

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра банківської справи

**РЕФЕРАТ**  
**кваліфікаційної роботи**  
**на здобуття освітнього ступеня бакалавра**  
**зі спеціальності 6030508 «Фінанси і кредит»**  
**за спеціалізацією «Банківська справа»)**

на тему: «Іпотечне кредитування в Україні»

**Виконавець**  
студентка ЦЗФН групи 4зф9  
Мереуца Христина Володимирівна

---

(прізвище, ім'я, по батькові) /підпис/

**Науковий керівник**  
к.е.н., ст. викладач

---

(науковий ступінь, вчене звання)  
Гаркуша Ю.О.

---

(прізвище, ім'я, по батькові) /підпис

**Одеса 2019**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність дослідження.** Важлива роль у забезпеченні ефективного розвитку іпотечних відносин у країні відводиться формуванню максимально адаптованої моделі іпотечного ринку, прийнятної для її реалізації в конкретних умовах економічного розвитку. Сучасні тенденції функціонування іпотечного ринку в Україні, які демонструють повноцінну відсутність його ефективного розвитку, є об'єктивно зумовленими і закономірними. В умовах фінансової нестабільності формування іпотечних відносин ускладнюється наявністю низки проблем, пов'язаних із формуванням попиту та пропозиції на іпотечному ринку. Це приводить до відсутності будь-яких можливостей для забезпечення якісного соціального ефекту від функціонування сформованої в Україні моделі іпотечного ринку. Актуальність поставленої проблеми, її теоретичне, методичне та практичне значення, наявність окремих невирішених та дискусійних питань зумовили вибір теми дослідження.

**Мета кваліфікаційної роботи** – обґрунтування теоретичних і методичних основ іпотечного кредитування та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Відповідно до мети дослідження було сформульовано такі **завдання кваліфікаційної роботи:**

- визначити сутність іпотечного кредиту, визначити принципи та функції;
- охарактеризувати інформаційне забезпечення банківського кредитування;
- оцінити розвиток іпотечного кредитування в Україні;
- дослідити дієвість державних програм пільгового кредитування;
- проаналізувати особливості іпотечного кредитування на прикладі конкретних банків;
- вивчити зарубіжний досвід іпотечного кредитування;
- виділити проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування;
- запропонувати шляхи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

**Об'єктом дослідження** є процес банківського іпотечного кредитування.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні основи організації банківського іпотечного кредитування.

**Методи дослідження.** При написанні кваліфікаційної роботи було використано загальні та спеціальні методи наукового пізнання, а саме: метод наукових абстракцій, методи аналізу та синтезу, метод порівняння, табличний метод, метод коефіцієнтів та методи графічного зображення, статистичні методи.

**Інформаційну базу** дослідження становлять нормативно-законодавчі акти України й інших країн, які регулюють діяльність банків, інструкції та положення НБУ, наукові публікації вітчизняних і закордонних учених, матеріали наукових конференцій, дані звітності банківських установ, офіційних статистичних збірників.

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (61 найменувань) та 3-х додатків. Загальний обсяг роботи становить 79 сторінок. Основний зміст викладено на 60 сторінках. Робота містить 18 таблиць, 9 рисунків.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У першому розділі кваліфікаційної роботи *«Теоретичні основи організації іпотечного кредитування»* досліджено економічну сутність іпотечного кредитування, класифікацію, принципи, систему іпотечного кредитування, інформаційно-правові основи іпотечного кредитування. За результатами проведеного дослідження у першому розділі зроблені наступні висновки.

У другому розділі *«Оцінювання стану розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні»* проведено аналіз розвитку ринку іпотечного кредитування, досліджено державні програми підтримки іпотечного кредитування, а також проаналізовано надання послуги іпотечне кредитування на прикладі конкретного банку.

У третьому розділі *«Перспективні напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні»* досліджено міжнародний досвід іпотечного кредитування. Дослідивши зарубіжний досвід кредитування даного виду, зроблено відповідні висновки та запропоновані пропозиції щодо поліпшення організації іпотечного кредитування, зокрема: - запровадити диференційовані відсоткові ставки за іпотечними кредитами для здешевлення житлових іпотечних кредитів для населення, вдосконалювати систему надання субсидій (щодо першого внеску та відсоткових ставок) молодим сім'ям і соціально незахищеним верствам населення за рахунок бюджетних ресурсів, податкових пільг суб'єктам іпотечного кредитування;- забезпечити проведення обґрунтованої оцінки вартості житла та ціноутворення в системі житлового будівництва, що сприятиме розвитку житлової іпотеки та доступності житла для широких верств населення;- створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку; стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування; - активно розвивати партнерські програми при наданні іпотечних кредитів; - удосконалення законодавчої бази щодо відчуження і реалізації заставного майна.

## **ВИСНОВКИ**

Проведене дослідження дозволило зробити висновки, основні з яких такі:

Іпотечне кредитування, з одного боку, є цілісним механізмом, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, включаючи інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; з іншого, – система – багатофакторна модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів з ринку капіталу та операції на ринку нерухомості;

Економічний зміст іпотечного кредитування проявляється в його функціях, що характеризують роль іпотечного кредитування у функціонуванні економічної системи, а саме: - функція фінансового механізму залучення інвестицій в сферу матеріального виробництва; - функція забезпечення повернення кредитних коштів; - функція залучення до фінансового обороту нерухомого майна; - функція формування фіктивного капіталу у формі іпотечних цінних паперів та похідних від них;

Учасниками іпотечних відносин є: іпотекодавиць, майновий поручитель, іпотеко держатель, боржник;

Інформаційне забезпечення кредитної діяльності банківської установи формують різноспрямовані інформаційні потоки: інформація, що надходить до установи банку ззовні (від НБУ, позичальників клієнтів, контрагентів, рейтингових агентств, інших фінансових установ, органів статистики, податкових органів і таке інше) та інформація, яку формують безпосередньо в установі банку;

До нормативно правового забезпечення процесу кредитування суб'єктів реального сектору належать чинні закони України, Постанови Кабінету Міністрів України, накази та постанови Національного банку України, накази та постанови міністерств та відомств.

