

УДК 336.763.34:332.834.1

Бублик Є.О., канд. екон. наук,

Інститут економіки та прогнозування НАН України

ПОТЕНЦІАЛ І ОБМЕЖЕННЯ ПОСТКРИЗОВОГО ВІДНОВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ¹

У статті проаналізовано стан та динаміку структурних характеристик ринку іпотечного кредитування, зумовлених впливом фінансово-економічної кризи. Проведена оцінка державних програм з підтримки житлового іпотечного кредитування, обґрунтовано висновки та пропозиції щодо перспективних заходів активізації банківського іпотечного кредитування шляхом удосконалення інституційної структури, нормативно-правового забезпечення та державних заходів підтримки.

Ключові слова: іпотека, ринок іпотечного кредитування, житлове будівництво, інститути іпотечного ринку.

У поточних умовах актуальність відновлення банківського іпотечного кредитування визначається необхідністю вирішення таких завдань, як забезпечення населення житлом, розвиток будівельної галузі, а також потребою активізувати надання довгострокових, забезпечених надійним видом застав кредитів у реальний сектор економіки з метою покращення характеристик банківського кредитного портфеля та розвитку активних операцій вітчизняних банків. Покращення структурних та цільових характеристик кредитних портфелів, а також збільшення обсягів активних операцій необхідно для зміцнення банківської системи України і забезпечення її стабільного функціонування.

З огляду на важливість зміцнення і стимулювання посткризового розвитку банківської системи України за допомогою активізації іпотечного кредитування через акумуляцію та спрямування інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб у сфери житлового будівництва, промисловості, суміжних сегментів фінансових і товарних ринків та відповідну диференціацію кредитних операцій українських банків відновлення іпотечного ринку в Україні знову набуває надзвичайно важливого значення для економічного розвитку.

¹ Дана стаття підготовлена за результатами виконання НДР "Монетарний механізм розвитку економіки України в умовах глобальної фінансової нестабільності".

Сучасний стан ринку іпотечного кредитування України

На початок квітня 2013 р. заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 62,0 млрд грн, що номінально в 2,3 разу менше, ніж на початок 2009 р. Дещо відмінною є ситуація з іпотечною заборгованістю юридичних осіб, яка протягом 2009–2010 рр. скорочувалась меншими темпами, а з 2011 р. має загалом позитивну динаміку та засвідчує більшу привабливість комерційної іпотеки перед житловою для банків (див. рис. 1).

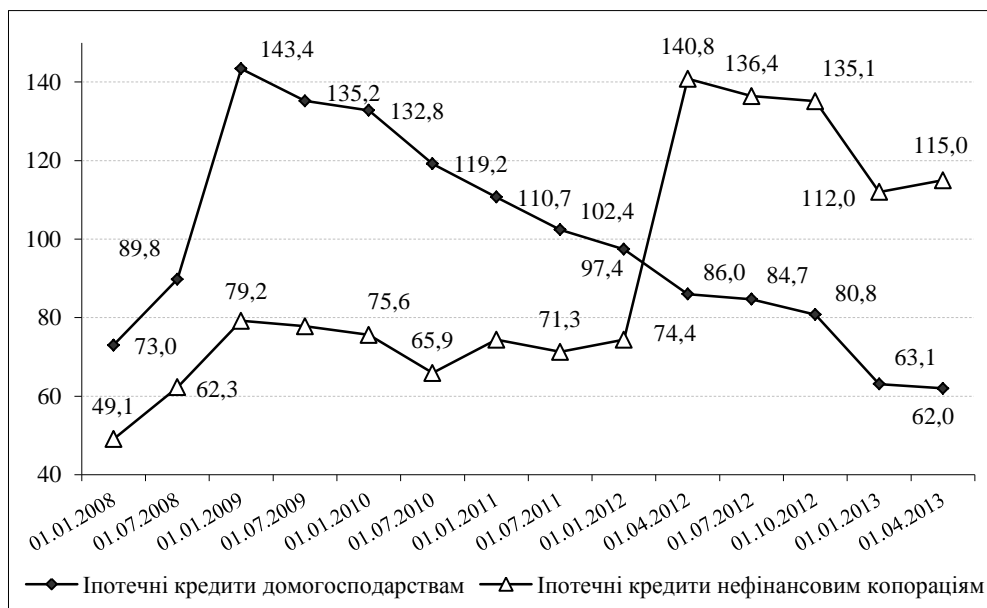


Рис. 1. Динаміка обсягів ринку іпотечного кредитування України у 2008–2013 рр., млрд грн²

