

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Кафедра банківської справи

Допущено до захисту
Завідувач кафедри _____ Л.В. Кузнєцова
“ _____ ” _____ 2019 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на здобуття освітнього ступеня бакалавра
зі спеціальності «Фінанси та кредит»
за темою:
**«Іпотечне кредитування в умовах економічної
циклічності»**

Виконала: студентка 4 курсу, групи 1
факультет фінансів та банківської справи
спеціальності 6030508 «Фінанси та кредит»
КОЙЧЕВА Д.С.
Керівник: к.е.н., викладач
КРЕТОВ Д.Ю.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ КРЕДИТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКУ НА РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	5
1.1. Сутність та особливості іпотечного кредиту	5
1.2. Правове регулювання ринку іпотечного кредитування в Україні.....	14
Висновки до розділу 1	22
РОЗДІЛ 2 СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ ЦИКЛІЧНОСТІ.....	24
2.1. Основні етапи розвитку вітчизняного банківського іпотечного кредитування	24
2.2. Аналіз розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні	32
2.3. Оцінка впливу економічної циклічності на розвиток вітчизняного ринку іпотечного кредитування	38
Висновки до 2 розділу	46
РОЗДІЛ 3 ПЕРСПЕКТИВИ ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ	48
3.1. Міжнародний досвід функціонування ринку банківського іпотечного кредитування	48
3.2. Основні напрямки вдосконалення ринку іпотечного кредитування України.....	64
Висновки до розділу 3	74
ВИСНОВКИ	76
СПИСОК ВИРОСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	79
ДОДАТКИ.....	85

ВСТУП

Іпотечне кредитування займає вагому місце у розвитку економіки країни та способом розв'язання основних проблем соціального життя в особливості молодого населення України.

Актуальність теми. Іпотечне кредитування в умовах економічної циклічності сприяє розвитку окремих галузей економіки, впливає на зайнятість населення, соціальне житлове забезпечення, інвестиційні програми, забезпечує зростання національного доходу, впливає на ВВП, зменшує безробіття і країні

Метою випускної роботи є теоретичне узагальнення сутності поняття «ринку іпотечного кредитування», а також визначення головних чинників, що впливають на розвиток іпотечного кредитування та вивчення методичних і практичних рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності функціонування ринку іпотечного кредитування України в умовах економічної циклічності.

Досягнення поставленої мети є можливим через послідовне розв'язання таких завдань:

- а) з'ясувати сутність іпотечного кредитування;
- б) здійснити аналіз іпотечного кредитування;
- в) обґрунтувати іпотечне кредитування в умовах економічної циклічності;
- г) з'ясувати вплив державних програм на розвиток іпотечного кредитування;
- д) оцінити міжнародний досвід ринку іпотечного кредитування;
- е) визначити основні проблеми та шляхи їх подолання;
- є) розробити математичний прогноз подальшого розвитку іпотечного кредитування в умовах економічної циклічності.

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування України.

Предмет дослідження - організація проведення операцій іпотечного кредитування вітчизняними банками в умовах економічної циклічності

Методи дослідження. У випускній роботі використовувались загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, а саме метод наукової абстракції і конкретизування – при обґрунтуванні категоріального апарату, структурно-логічний аналіз – для побудови логіки та структури дослідження, метод історичного аналізу – для характеристики процесів розвитку іпотечного кредитування в Україні, метод класифікацій – для обґрунтування ознак узагальнених класифікацій, методи аналізу та синтезу, метод порівняння, статистичний аналіз – для вивчення, групування, порівняння, оцінки й інтерпретації фактичних даних, що характеризують кредитну діяльність банку; графічний та табличний методи – для унаочнення емпіричних даних та схематичного їх подання.

Інформаційну базу дослідження Інформаційну базу дослідження становлять закони і нормативні акти України щодо іпотечного кредитування; вимог до іпотечного кредитування; структури іпотечного кредитування; публікації та праці вітчизняних та зарубіжних вчених.

ВИСНОВКИ

Отримані результати випускної роботи дозволяють зробити такі висновки.

У роботі вивчено та проаналізовано теоретичні основи функціонування іпотечного житлового кредитування. Обґрунтоване, іпотечне кредитування в умовах економічної циклічності.

Визначено основні проблеми та методи їх вирішення, досліджені державні програми, щодо підтримання соціальної складової економіки, проаналізовано суперечливий вплив іпотечного банківського кредиту на розвиток економіки.

Доведено, що банківське іпотечне кредитування має циклічний характер, та має великий потенціал, для забезпечення успішного функціонування економіки в Україні, оскільки іпотека вважається, однією із форм залучення довгострокових інвестицій в нерухомість, які будуть направлені у розвиток реального сектору економіки та які допоможуть вийти на нову економічну фазу.

