

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Машошина Т.В.,
канд. економ. наук, доцент

Литвинець О.А.,
магістр
Український державний університет залізничного транспорту (м. Харків)

Яковенко С.Л.,
викладач
Лозівська філія Харківського автомобільно-дорожнього фахового коледжу

На сьогоднішній день тема іпотеки є актуальною не тільки для нашої країни, а й для всього світу. Як свідчить закордонний досвід Україна значно відстає від розвинутих країн Європи та Америки в сфері іпотечного кредитування[4].

Розвиток та становлення інституту іпотеки надав би можливість розв'язання важливих суспільних проблем. Інвестування в нерухомість, а саме житлову значно покращує показники соціально-економічного розвитку, сприяє зростанню валового внутрішнього продукту, розвитку будівництва, суміжних галузей промисловості і тим самим є рушієм запуску механізму не тільки фінансування, а й реформування та активізації економіки України. Створення транспарентного та водночас безперешкодного зі сторони чиновників іпотечного ринку надасть можливість залучення довгострокових фінансових ресурсів не тільки українських, але й іноземних інвесторів в економіку нашої країни. Безумовно це сприятиме підвищенню попиту з боку населення в частині вирішення питання забезпечення житлом, тим самим стимулюватиме розвиток не тільки будівельної галузі, а й пов'язаних з нею, розвитку й активізації як первинного так і вторинного ринку нерухомості, банківського сектору, ринку фінансових послуг та фондового ринку[3].

Іпотечне кредитування є ледве не єдиним джерелом фінансування угод на ринку житлової нерухомості, а сам ринок повинен створюватися в умовах поступового повільного поліпшення основних макроекономічних показників, які власне в більшій частині не залежать від роботи банківського сектору. Це стосується загального стану економіки, позитивної динаміки ВВП, низьких темпах інфляції, стабільності національної валюти, тощо.

Ефективний розвиток суспільства здійснюється за допомогою, перш за все, банківської інфраструктури, а це неможливо без нормального функціонування споживчих та іпотечних кредитів як одних із його головних складових частин. Іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення

нерухомим майном, причому іпотечний кредит є найбільш реальним вирішенням житлової проблеми в сучасних умовах для багатьох людей. Велика кількість ознак класифікації іпотечних кредитів та виділення окремих принципів іпотечного кредитування, характерних лише для даного виду кредитів, дає можливість говорити про існування самостійної, ідентичної та широкомасштабної системи іпотечного кредитування. В основі іпотечного кредитування лежать принципи кредитування та правила поведінки банку і позичальника в процесі здійснення кредитних операцій. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль в забезпечення розвитку національної економіки, а саме сприяє розвитку будівельної галузі та збільшення обсягів будівельно-монтажних робіт, стимулює розвиток виробничих галузей, покращенню показників соціально-економічного розвитку, тощо;

При практичному здійсненні іпотечного кредитування слід розглядати функції іпотеки та іпотечного кредитування у відповідності до об'єктів впливу (реальний сектор економіки, банківські установи, позичальники, населення, держава) і, таким чином, максимізувати його роль в розвитку національної економіки.

В період сьогодення, в умовах збройної російської агресії проти України досить складно забезпечувати сприятливі умови для розвитку іпотечного кредитування, але є вкрай необхідним, у зв'язку зі знищенням великої кількості житла українців. Як свідчать дані, на сьогодні залишилося без даху над головою більше ніж 3,5 млн населення України, більше ніж 5 млн без роботи. Наразі запроваджується з боку держави програма доступної іпотеки під 3% річних, яка почне працювати спочатку для військовослужбовців, правоохоронців, медиків, педагогів та науковців. А у наступному році вона буде масовою і отримати іпотечний кредит під 7% річних матимуть змогу усі українці, яким необхідно житло, або його поліпшення та які будуть відповідати умовам програми [1,2]. Таким чином, в сучасних умовах проблема відродження інституту іпотеки та здешевлення іпотечного кредитування набуло особливого важливого значення і є вкрай актуальним та необхідним.

Список літератури

1. В Україні запустили оновлену програму доступної іпотеки «Оселя». Поки працює у тестовому режимі. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2022/10/03/93269477/> (дата звернення: 25.10.2022).
2. Іпотечний ринок працює попри війну. <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/ipotechnij-rinok-prasyuue-popri-vijnu/> (дата звернення: 14.11.2022).
3. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні / А. В. Д'яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2016. № 3. С. 198-204.
4. Кожевніков О.В. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування/ О.В. Кожевніков // Young Scientist. 2019. №12. С.439-443
5. Кручок, Н. С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку (монографія) / Н. С. Кручок. К.: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. 298с.