коливанням. Зараз же деякі фінансові установи пропонують своїм клієнтам 20-25% -першій внесок. Теж саме спостерігається і з терміном: на початку 2011 року максимальні строки були на рівні 10-15 років., зараз же у деяких банків строк сягає близько 20 років. Не треба забувати про разову комісію при оформленні кредиту (0,2-0,3%) та страхування об'єкта кредитування (0,3-0,4%) та від нещасних випадків (0,3-1,3 %).

Так, кредити терміном на 15 років з середини жовтня 2011 року подорожчали, у середньому на 1,53 процентного пункту - до 18,67% реальних річних, а середня ставка по іпотеці по вторинному житлу терміном на 10 років за останній місяць виросла на 1,14 процентного пункту - до 19,07% реальних річних.

Рейтинг банків, які кредитують купівлю нерухомості на ринку терміном на 15 років представлені в таблиці 2.

Таблиця 2. Рейтинг банків, які кредитують купівлю нерухомості на ринку терміном на 15 років.

Банк	Початковий внесок, %	Реальна ставка, % річних
Unicredit Bank (Укрсоцбанк)	40	14,98 (плаваюча ставка)
Universal Bank	30	15,25 (плаваюча ставка с другого року)
Укргазбанк	20	15,4
Сбербанк России (Україна)	50	15,59 (плаваюча ставка)
Кредобанк	50	16,09
Всеукраїнський Банк Развитку	30	18
Фольксбанк	30	17,50%
УкрСиббанк	30	17,00%
Первый Украинский Международный Банк	30	17,94%
ОТП Банк	30	18,33%
Київ	30	18,59%
Мегабанк	30	18,59%
Піреус Банк	30	18,60%
Ерсте Банк	30	19,52%
Ощадбанк	25	18,63%
ВТБ Банк	30	18,09%
МАРФИН БАНК	30	21,20%
Укрэксимбанк	35	24,16%
Credit Agricole (Индекс-Банк)	40	19,83%
Форум	50	18,02%
Индустриалбанк	70	22,13%

Джерело: по даним компанії "Простобанк Консалтинг"

Одночасно, зі зменшенням пропозицій по іпотечним програмам, збільшуються ставки по іпотечним кредитам. У цілому картина по іпотечному кредиту на житло по первинному та вторинному ринках виглядає наступним чином:

Таблиця 3. Кредитування банками житла на первинному ринку.

Строк кредиту	Середня реальна ставка на листопад 2011 р., річних	Мінімальна реальна ставка на листопад 2011 р., річних	Кількість банків, котрі кредитують на такий строк
5 років	17,78%	10,35%	22
10 років	17,67%	10,16%	22
15 років	17,29%	12,16%	16
20 років	16,99%	12,82%	9
25 років	15,05%	15,05%	1
30 років	15,04%	15,04%	1

Джерело: по даним компанії "Простобанк Консалтинг"

В сегменті кредитування на первинному ринку спостерігаються схожі тенденції. Середні процентні ставки по кредитам на 5-20 років знаходяться в діапазоні від 16,99% до 17,78% річних, при цьому середні ставки збільшуються зі зменшенням строку кредиту.

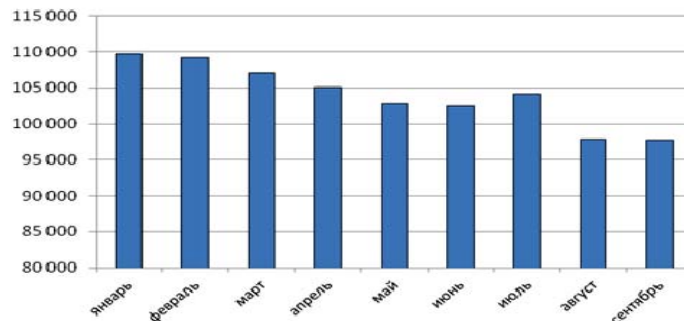
Таблиця 4. Кредитування банками житла на вторинному ринку.