Джерело: складено за даними НБУ: Національний банк України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/>

На даний час можна констатувати, що стагнація іпотечного ринку триває вже чотири роки. При цьому в окремі періоди спостерігалися фрагментарні ознаки поживлення ринку і зростання обсягів іпотечних кредитів та мали

² На рис. 1 присутній штучний пік обсягів іпотечної заборгованості для населення на початку 2009 р., який відображає номінальне збільшення обсягів внаслідок девальвації гривні. А також штучний пік на початку 2012 р. заборгованості для юридичних осіб, який пояснюється тим, що починаючи з лютого 2012 р. НБУ було уточнено класифікацію кредитів за видами забезпечення і до іпотечних кредитів включили кредити, що мають декілька видів забезпечення, серед яких найбільшим забезпеченням за вартістю є: майнові права на майбутнє нерухоме майно житлового фонду, майнові права на інше майбутнє нерухоме майно, нерухоме майно житлового фонду та інше нерухоме майно.

місце позитивні ринкові очікування. Найбільш помітно це було в першій половині 2011 р, коли в травні – червні обсяги іпотечних портфелів банків стабілізувались, а в липні навіть зросли на 1,7 млрд грн, проте вже у серпні обсяги ринку продовжили скорочуватись.

Після номінального збільшення обсягів житлових іпотечних кредитів у 2009 р. внаслідок переоцінки їхньої валютної складової у 2010 р. розпочався етап стрімкого зменшення частки житлової іпотеки в кредитних портфелях банків. Так, наприклад, з січня 2010 р. по квітень 2013 р. частка житлової іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 7,5%, а в кредитному портфелі фізичних осіб – з 55 до 32,9% (див. рис. 2).

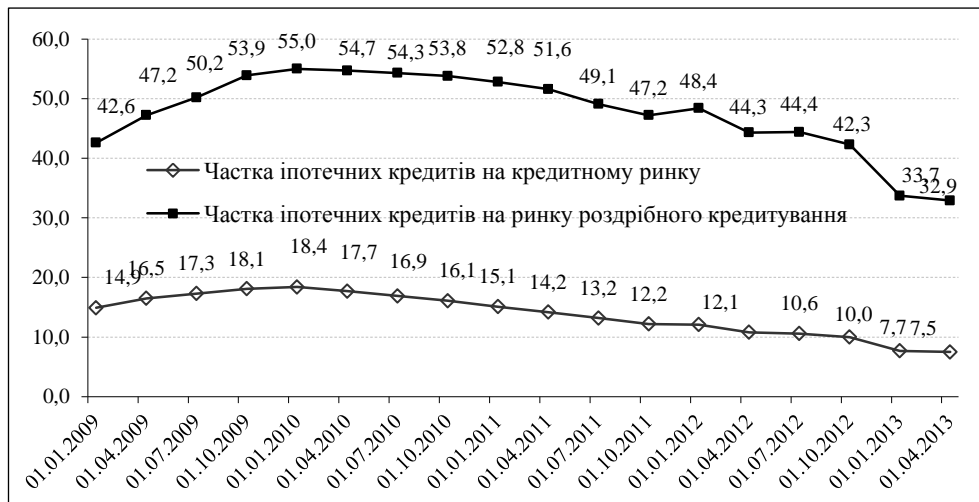


Рис. 2. Динаміка частки житлових іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків у 2009–2013 рр., млрд грн

Джерело: складено за даними НБУ та УНІА: Національний банк України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/> ; Українська національна іпотечна асоціація (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua/>

В умовах припинення надання іпотечних кредитів населенню тривало декларативне зниження відсоткових ставок за ними на первинному і вторинному ринках. Зокрема, медіанні відсоткові ставки у гривні протягом 2009–2010 рр. скоротились майже на 10%. Проте із середини 2011 р. внаслідок зростання негативних очікувань на ринках ставки за іпотечними кредитами почали рости. Підвищення ставок склало в середньому 1,5–2%, і на початок 2013 р. медіанна відсоткова ставка за іпотечним кредитом у гривні становила 21,7% [1].