До основних недоліків іпотечного кредитування можна віднести недосконалість нормативно-правової бази, велика ризикованість іпотечного кредитування, нестабільна політична ситуація, тіньова економіка, яка провокує занепад економіки.

Проаналізувавши розвиток іпотечного кредитування в Україні доведено, що стан ринку житлового іпотечного кредитування свідчить про спад більшості його показників до 2016 року, а з 2017 року починається відновлення, хоча все ще існує відсутність довгострокових кредитних ресурсів, зростання цін на житло, коливання валютного курсу, інфляційними процесами, недоліки державної соціальної політики щодо підтримки діяльності банків на ринку іпотеки, постійне зменшення платоспроможного попиту населення.

З позиції населення, державний апарат не виконує основну свою функцію, як забезпечення добробуту населення, оскільки на сьогоднішній день, більша частина населення не зможе отримати іпотечний кредит.

При оцінюванні перспектив розвитку іпотечного кредитування важливим етапом є аналіз сприятливості умов для надання банками іпотечних позик. У сучасних економічних умовах банки навчилися заробляти на комісійних доходах, що суттєво загальмувало розвиток іпотечного ринку, оскільки іпотека має достатньо високий рівень ризикованості і приносить доходи у довгостроковому періоді, а економіка України знаходиться у постійних інфляційних умовах, банкам не вигідно надавати такий вид позик.

При таких умовах розвитку іпотеки держава повинна приймати ряд заходів, для підтримання іпотечного ринку України, а саме:

- 1) Доповнення та удосконалення нормативно-правової бази, щодо діяльності фінансово-кредитних установ;
- 2) Підтримка будівельної галузі, є один із напрямків удосконалення ринку іпотечного кредитування в умовах економічної циклічності;
- 3) Посилення ролі Національного банку України, стосовно розвитку ринка іпотеки;
- 4) Створити сприятливі умови для залучення інвестицій;
- 5) Зниження вартості кредитних ресурсів для реального сектору шляхом оптимізації банківських витрат.

Ринок іпотечного кредитування в умовах економічної циклічності потребує активізації та впливу конкурентоспроможності на економіку України, а саме:

- розвитку ринку нерухомості, що допоможе створити прозору систему, справедливе ціноутворення, для досягти економічного балансу між попитом та пропозицією;
- удосконалення оцінки нерухомості та оптимізації оподаткування нерухомості;
- забезпечення кредитними резервами економіку України, для успішного функціонування ринку іпотеки;
- зниження кредитних ризиків, що призведе до зменшення відсоткових ставок за іпотекою;
- відновлення довіри населення до банківської системи, для додаткового залучення вкладів, що надасть змогу для надання довгострокових кредитів;

Усе це можливо лише при умові, якщо держава подолає ряд факторів, які стримують розвиток іпотечного ринку.

К стримуючим факторам іпотечного кредитування в Україні сьогодні відносять:

- ризики іпотечного кредитування;
- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування в умовах економічної циклічності;
- несприятлива ситуація, яка утворилася на ринку нерухомості в Україні;
- високі ставки за іпотечними кредитами.

Отже, для забезпечення успішного функціонування ринку іпотечного кредитування в умовах економічної циклічності, слід впроваджувати нові методи і моделі для вирішення основних проблем та завдань. Це допоможе створити сприятливі умови для функціонування ринкової економіки та введе її на нову фазу, яка допоможе створити попит на житлову нерухомість та змінити політику банків з приводу відсоткових ставок.

СПИСОК ВИРОСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Арбузов С. Г. Банківська енциклопедія / С. Г. Арбузов, Ю. В. Колобов, В. І. Міщенко, С. В. Науменкова. – К. : Центр наукових досліджень Національного банку України : Знання, 2011. – 504 с.
2. Лабецька Л. М. Історико-правові аспекти іпотеки / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2007. – №1. – С. 209-214.].
3. Страйк Р. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России / Р. Страйк, Н. Косарева, А. Сучков // Деньги и кредит. – 1995. – №8. С. 52- 59.
4. Дж. Хегедас Секьюритизация іпотеки. Мировой опыт, структурирование и аналіз / Дж. Хегедас, Э. Сандерс, Л. Вольф, А. Чинг// Библиотека АИЖК.- М., 2007. – 596 с.
5. Н. Бахенен Інститути, інституційні зміни та функціонування економіки / Н. Бахенен; пер. з англ. – М. : Начала, 1997. – 180 с.
6. Лютий І. О. Банківські інститути в умовах глобалізації ринку фінансових послуг : монографія / І. О. Лютий, О. М. Юрчук. – К. : Знання, 2011. – 357 с.
7. Борисюк К. М. Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні : монограф. / К. М. Борисюк. – К., 2011. – 412 с.
8. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок : монограф. /В. Д. Базилевич, П. Погорельцева. – К. : Знання-Прес, 2008. – 717 с
9. Башлай С. В. Становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування / С. В. Башлай // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – № 12. – С. 34–40. Бир С. Мозг фірми : Пер. с англ. / С. Бир. – М. : Радио и связь, 1993. –с.
10. Копишинська Н. Становлення іпотеки в Україні / Н. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – №5. – С. 53-58.
11. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О. І. Завидівська

12. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2008. – №3. – С. 123-127

13. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкової економіки. – 2016. – Вип. 19. – С.179–187

14. Крутских Д. В. Особенности ипотеки жилых домов и квартир / Д. В. Крутских // Вопросы экономических наук. – 2017. – № 3. – С. 82–86.

15. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня.2003 року № 898-IV. Чинна редакція від 06.11.2014 р. – Режим доступу : www.zakon.rada.gov.ua.

16. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення / О. Берегуля // Вісник Національного банку України. – 2007. – №10. – С. 46-48.].

17. Національний банк України [Електроний ресурс]: офіц. сайт. URL: <https://www.bank.gov.ua/control/uk/index>.

18. Господарський Кодекс України [Електронний ресурс] : від 16.01.2003р. за № 436-IV (із змінами та доповненнями за станом на 02.06.2016 р.). – Режим доступу: // <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. – Назва з екрана.

19. Проект Закону про реструктуризацію зобов'язань громадян України за кредитами в іноземній валюті, що отримані на придбання єдиного житла (іпотечні кредити) № 4004 від 03.02.2016 р. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://rada.gov.ua>

20. Про заставу : Закон України // Відомості Верховної Ради - 1992 р., № 47. - від 02.10.1992 № 2654-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>

21. Буковинський С. А. Грошово-кредитна політика в сучасних умовах / С. А. Буковинський // Економіка України. – 2014. – № 6. – С. 23–36.

22. Кретов Д. Ю. Особливості макропруденційного регулювання банків в умовах економічної циклічності/ Д. Ю. Кретов // Науковий вісник

- Ужгородського національного університету. Серія: "Міжнародні економічні відносини та світове господарство". – 2017. – № 13. – Ч. 1. – С. 141–146.
23. Жердецька Л.В. Розвиток фінансових технологій: загрози та можливості для банків / Л.В. Жердецька, Д.І. Городинський // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». – 2017. – Випуск 10. – С. 583 – 588.
24. Кретов Д. Ю. Аналіз чинників впливу на циклічність руху кредиту / Д. Ю. Кретов // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». – 2016. – № 21. – Ч. 2. – С.155-160
25. Кретов Д. Ю. Аналіз індикаторів кредитних циклів у банківській системі України /Л.В. Кузнецова, Д. Ю. Кретов // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». – 2016. – № 7. – С. 767–772
26. Жердецька Л.В. Розвиток фінансових технологій: загрози та можливості для банків / Л.В. Жердецька, Д.І. Городинський // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». – 2017. – Випуск 10. – С. 583 – 588.
27. Брусов П. Н. Современные инвестиционные модели с равномерным погашением долга и их применение / П. Н. Брусов, Т. В. Филатова, Н. П. Орехова 2016. – № 5. – С. 367–375
28. Буковинський С. А. Грошово-кредитна політика в сучасних умовах / С. А. Буковинський // Економіка України. – 2014. – № 6. – С. 23–36.
29. Дзюблюк О. Розвиток банківського сектору в умовах деформації світового фінансового простору / О. Дзюблюк // Вісник НБУ. – 2011. – № 10. – С. 76–83.
30. Жердецька Л.В. Системний банківський ризик: причини та напрями регулювання [Монографія] / Л. В. Жердецька. – Одеса: Видавництво «Атлант», 2017. – 353 с.
31. Діяльність банків на кредитному ринку в умовах асиметрії інформації / За ред. Л. В. Кузнецової: [Монографія]. – Одеса: ОНЕУ, 2015. – 289 с.
32. Жердецька Л.В. Концептуальні засади системного ризику в банківській справі / Л.В. Жердецька // Науковий вісник Ужгородського

національного університету. Серія «Міжнародні економічні відносини та світове господарство». – 2017. – Випуск 14. – Ч. 1. – С. 94 – 98.

33. Краюшкин В. С. Конкурентная стратегия банка: содержание и этапы формирования / В. С. Краюшкин // Вестник РГЭУ. – 2012. – № 1. – С. 76–79.

34. Корнеєв В. Кредитні та інвестиційні потоки капіталу на фінансових ринках : [м-я] / В. Корнеєв. – К. : НДФІ, 2003. – 376 с.