Срок кредита	Середня реальна ставка на листопад 2011 р., річних	Мін. реальна ставка на листопад 2011, річних	Кількість банків, котрі кредитують на такий строк
1 років	20,32%	15,41%	29
5 років	18,89%	15,23%	27
10 років	18,69%	15,04%	27
15 років	18,32%	14,98%	22
20 років	17,81%	14,95%	14

Джерело: по даним компанії "Простобанк Консалтинг"

Так, середні реальні ставки по кредитам на вторинному ринку збільшилися на 0,6-1,2 процентних пункта в залежності від його терміна.

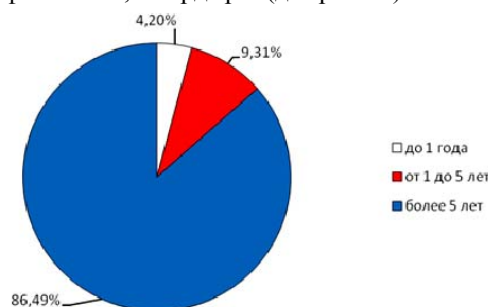
Активні позиції державних установ у розвитку іпотечного кредитування населення сприяє і стабільному зменшенню іпотечних портфельів банку в 2011 році- мінус 11,9 млрд.грн. з початку року до 97,8 млрд. грн. на кінець вересня. Виключенням став лише липень, коли обсяги іпотечного портфеля зріс на 1,7 млрд.грн. до 104,1 млрд.грн., тоді як у восьми з дев'яти місяців 2011 року цей показник знижувався, а середньмісячне зниження за дев'ять місяців поточного року складав 1,3 млрд. грн. (ілюструє графік 1).



Графік 1. Динаміка портфеля іпотечних кредитів, предоставлених банками населенню в 2011 році, млн. грн.

Джерело: Prostobankir.com.ua

Якщо аналізувати структурні характеристики ринку іпотечних кредитів населення, то більшість іпотечних займів було надано терміном більше ніж на 5 років - 86,49 % портфеля банків, або 84,6 млрд. грн. станом на вересень 2011 року, тоді як на строк від 1 до 5 років було надано 9,31% або 9,3 млрд. грн., а до 1 року ще менше - всього 4,20% портфеля або 4,1 млрд.грн. (діаграма 1).

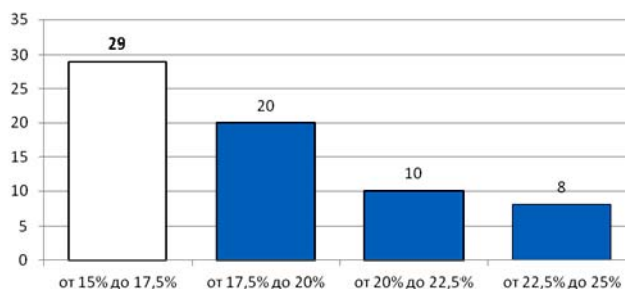


Діаграма 1. Структура портфеля іпотечних кредитів населенню у залежності від терміну позики станом на 1.10.2011 г.

Джерело: Prostobankir.com.ua

Як показує діаграма українці невзможі брати кредити терміном до року чи навіть від 1 року до 5 років (їх частка дуже мала). Поширений термін кредитування, як правило, більше 5 років (їх частка досить велика).

Ефективна ставка по найбільшій частки кредитних пропозицій на вторинному ринку на початок листопада 2011 року знаходилась у діапазоні від 15% до 17,5 % річних - 29 з 67 пропозицій на ринку або 43% від їх загальної кількості. При цьому тільки 8 пропозицій ефективна ставка знаходилась у діапазоні від 22,5% до 25% річних (діаграма 2).



Діаграма 2. Розподіл кількості кредитів на придбання житла на вторинному ринку у залежності від розміру ефективної ставки станом на початок 2011, строк кредита - 10 років, класична схема погашення.