До підвищення відсоткових ставок додалися і доволі жорсткі умови надання іпотечних кредитів, особливо щодо першого внеску – до 50% вартості житла. Інші вимоги до позичальників: наявність додаткового забезпечення,

високої офіційної зарплатні, позитивної кредитної історії – також залишаються суттєвими обмежуючими факторами в іпотечних угодах.

Слід відзначити і погіршення структурних характеристик іпотечного ринку. Так, у листопаді 2011 р. спостерігається злам тенденції розподілу структури іпотечних портфелів у бік скорочення термінів виданих іпотечних кредитів. Зокрема, на термін більше 5 років у цей час було видано 85,8% іпотечних кредитів, тоді як на термін від 1 до 5 років було видано 9,84%, а на період до 1 року – 4,32%. За станом на 01.04.2013 р. ці показники становили відповідно 84,0%, 11,2% та 4,57% (див рис. 3).

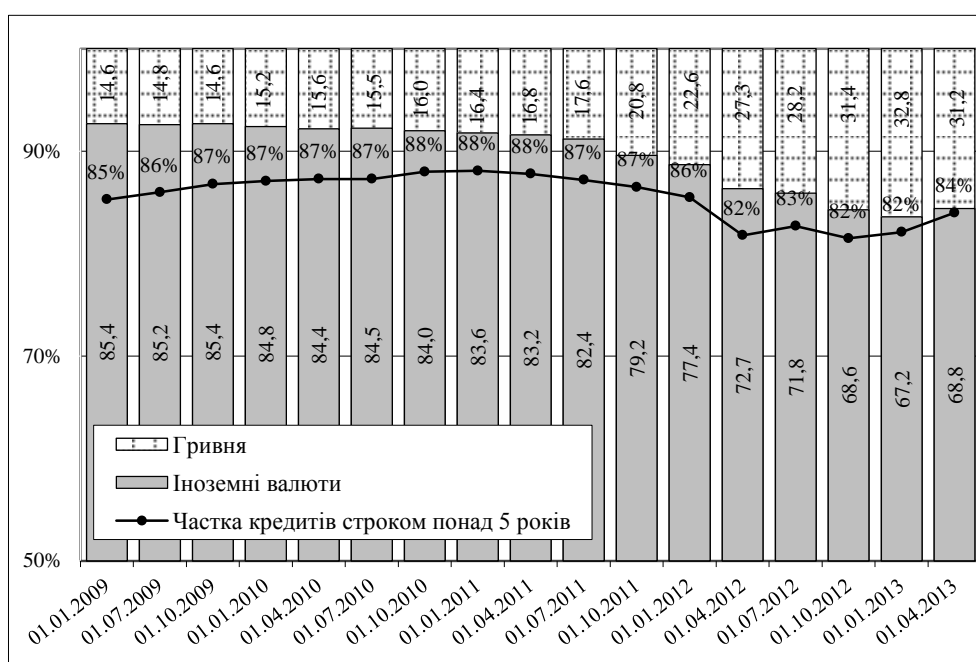


Рис. 3. Динаміка валютної структури та частки довгострокових житлових іпотечних кредитів у 2009–2013 рр., млрд грн

Джерело: складено за даними НБУ та УНІА: Національний банк України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/>

При цьому, як видно з рис. 3, внаслідок продовження мораторію на валютне кредитування фізичних осіб продовжувала скорочуватись частка іпотечних кредитів, номінованих в іноземних валютах, а частка гривневих за період дії мораторію зросла майже вдвічі. Слід зазначити, що УНІА менш оптимістично оцінює частку гривневих іпотечних кредитів (на рівні 18–20%), проте відзначає позитивні зрушення в цільовій структурі іпотечного портфеля, зокрема зростання частки кредитів на будівництво житла до 4,5% (проти 1,5% у докризовий період).