35. Інтеграційні процеси на фінансовому ринку України: монографія / за заг. редакцією д-ра екон. наук А. О. Єпіфанова, д-ра екон. наук І. О. Школьник, проф. Ф. Павелки [А. О. Єпіфанов, І. О. Школьник, Ф. Павелка та ін.]. – Суми: ДВНЗ «УАБС НБУ», 2012. – 258 с.

36. Банківське кредитування корпоративного сектору економіки в умовах циклічності: монографія / Л. В. Кузнєцова, Л. В. Жердецька, Д. Ю. Кретов та ін. ; за ред. Л. В. Кузнєцової. – Харків : «Диса Плюс», 2018. – 280 с.

37. Кретов Д. Ю. Аналіз індикаторів кредитних циклів у банківській системі України /Л.В. Кузнєцова, Д. Ю. Кретов // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». – 2016. – № 7. – С. 767–772

38. Білик О.І. Вплив управління банківськими послугами на ефективність діяльності банку / О.І. Білик // Соціально-економічні дослідження в перехідний період. Інноваційний розвиток економіки: Зб. наук. пр. Інституту регіональних досліджень НАН України. – Львів: Інститут регіональних досліджень НАН України, 2003. – Вип. VI. – Ч. 3. – С. 11–20.

39. Міністерство фінансів України [Електронний ресурс]: офіц. сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/economy/gdp/>

40. Крупка М. І. Проблеми розвитку іпотеки в Україні в умовах глобалізації / М. І. Крупка // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2006. Випуск 36. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2006. – С. 27-32.

41. Лаврушин О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева; под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра екон. наук, проф. О.И. Лаврушина. – М.: КНОРУС, 2007. – 768 с.

42. Лютий О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні. Монографія / О. Лютий В. Савич, О. Калівошко // Центр учбової літератури України. –2009. – 548 с.
43. Кондратьев Н. Д. Большие циклы конъюнктуры и теория предвидения. Избранные труды. – М. : Экономика, 2002. – 767 с.
44. Міжнародний валютний фонд [Електронний ресурс]: офіц. сайт. URL: <http://www.imf.org/external/russian/>.
45. Міщенко В. І. Управління ризиками іпотечного житлового кредитування в умовах фінансової нестабільності / В. І. Міщенко, С. В. Науменкова, В. Міщенко // Міжнародний науково-практичний журнал «Фінансовий простір». – 2016. – Вип. 2(22). – С. 53–58.
46. Нортон Д. Інститути, інституційні зміни та функціонування економіки / Д. Нортон ; пер. з англ. – М. : Начала, 1997. – 180 с.
47. О'Брайен Дж. Финансовый анализ и торговля ценными бумагами / Дж. О'Брайен, С. Шривастава ; пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 208 с.
48. Омельчук В. О. Принципи механізму державного регулювання ринку доступного житла / В. О. Омельчук // Економіка та держава. – 2010. – № 12. – с. 12–15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.in.ua/pdf/12_2010/5.pdf.
49. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/>.
50. Логвиненко В. Модель житлового іпотечного кредитування на основі механізму пайової участі обласного і місцевого бюджетів / В. Логвиненко, Суха // Економіка та держава. – 2018. – № 3. – С. 13–14.
51. Гнатківський Б. М. Перспективні напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2008. Випуск 39 (1). – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – С. 115-120.
52. Гнатківський Б. М. Принципи іпотечного кредитування / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2009.

- Випуск 41. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2009. – С. 131-136.
53. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкових відносин в Україні. – 2009. – Вип. 19. – С.179-187.
54. Офіційний сайт агентства Moody's. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://www.moody.com/pages/default_ee.aspx.
55. Гринько О.Л. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування: Монографія. / О.Л. Гринько. – Севастополь: СевНТУ, 2006. – 273 с.
56. Девідсон Э. Секьюритизация іпотеки. Мировой опыт, структурирование и анализ / Э. Девидсон, Э. Сандерс, Л. Вольф, А. Чинг // Библиотека АИЖК.- М., 2007. – 596 с.
57. Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О. С. Іванілов, М. В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28-35.
58. Іпотека в країнах Європи: Короткий огляд / Група економічного та фінансового законодавства. – К. – 2000. – 14 с.
59. Іпотечне кредитування : Навчальний посібник / За ред. О. С. Любуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
60. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 107 с.
61. Логвиненко В. Модель житлового іпотечного кредитування на основі механізму пайової участі обласного і місцевого бюджетів / В. Логвиненко, Суха // Економіка та держава. – 2018. – № 3. – С. 13–14.
62. Коваленко К.В., Савенко А.Ю. Проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.economosvita.com/281.html.
63. Ковалишин І. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. 2008. – № 3. – С. 123-127.