Джерело: Prostobankir.com.ua

Іпотечний ринок житла знаходиться на стадії формування і в країнах з перехідною економікою. Його становлення має відіграти ключову роль у стабілізації соціально-економічної ситуації в цих країнах, подоланні рудиментів постсоціалістичної економіки, реалізації основ ринкового запровадження в усіх секторах народного господарства, включенні в реальний товарний обіг землі, житла, промислової та комерційної нерухомості, їх раціональної капіталізації. Ці проблеми мають місце і в Україні, їх розв'язання має базуватися на національних особливостях країни, культурі її населення та його менталітеті, а також на прийнятних для України схемах організації іпотечного кредитування, правових формах іпотеки та моделях іпотечного ринку, що ефективно себе зарекомендували в зарубіжних країнах.

Визначальна роль у формуванні та успішному розвитку ринку іпотечного кредитування належить державі, її участі в ньому процесі. Для успішного становлення іпотечного ринку в Україні на перших порах його розвитку виключно важливою є державна підтримка, її основними формами можуть бути:

- цільове субсидювання малозабезпечених верств населення при отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі й шляхом зниження ставок по іпотечних кредитах;
- надання податкових пільг позичальникам;
- встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла;
- підвищення реальних доходів населення;
- стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку:
- створення механізму, який страхуватиме ризики, зокрема шляхом надання державних гарантій по іпотечних цінних паперах:
- забезпечення реальної оцінки заставленого нерухомого майна;
- запровадження системи державної реєстрації права власності та обтяжень на нерухоме майно.

Виключно важливим напрямом, який значною мірою визначатиме перспективи іпотечного кредитування в Україні та сприятиме забезпеченню сільського господарства довгостроковими ресурсами для оновлення та розвитку його матеріально-технічної бази, має стати кредитування під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Це дасть можливість банкам розширити свій кредитний портфель за рахунок забезпечених реальними активами кредитів, а також запровадити (наряду з прямим субсидюванням) більш цивілізовані форми підтримки сільського господарства.

З вищезазначеного можна зробити висновок, що впровадження іпотечного кредитування та удосконалення його механізмів в нашій державі є необхідним.

Для іпотеки в Україні характерним є дефіцит фінансових ресурсів, та, як наслідок, високі кредитні ставки, короткій термін кредитування, великий обсяг початкового внеску, умови наявності гарантів, наявності позитивної кредитної історії, тощо.

Для успішного розвитку даних проблем, та забезпечення подальшого ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні можна знайти оптимальні шляхи вирішення основних проблем, а саме:

1. розширити доступ населення до довгострокових кредитів за рахунок певних пільг та субсидювання деяких категорій громадян по кредитним відсотковим ставкам та депозитним внескам;
2. стимулювати фінансово-кредитні установи в напрямку збільшення їх інвестицій в житлову сферу економіки, яка здійснюються як по лінії кредитора так і по лінії інвестора шляхом державних гарантій та наданих пільг;
3. оптимізувати функціонування спеціального державного органа який буде забезпечувати керування ризиками житлового іпотечного капіталу.

Аналізуючи взагалі існуючі проблеми іпотечного кредитування в Україні, необхідно зробити наступні висновки: нестабільне становище в економіці у зв'язку з виникненням кризи в усіх галузях, у тому числі банківській та фінансовій, не тільки не поліпшало стан іпотечного кредитування, але й поглибило його проблеми. Українські комерційні банки нажалі невзможі суперечити ситуації, що склалася в країні та на цей період припинили діяльність у цьому напрямку. В умовах кризи також дуже знизилася платіжеспроможність населення, що теж являє негативну тенденцію в розвитку іпотеки. Насамперед, тільки НБУ разом з урядом у змозі дати необхідний розвиток подій що допоможуть комерційним банкам "стати на ноги" та продовжити розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Не звертаючи увагу на збитковість для гаманців українців, іпотека залишається однією з найбільш бажаних видів банківського кредитування. Українським банкам необхідно переглянути кредитні ставки та умови іпотечного кредитування. Однак до Європи де процентні ставки в декілька разів нижча українських, нам все-таки ще далеко.