Серед інших позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання кількості банків, що надають іпотечні кредити. На початок 2011 р. їх було менше 20. Наприкінці цього ж року вже 32 банки з числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів пропонували іпотечні кредити на здане житло. На початок 2013 р. таких банків вже було 45. Практично до докризового повернувся показник концентрації ринку – ТОП-10 банків належить 79,8% іпотечного портфеля.

Позитивною ознакою є збільшення кількості кредиторів на первинному ринку нерухомості. При цьому поповнилися і ряди об'єктів, що кредитуються: у позичальників з'явилася можливість вибирати квартиру для покупки в кредит у нових будинках, гарантія добудови яких підтверджується банком.

Серед факторів, що гальмують відновлення ринку іпотеки, слід визнати недоліки інституційного, інфраструктурного та нормативно-правового забезпечення, невизначеність ситуації на ринку нерухомості, ймовірність другої хвилі кризи, відсутність довгострокових кредитних ресурсів, що зумовлюють підвищену ризикованість користування іпотечними кредитами.

Негативний ефект від скорочення іпотечного кредитування проявляється на ринку нерухомості через скорочення платоспроможного попиту та, відповідно, обсягів зведеного житла. Так, зростання обсягів наданих житлових іпотечних кредитів у період 2004–2008 рр. сприяло зростанню обсягів зведеного житла, тоді як в умовах припинення кредитування лише державне фінансування добудови незавершеного будівництва дозволило утримати на рівні докризові показники будівництва (див. рис. 4) [2].



Рис. 4. Обсяги зведеного житла та заборгованості за житловими іпотечними кредитами у 2001–2012 рр.

Джерело: складено за даними НБУ та ДССУ: Національний банк України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/> ; ДССУ (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ukrstat.org/>

За рахунок добудови таких об'єктів обсяги введеного в експлуатацію житла у 2010 р. вдалось відновити до рівня 2006–2007 рр. після майже двократного спаду у 2009 р. Разом з тим, обсяг фінансових коштів, виділених на будівництво державою доступного житла, досить обмежений (200 млн грн на 2012 р.) та не забезпечує помітного збільшення обсягів житлового будівництва.

Інституційне та нормативно-правове забезпечення функціонування іпотечного ринку

Аналіз факторів, що безпосередньо або опосередковано впливають на успішний розвиток ринку іпотечного кредитування, дає підстави стверджувати, що після подолання безпосередніх наслідків фінансової кризи, однією з найвагоміших умов забезпечення відновлення вітчизняного іпотечного ринку є розвиток його інституційної структури у напрямі створення спеціальних банківських підрозділів, компенсаційних фондів, розвитку іпотечного страхування та рейтингування, а також достатній спектр фінансових інструментів. На даний момент в Україні серед фінансових інструментів іпотеки найбільшого розвитку набули іпотечні кредити, вагому частку з яких становлять житлові, при обмеженій кількості земельних іпотечних кредитів. Більшість іпотечних угод укладається на вторинному ринку нерухомості.

Обмежений період розвитку вітчизняного іпотечного ринку не дав можливості повноцінно відтворити розгалужену структуру його учасників. На сучасних ринках іпотечного кредитування розвинених країн інститути, що виконують функції іпотечних кредиторів, характеризуються досить широким колом представників: комерційними банками та їх підрозділами, іпотечними банками, кредитно-ощадними установами та іншими небанківськими організаціями.

Особливістю іпотечного ринку України є монопольне становище на ньому банків як інституційних кредиторів. Небанківські установи як іпотечні кредитори (страхові компанії, спеціалізовані фінансові установи, пенсійні фонди, житлово-кредитні кооперативи) представлені обмежено. Відповідно перспективи відновлення іпотечного ринку в Україні в поточній ситуації здебільшого залежать від розвитку банківської системи, що, зважаючи на обмеженість ресурсної бази банків та високу ризикованість банківської іпотеки, все ще суттєво гальмує відновлення іпотечного ринку.

