

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

Кафедра банківської справи  
(найменування кафедри)

**РЕФЕРАТ  
кваліфікаційної роботи  
на здобуття освітнього ступеня бакалавра**

зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»  
(шифр та найменування спеціальності)  
за освітньою програмою «Банківська справа»  
(назва освітньої програми)

на тему: **«ПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ПЕРСПЕКТИВИ  
РОЗВИТКУ ТА РИЗИКИ»**

**Виконавець:**

студентка ФФБС

Мельник Я. В.

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

**Науковий керівник:**

К.е.н., старший викладач

(науковий ступінь, вчене звання)

Кретов Д.Ю.

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

ОДЕСА – 2021

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** В Україні неможливе ефективне функціонування банківської системи без використання різних способів забезпечення зростаючих зобов'язань, в тому числі іпотеки. Розвиток іпотечного кредитування є важливим, актуальним завданням у подальшому реформуванні економіки, створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. Це сприятиме вирішенню таких стратегічних завдань як залучення довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів в економіку України; підвищення платоспроможного попиту населення для вирішення проблеми забезпечення житлом; активізація ринку нерухомості; розвиток фондового ринку та ринку фінансових послуг, у тому числі банківського та небанківського секторів; стимулювання розвитку національної економіки в цілому та будівельної зокрема, а також пов'язаних із нею галузей економіки, аграрного сектору.

**Мета дослідження** – визначення теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

**Завдання дослідження:**

- описати сутність, принципи та функції іпотечного кредитування та чинники впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні;
- дослідити ризики іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку України;
- проаналізувати іпотечне кредитування банками України та державні заходи підтримки процесів розвитку соціального житлового іпотечного кредитування;
- запропонувати заходи подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні на основі використання закордонного досвіду;
- обґрунтувати шляхи мінімізації ризиків іпотечного кредитування.

**Об'єкт дослідження** – ринок іпотечного кредитування України.

**Предмет дослідження** - механізм формування і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

**Методи дослідження.** У роботі застосовувались як загальнонаукові, так і спеціальні методи дослідження іпотечного кредитування. Зокрема: системного та порівняльного аналізу – при дослідженні динаміки, тенденцій і проблем становлення та розвитку іпотечного ринку в Україні; наукового абстрагування – при обґрунтуванні інституційних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; загальнонауковий метод пізнання – при вивченні організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування; порівняння, аналогії, прогнозування – при обґрунтуванні шляхів удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

**Інформаційна база дослідження.** Статистичну та фактологічну основу дослідження складають закони України, постанови та декрети Кабінету Міністрів України, укази Президента України, нормативні документи Національного банку України, банківських установ, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з

іпотечного кредитування, довідково-інформаційні матеріали розміщені в мережі Інтернет.

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (69 найменувань). Загальний обсяг роботи становить 86 сторінок. Основний зміст викладено на 79 сторінках. Робота містить 13 таблиць, 19 рисунків.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі кваліфікаційної роботи *«Теоретичні основи іпотечного кредитування в Україні»* досліджено теоретичні основи сутності, принципів та функцій іпотечного кредитування, розглянуто чинники впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні. За результатами проведеного дослідження у першому розділі зроблені висновки щодо наявних ризиків іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку України.

У другому розділі *«Оцінка процесів розвитку іпотечного кредитування в Україні»* проведено аналіз факторів впливу на сучасний стан іпотечного кредитування в Україні, проаналізовано стан іпотечного кредитування банками України за 2013 – 2020 роки. В даному розділі розглянуто оцінку державних програм підтримки розвитку соціального житлового іпотечного кредитування, приділено увагу перспективам державної програми «Доступна іпотека 7%».

У третьому розділі *«Перспективи подальшого розвитку іпотечного кредитування»* досліджено міжнародний досвід іпотечного кредитування. Дослідивши зарубіжний досвід іпотечного кредитування, зроблено наступний висновок: для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні корисними будуть врахування досвіду зарубіжних країн із добре розвинутою економікою, перейняття деяких особливостей становлення та функціонування даного виду кредитування, що призведе до низки позитивних зрушень у розвитку кредитування та економіки країни у цілому. Проведено оцінку ризиків які впливають на іпотечне кредитування та шляхи їх мінімізації.

## ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволило зробити висновки, основні з яких такі.

Іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».

Іпотечний кредит є об'єктивною економічною категорією, яка функціонує в економічних відносинах на засадах базових функцій кредиту і своїх, специфічних функцій, що визначають його особливості.

А іпотечне кредитування – це процес, який на засадах базових економічних принципів його організації (цільового призначення позички, строковості, забезпечення гарантії повернення позичених коштів, платності, принципу диференційованості) реалізує сутнісну основу іпотечного кредиту, тобто створює умови для своєчасного погашення позичальником іпотечної позички та зберігає головну властивість кредиту – зворотність.

Нами було проведено аналіз стану іпотечного кредитування банками України за останні 5 років та виявлений вплив на нього зазначених факторів. З наведеного аналізу можна зробити наступні висновки:

1. З 2013 року по 2020 рік включно спостерігається коливання обсягів іпотечних кредитів, наданих банківською системою України. Найбільший показник з аналізованого періоду спостерігається у 2014 році, він складає 72 156 млн грн, а найменший у 2020 році – 31 324 млн грн. Починаючи з 2015 року обсяги іпотечного кредитування помітно зменшуються.

2. За досліджуваний період найбільшу частку складають довгострокові іпотечні кредити, а саме 84,0-91,0% від загальної суми наданих іпотечних кредитів. Найбільший обсяг кредитів терміном більше 5 років був наданий у 2014 році розміром 61 922 млн грн, а у 2020 році обсяги скоротилися до 27 559 грн, що менше більш ніж у 2 рази. Кредити з терміном погашення від 1 до 5 років найбільшу частку займають у 2013 – 10,83% та у 2020 – 10,2%. Частка короткострокового іпотечного кредитування становить від 1 до 5,89%.

3. На обсяги іпотечного кредитування великий вплив мають валютні курси. Основною валютою, в якій надаються іпотечні кредити є долар США. Частка здійснених іпотечних операцій у цій валюті за досліджуваний період має певні коливання, але в середньому становить 67,17%. Найбільшу суму було отримано у 2014 році – 53 311 млн грн, а вже з 2015 року відбувається спад кредитування у доларах США. Ми вважаємо, що на це вплинув курс валюти. Так станом на 01.10.2015 р. офіційний курс НБУ гривні по відношенню до долара США складав 21,29 грн/дол., а на 01.01.2014 р. – 7,99 грн/дол. Подібна ситуація відбувається і щодо іпотечних кредитів наданих у євро та іншій валюті. Частка іпотечних кредитів у національній валюті в середньому складає 29,0%, і має позитивну тенденцію до зростання з 2014 року.

4. Одним із важливих чинників, який впливає на іпотечне кредитування є відсоткова ставка за цими кредитами. В 2019 році ставка за іпотекою у національній валюті була 17%, а в 2020 році - вже 12-16%, тобто ставка Національного банку України демонструє стабільне зниження впродовж 2020 року. Незважаючи на це іпотечні ставки залишаються високими. Така ставка за іпотечним кредитом можлива лише за умови виконання позичальником низки вимог та доступна тільки окремим категоріям громадян. В першу чергу необхідно підтвердити наявність високих офіційних доходів. При отриманні іпотечного кредиту в межах 500 тис – 1 млн грн терміном на 5-7 років необхідно мати офіційний дохід не менше 20-25 тис грн на місяць. Високими повинні бути і доходи інших членів родини, в першу чергу чоловіка або дружини.

5. Щодо перспектив на 2021 рік, то за стабільних макроекономічних умов у 2021 році банки в середньому планують профінансувати майже у півтора рази

більше нової іпотеки. Це попри наявні проблеми, що заважають активному іпотечному кредитуванню. Головними серед них банки вважають дефіцит платоспроможних позичальників, хаос на ринку новобудов, високу вартість ресурсів та дію мораторію на стягнення застави за валютною іпотекою.