Джерела та література:

1. Цивільний Кодекс України // Вісник Верховної Ради. – 2003. – № 40-44.
2. Закон України „Про іпотеку” // Вісник Верховної Ради. – 2003. – № 38.
3. Волков С. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / С. Волков, Г. Шемшученко // Вісник НБУ. – 2003. – № 6.
4. Евтух А. Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт / А. Т. Евтух // Деньги и кредит. – 2000. – № 10.
5. Любунь О. С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти, моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва : навч. посіб. / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, В. М. Домрачов. – 2-е вид., перероб. і доп. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2006.
6. Шевченко К. Індекс іпотечного кредитування як інструмент здешевлення іпотечних кредитів / К. Шевченко, В. Конопльов // Вісник НБУ. – 2008. – № 5.
7. Ягупова К. А. Розвиток іпотечного кредитування в Україні / К. А. Ягупова // Культура народів Причорномор'я. – 2008. – № 151. – С. 90-93.
8. Ягупова Е. А. Іпотечное кредитование жилья в Украине: Современное состояние и перспективы / Е. А. Ягупова // Участь України у глобалізаційних процесах : матеріали всеукр. семінару молодих учених та студ. / Кримський екон. ін-т ДВНЗ „Київський нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана”, 14-15 квітня 2011 р. – Сімферополь, 2011. – С. 267-270.
9. Український банківський портал : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.banker.ua>
10. Просторбанк : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.prostobank.com.ua>
11. Просто банкір : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.prostobankir.com.ua>
12. Weekly : [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.weekly.ua>

Ярема Я.Р., Свинорось Ю.О.

УДК 621.002.68

ПОТЕНЦІАЛ РЕСУРСОЗБЕРЕЖЕННЯ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ТА ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ

Постановка проблеми. Надмірно висока енергоємність економіки України що критично залежить від значних об'ємів споживання традиційного органічного палива: природний газ – 44%, нафта – 17%, вугілля – 22% для потреб виробництва та життєзабезпечення громадян, посилюється тим що тепер імпортуються по надто високим для нашої держави цінам. Таким чином створюється загроза для економічного потенціалу підприємств та природного потенціалу. В той же час, складна екологічна ситуація, що спричиняється такими об'ємами споживання органічної сировини, та напружений соціально-економічний і політичний клімат в країні, обумовлюють гостру необхідність здійснення поступової, системної, та планомірної державної політики з ресурсо- та енергозбереження у всіх царинах виробництва та життєдіяльності нашої держави.

Аналіз останніх досліджень. В науковій економічній та технічній літературі досить багато обговорюються та висвітлюються різноманітні питання пов'язані з теоретичними та прикладними питаннями енерго- та ресурсозбереження як складового важеля успішного розвитку економіки України. Різним аспектам цієї проблеми присвячені роботи вітчизняних і закордонних авторів, а саме: О.О. Балакіна, В.Х. Далека, В.Г. Єфімова, І. Я. Іпполітової, Н.О. Кондратенка, І.М. Сотник, О.В. Стародубцева, С.К. Рамазанова., В.П. Шевченка та ін. [1-5]. Проте, відсутність чіткого розуміння, та тлумачення в методологічних підходах до застосування теоретичних положень класичної концепції ресурсозбереження в практику повсякденної роботи підприємств та установ України для зниження їх енергоспоживання є слабким елементом що гальмує процеси широкого впровадження технологій ресурсозбереження в Україні, тому доцільно приділити цьому аспектові більш детальну увагу.

Мета дослідження. Розробка практичних рекомендацій щодо впровадження потенціалу ресурсозбереження в практику діяльності господарюючих суб'єктів в Україні.