За сприяння Уряду в лютому 2012 р. було створено ПАТ "Агентство з рефінансування житлових кредитів" (засновники: "Ощадбанк" – 70,87%, "Укресімбанк" – 9,71%, "Укргазбанк" – 9,71% та банк "Київ" – 9,71%), яка б займалася рефінансуванням житлових іпотечних кредитів комерційних банків. Уже у 2012 р. ПАТ "АРЖК" випустило іпотечні облігації на загальну суму 500 млн грн терміном на 3 роки під 12,5% [3].

Крім того, планується створити державну страхову компанію, в якій би проводилося страхування іпотечних кредитів, відібраних для рефінансування. У цьому випадку мова вже йде про створення цілого іпотечного консорціуму, успішна діяльність якого може покращити ситуацію на ринку із довгостроковими ресурсами та хеджувати частину фінансових ризиків іпотеки.

Суттєвою перешкодою активізації іпотечного кредитування лишаються недоліки законодавчо-нормативної бази, які полягають, зокрема, в недіючому реєстрі іпотек, недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод. До того ж зустрічаються непоодинокі випадки, коли і цих норм не дотримуються судочинці, забороняючи банкам, які мають для цього законні підстави, забирати заставлену нерухомість за простроченими кредитами.

Недієвість Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні є давно назрілою проблемою, яка провокує високі юридичні ризики реалізації іпотечних угод та відповідно дорожнечу іпотечних інструментів. Існуюча на сьогодні в Україні модель реєстрації прав на нерухомість має багаторівневу структуру: права власності на земельні ділянки й деякі їхні обтяження реєструються в Державному реєстрі земель; права власності на будинки, спорудження й квартири реєструються в Бюро технічної інвентаризації; обтяження нерухомого майна (у тому числі земель, будинків, споруджень, квартир) іпотекою реєструються в Державному реєстрі іпотек.

Після набуття чинності Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" (№ 1878-17 від 11.02.2010 р.) функціонування існуючої реєстраційної системи наблизило учасників ринку до вирішення цієї проблеми і з 01.01.2012 р. функції реєстрації прав на нерухомість та їх обмежень повинні були перейти до Укрдержреєстру. Однак все ще існують суперечності у вимогах цього закону, які обмежують діяльність реєстратора і зумовлюють вимушене подовження діяльності БТІ.

На даний момент проходить друге читання новий законопроект № 10365 "Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно", покликаний вирішити зазначені суперечності в діях реєстратора.

23 вересня 2011 р. Верховна Рада України оприлюднила законопроект "Про фонди банківського управління", основним завданням якого є підвищення рівня соціального захисту неповнолітніх та осіб похилого віку, а також удосконалення організаційних норм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва та впровадження системи житлових накопичень, заснованої на довірчому управлінні коштами населення та випробуваних моделей недержавного пенсійного забезпечення.

При цьому передбачається розширення діяльності фондів банківського управління (ФБУ) шляхом створення нового його виду – житлового ФБУ як способу накопичення коштів його учасниками для придбання житла або інвестування будівництва житла учасниками ФБУ. Позитивною особливістю запропонованої форми ФБУ є передбачена можливість більш активної участі роботодавців у діяльності та управлінні ФБУ.

Зокрема, можливість відкриття накопичувального рахунку безпосередньо юридичною особою-роботодавцем, а вигодонабувачами за цим рахунком будуть призначатися працівники підприємства або їхні неповнолітні діти. Такий механізм дозволить запровадити на підприємстві дієвий та ефективний інструмент заохочення працівників до продуктивнішої праці, оскільки надасть можливість задовольняти поточні потреби та враховувати пріоритети кожної вікової категорії працюючих. Також це дасть змогу запровадити механізм підтримки молодих спеціалістів, підвищити загальну трудову дисципліну та зацікавленість у довгострокових результатах праці.

Запровадження такого механізму, як фонди банківського управління, дозволить зрушити з місця питання житлових накопичень та додатково створити і завантажити потужності в будівельній та суміжних виробничих галузях України. Саме тому актуальність цього законопроекту вимагає невідкладного його опрацювання та ухвалення.

У період 2008–2011 рр. відбулися позитивні зміни в нормативно-правовій базі щодо звернення стягнення та реалізації заставленого майна, разом з тим цей напрям потребує уваги і надалі. Так, залишаються не вирішеними питання, що зумовлюють зростання юридичних ризиків іпотечних угод, зокрема можливостей органів опіки і піклування відмовити в наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини або подати повідомлення нотаріусу про накладення заборони відчуження її майна.