Динаміки кредитів, наданих домашнім господарствам за цільовим призначенням вказує на те, що питома вага іпотечних кредитів у період кредитного буму банків складала 55% (2009 р.), що підтверджує досить динамічний розвиток іпотечного кредитування в цей період. З 2010 р. частка іпотечних кредитів поступово знижується, що пояснюється економічними та соціальними причинами в країні. На кінець 2018 р. вона склала 21,0%.

Починаючи з 2007 р. іпотечні кредити, строком більше 5 років у портфелі банків складають близько 80-90%. Зокрема на кінець 2018 р. вони становили 23749 млн. грн. або 82%. Кредити, строком від 1 року до 5 років в сумі складають від 8-13% в різні періоди. Найменша частка іпотечних кредитів до року, на рівні 5-10%, що пояснюється особливостями іпотечного кредитування.

Найбільша питома вага іпотечних кредитів у загальній сумі кредитів, наданих не фінансовим корпораціям сягнула 18,85 у 2007 р. За досліджуваний період частка іпотечних кредитів коливається в основному між 13-19%. Станом на кінець 2018 р. іпотечні кредити, надані не фінансовим корпораціям склали 859740 млн. грн. або 15,9% від загальної суми кредитів.

Основною валютою, у якій представлені іпотечні кредити домогосподарствам є долар США. Частка яких протягом досліджуваного періоду є на рівні 60-84%. У 2009 р. відбувається спад обсягів кредитів,

виданих у доларах США.. За останній період зростає частка кредитів у національній валюті зростає. Станом на кінець 2018 р. вона склала 27,6%.

Основною валютою, у якій представлені іпотечні кредити, надані не фінансовим корпораціям є гривня, на рівні 60-85% в різні періоди. Частка гривневих кредитів у 2018 р. 74,4%.

На сьогодні Держмолодьжитлом реалізується програма «Доступне житло» (30/70; 50/50), здійснюється кредитування молоді за рахунок коштів статутного капіталу (відсоткова ставка = обліковій ставці НБУ), а також Держмолодьжитло є виконавцем понад 100 місцевих житлових програм по всіх регіонах України.

Протягом останніх років спостерігається зростання кредитного портфелю ПАТ АБ «Південний». Зокрема темп зростання станом на III кв. 2017 р. у порівнянні з аналогічним періодом 2016 р. був на рівні 14,8%. У III кв. 2018 р., порівнюючи III кв. 2017 р. темп приросту сповільнився і складає 12,2%. Найбільший темп зростання спостерігався протягом 2017 р. щодо кредитів, наданих фізичним особам підприємцям (45,0%). Протягом 2017-2018 рр. помітно зросли споживчі кредити (43,9%). Обсяги іпотечних кредитів значно зменшуються. Зокрема, за період 01.09.2016-01.06.2018 рр. темп падіння склав 14,5%., що пояснюється загальною тенденцією в даному секторі кредитного ринку в Україні.

У світовій практиці сформувалися три абсолютно різні моделі іпотечного кредитування: усічено-відкрита; розширено-відкрита; збалансовано автономна.

У багатьох країнах сім'ї та особи з низькими доходами отримують державну підтримку у вигляді дотацій на оплату орендованого житла. При цьому дотації надаються до певного рівня, що розраховується на основі середньої по регіону орендної плати, і якщо сім'я знімає квартиру в «дорогому» будинку, то всі витрати понад середній рівень орендної плати вона несе сама.

Фактори стримування розвитку іпотечного кредитування:

- висока вартість існуючої ресурсної бази, та як наслідок, високі відсоткові ставки банків за кредитами (20-25% річних); - відсутність джерел довгострокових ресурсів для фінансування іпотеки (раз на 4-5 років в країні спостерігаються кризові явища, які призводять до суттєвого зростання вартості ресурсної бази, що в свою чергу призводить до від'ємної процентної маржі за раніше виданими кредитами); - невирішені проблеми валютної іпотеки 2006-2008 років, яка на сьогоднішній день майже вся не обслуговується. У платоспроможних банках понад 90% валютних іпотечних кредитів непрацюючі, понад 30% гривневих – також, попри поживлення нового кредитування, здебільшого гривневого.

Середня відсоткова ставка за кредитами залишається на досить високому рівні. Станом на 2018 р. вона склала 18,0%. Слід зауважити, що відсоткові ставки починаючи з 2016 р. знову підвищуються.

Одним із варіантів зниження вартості іпотечних кредитів є партнерські програми банку і забудовників. Зокрема, відсоткові ставки в деяких банках знижуються до 16% річних.

Іпотечне кредитування відіграє унікальну роль у питаннях споживчого попиту та покращення соціальних умов населення країни. Слід зауважити, що помилково вважати іпотечне кредитування фактором зростання добробуту громадян, які за рахунок іпотечного кредиту мають можливість покращити свій рівень життя. Іпотечне кредитування необхідно розглядати як фактор економічного розвитку країни.