Залишаються складнощі при зверненні стягнення на заставне майно та при застосування виконавчого напису. Значний відсоток виконавчих написів оскаржуються боржниками в суді та визнаються судами такими, що не підлягають виконанню, а це затягує період реалізації заставленого майна та збільшує витрати кредитора. Актуальною лишається і проблема неврегульованості колекторської сфери, через що непоодинокі випадки некоректного та неповажного ставлення до боржників, внаслідок чого зростають недовіра фізичних осіб до банківського сектору в цілому.

Таким чином, заходи відновлення та розвитку ринку іпотеки України повинні бути орієнтовані на зміцнення первинного сегмента, створення диверсифікованого і безпечного інструментарію залучення ресурсів і хеджування ризиків, підвищення прозорості процесів нагромадження іпотечного капіталу та його спрямування на фінансування іпотечних програм, розвиток інфраструктури ринку, усунення юридичних недоліків та забезпечення державного регулювання і підтримки іпотеки.

Державні заходи підтримки житлового іпотечного кредитування

Практичні заходи державної політики у сфері підтримки та розвитку іпотечної системи, в умовах кризи переважно були спрямовані на підтримку іпотечних кредиторів та зниження кредитного тягаря для позичальників. Так, відповідно до Постанови НБУ від 04.12.2008 р. № 413 "Про окремі питання діяльності банків" банки були зобов'язані здійснити перегляд вартості отриманого в заставу майна з метою врахування його під час розрахунку резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями за ринковою вартістю, а також переглянути в бік зменшення процентні ставки за кредитами, наданими в іноземній валюті.

Іншим важливим заходом Уряду стала спроба запровадити та відновити програми здешевлення іпотечного кредитування через компенсацію відсоткових ставок за кредитами та фінансова підтримка ДІУ на рефінансування іпотечних кредитів. Можливість рефінансувати іпотечні кредити досить широко використовується громадянами. Зокрема, протягом першого кварталу 2013 р. до Державної іпотечної установи надійшло 206 заявок на рефінансування іпотечних кредитів громадян, загальний обсяг яких складає 46 млн грн. Такі заявки доволі регулярно задовольняються, хоча у лютому – березні 2013 р. через невирішені технічні питання, викликані змінами до Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" процес з рефінансування призупинився [1].

Що стосується державних програм здешевлення іпотечного кредитування, то у 2012 р. діяли 3 такі програми: "Доступне житло", "Молодіжне житлове кредитування" та "Програма Державного пільгового кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла". З ряду причин їх вплив на стан ринку іпотеки виявився обмеженим. На надання пільгових іпотечних кредитів у рамках молодіжного кредитування у 2012 р. бюджетом було виділено 60 млн грн, але фактично профінансовано лише 34,8 млн грн. Сума часткової компенсації відсоткової ставки за іпотечними кредитами комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам склала 111 млн грн.

Серед причин, що обмежили ефективність програми, слід виділити обмежені обсяги фінансування (запланованого та реального), невідпрацьованість механізму (за свідченнями фахівців, складність процедур отримання пільгового кредиту з участю держави, Фонду сприяння молодіжному будівництву, банків та забудовників відвадила багатьох потенційних позичальників та обмежила інтерес банків) та низький рівень довіри, зумовлений негативним досвідом попередніх подібних програм.

Найбільші обсяги фінансування у 2012 р. були спрямовані на реалізацію програми "Доступне житло", яка передбачає часткову компенсацію відсоткових ставок позичальникам (надано 20 млн грн), та державну участь у будівництві (фінансування склало 200 млн грн). Також слід позитивно від-

значити результати Програми кредитування сільських забудовників, у межах якої було профінансовано іпотечних кредитів на 52,6 млн грн при запланованих 55 млн грн [4]. На нашу думку, саме державне сприяння кредитуванню сільських забудовників та регіональна диференціація будівництва відкривають перспективи позитивних зрушень в структурі іпотечного ринку України.

Також фінансування в обсязі 40 млн грн було спрямовано на збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному будівництву" та надання фінансової підтримки фонду.

Таким чином, загалом у 2012 р. за державними цільовими програмами було надано близько 458 млн грн фінансування. У 2013-му, відповідно до Закону "Про Державний бюджет України на 2013 рік", на ці програми передбачено виділити 507,9 млн грн. Хоча обсяги фінансування на 2013 р. відповідають обсягам коштів, реально витрачених на дані програми у 2012 р., все ж заплановане скорочення обсягів фінансування зумовлює повторення таких зазначених вище негативних факторів попередніх років, як обмеженість фінансування та потенційно нестабільний характер надання пільг і компенсацій за відсотковими ставками. Саме обмежений та уривчастий характер фінансування, особливо в разі компенсації частини відсоткової ставки, який спостерігався у 2005 р., підірвав довіру до такої фінансової підтримки житлового будівництва.

Доволі активно діяли державні програми, орієнтовані на рефінансування іпотечних кредитів. Зокрема у 2012 р. ДІУ рефінансувала кредитів на суму 290 млн грн (1230 кредитів). Тоді як за весь 2011 р. кількість рефінансованих ДІУ кредитів склала лише 290. Протягом першого кварталу 2013 р. ДІУ рефінансувала ще 139 кредитів на суму 20 млн грн. А загальні показники становлять понад 8 тис. кредитів, обсягом 1,5 млрд грн [5].

Однак рефінансування позичальників, надання їм пільгових кредитів та фінансування добудови об'єктів житлового призначення відволікає ДІУ від її основних напрямів діяльності – рефінансування кредиторів та емісії іпотечних цінних паперів. І саме за цими напрямками діяльність ДІУ вже протягом двох років лишається практично замороженою.

Тому, для підтримки розвитку ресурсної бази іпотечного ринку через активізацію його вторинного сегмента необхідно продовжити підтримку діяльності ДІУ у сфері рефінансування іпотечних кредитів банкам шляхом надання державних гарантій за іпотечними облігаціями. Бажано переорієнтувати на видачу пільгових іпотечних кредитів інші фінансові установи (Ощадбанк, створювану Іпотечну компанію). Або навпаки, позбавити ДІУ функції рефінансування кредиторів та емісії іпотечних цінних паперів, переклавши її на АРЖК, а ДІУ залишити поточну діяльність на первинному ринку.

Висновки

На даному етапі забезпечення належного рівня функціональності вітчизняного іпотечного ринку багато в чому залежить від формування повноцінної інституційної структури, яка повинна забезпечувати притік довгострокових фінансових ресурсів на ринок, урізноманітнення фінансових установ-кредиторів, хеджування ризиків, запровадження ринкових інновацій та реалізацію державних програм. Удосконалення інституційної структури, в першу чергу, повинно включати розширення кола іпотечних кредиторів, рейтингових агентств, спеціалізованих іпотечних установ, залучення на іпотечний ринок компенсаційних фондів, які б могли забезпечити захист інтересів приватних інвесторів в іпотечні цінні папери та виплати їм компенсацій у разі банкрутств емітентів.

Доцільно продовжити фінансування пільгових програм надання іпотечних кредитів за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з урахуванням таких особливостей:

а) збереження планомірності фінансування та недопущення припинення сплати частини процентної ставки, що компенсується для підвищення рівня довіри потенційних учасників (як громадян, так і кредиторів);

б) зважаючи, що державне фінансування охоплює лише невелику частку молодих сімей, доцільною є зміна цільових груп надання пільгових кредитів та компенсації процентних ставок з усіх громадян на молодих спеціалістів стратегічно перспективних спеціальностей та державних служб і відомств з метою підвищення їх привабливості та сумлінності працівників;

в) пільгові кредити надавати в обсязі 50–60% вартості житла, що купується, це дасть можливість суттєво збільшити кількість сімей, охоплених програмами молодіжного будівництва.

Функцію надання іпотечних кредитів населенню за зниженими процентними ставками передати від ДІУ іншій установі і відновити практику надання державних гарантій за емітованими нею іпотечними облігаціями. За наявності вільних коштів фінансувати надання іпотечних кредитів населенню за зниженими процентними ставками через державні банки або спеціально створену Іпотечну компанію. Або перекласти функцію рефінансування кредиторів та емісії іпотечних цінних паперів на АРЖК, залишивши ДІУ тільки первинний ринок.

Таким чином, перспективи відновлення та активізації розвитку ринку іпотеки України полягають у наявності диверсифікованого і безпечного інструментарію залучення ресурсів, прозорості процесів нагромадження іпотечного капіталу та його спрямування на фінансування іпотечних програм, розгалуженій системі інфраструктурних учасників, усуненні недоліків нормативно-правового забезпечення та планомірних заходах державного регулювання і підтримки іпотеки.

1. Пилипець О. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / О. Пилипець. – Режим доступу : http://www.finrep.kiev.ua/download/fl_nov2012_opylypets_ua.pdf
2. Статистична інформація [Електронний ресурс] / Державна служба статистики України. – Режим доступу : <http://ukrstat.org/>
3. Офіційний сайт Агентства з рефінансування житлових кредитів [Електронний ресурс] / ПАТ "АРЖК". – Режим доступу : <http://www.re-finance.com.ua>
4. Державні житлові програми не змогли суттєво вплинути на іпотечне кредитування [Електронний ресурс] / FINANCE.UA. – Режим доступу : <http://news.finance.ua/ua/~1/0/all/2013/02/06/296156>
5. Державна іпотечна установа цього року збільшила обсяги кредитування майже втричі [Електронний ресурс] / Урядовий портал. – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245624364&cat_id=244276429/

Транслітерований список джерел

1. Pylypec' O. Stan ta tendencii' rozvytku ipotechnogo kredyтування v Ukraini [Elektronnyj resurs] / O. Pylypec'. – Rezhym dostupu : http://www.finrep.kiev.ua/download/fl_nov2012_opylypets_ua.pdf [in Ukrainian]
2. Statystychna informacija [Elektronnyj resurs] / Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. – Rezhym dostupu : <http://ukrstat.org/> [in Ukrainian]
3. Oficijnyj sajт Agentstva z refinansuvannya zhytlovyh kredyтив [Elektronnyj resurs] / PAT "ARZhK". – Rezhym dostupu : <http://www.re-finance.com.ua> [in Ukrainian]
4. Derzhavni zhytlovi programy ne zmogly suttjevo vplynuty na ipotechno kredyтування [Elektronnyj resurs] / FINANCE.UA. – Rezhym dostupu : <http://news.finance.ua/ua/~1/0/all/2013/02/06/296156> [in Ukrainian]
5. Derzhavna ipotechna ustanova c'ogorich zbil'shyla obsjagy kredyтування majzhe vtrychi [Elektronnyj resurs] / Urjadovyj portal. – Rezhym dostupu : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245624364&cat_id=244276429/ [in Ukrainian]

Отримано 16.05.13

Бублик Е.А., канд. экон. наук

**ПОТЕНЦИАЛ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПОСТКРИЗИСНОГО
ВОССТАНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА УКРАИНЫ**

В статье проанализированы структурные характеристики рынка ипотечного кредитования обусловленные влиянием финансово-экономического кризиса. Проведена оценка государственных программ по поддержке жилищного ипотечного кредитования, сделаны выводы и предложения касательно перспективных мероприятий по возобновлению банковского ипотечного кредитования путем усовершенствования институциональной структуры, нормативно-правового обеспечения и государственных программ.

Ключевые слова: ипотека, рынок ипотечного кредитования, жилищное строительство, институты ипотечного рынка.

Y.O. Bublik, PhD in Economics

**POTENTIAL AND LIMITATIONS OF POST-CRISIS RECOVERY
OF UKRAINIAN MORTGAGE MARKET**

The article analyzes the structural characteristics of the mortgage lending market caused by the impact of financial and economic crisis. The evaluation of government programs to support housing mortgage loans is conducted, conclusions and recommendations are made on future actions for the resumption of bank mortgage lending through improving institutional structure, legal support and government programs.

Key words: mortgage, mortgage lending market, housing, mortgage market institutions.