6. Незважаючи на позитивну динаміку, без державної підтримки важко досягти значного результату у вирішенні однієї з найгостріших соціальних проблем – забезпечення доступним житлом молоді та інших категорій громадян. Тому варто проводити більш активну житлову політику, відновити фінансування житлових програм з бюджету України, запровадити іпотечне кредитування за доступними відсотковими ставками. В Україні діють декілька програм державної підтримки окремим категоріям громадян у вирішенні житлових проблем. Але ці програми не є досить ефективними, оскільки мають різні механізми їх реалізації та низький рівень фінансування.

Для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні корисними будуть врахування досвіду зарубіжних країн із добре розвинутою економікою, перейняття деяких особливостей становлення та функціонування даного виду кредитування, що призведе до низки позитивних зрушень у розвитку кредитування та економіки країни у цілому.

При збереженні нинішніх умов і механізмів реалізації державних житлових програм питання щодо вирішення гострих соціальних проблем із забезпечення житлом у подальшому тільки посилюватиметься. З огляду на гостру необхідність результативних дій для розв'язання однієї з ключових проблем молодих громадян України, в державі необхідно розробити та запровадити таку комплексну державну житлову програму, яка модернізує наявні та врегулює нові ефективні механізми з реалізації програм молодіжного житлового кредитування населення. Це може успішно бути реалізовано, якщо дотримуватись чітко встановлених цілей державної житлової політики з урахуванням загальнодержавних принципів, постійного моніторингу показників стану забезпечення житлом населення, оптимізації та систематизації державного фінансування відповідно до визначеної стратегії, яка полягає у підвищенні життєвого рівня громадян і зростанні показників соціально-економічного розвитку територій.

Узагальнюючи усе вищенаведене зазначимо, що досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, ми дійшли висновків, що його становище в Україні тісно пов'язане з економічною та політичною ситуацією, яка склалася в державі. На сучасному етапі держава, в особі Уряду та НБУ, працює над тим, щоб запустити для українців іпотечний ринок, і для цього склалася непогані умови. Банківська система після її успішного реформування стала більш капіталізована, надійна, працює прозоро та має надлишкову ліквідність. НБУ контролює інфляцію та посилив нагляд за діяльністю банківських установ.

На нашу думку, в майбутньому саме іпотечне кредитування може стати рушійною силою, яка приведе до покращення якості життя населення і зменшить соціальну напруженість в суспільстві, що в свою чергу дасть поштовх до зростання економіки в цілому.

## АНОТАЦІЯ

**Мельник Я. В. «Іпотечне кредитування в Україні: перспективи розвитку та ризики»**

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

за освітньою програмою «Банківська справа»,

Одеський національний економічний університет

м. Одеса, 2021

У роботі розглядаються теоретичні аспекти сутності та принципів іпотечного кредитування в Україні, визначені його функції. Досліджено ризики іпотечного кредитування.

Проаналізовано сучасний стан іпотечного кредитування в Україні та соціально-економічні фактори впливу на нього. Надана оцінка державних заходів підтримки процесів розвитку соціального житлового іпотечного кредитування на сучасному етапі.

Запропоновано шляхи удосконалення іпотечного кредитування в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду, а саме зниження ставок, збільшення терміну погашення кредиту і ослаблення умов щодо початкового внеску. Обґрунтовано заходи мінімізації ризиків іпотечного кредитування.

**Ключові слова:** банк, кредит, іпотека, іпотечне кредитування, ризики, державна підтримка

## ANNOTATION

**Melnik Ya. "Mortgage lending in Ukraine: development prospects and risks".**

Qualifying work on obtaining a bachelor's degree in the specialty 072 «Finance, Banking and Insurance»

for the educational program "Banking"

Odessa National Economic University

Odessa, 2021

The work deals with the theoretical aspects essence and principles of mortgage lending in Ukraine, its functions are defined. The risks of mortgage lending have been studied.

Author analysis the current state of mortgage lending in Ukraine and socio-economic factors influencing it. An assessment of state measures to support the development of social housing mortgage lending at the present stage.

Ways to improve mortgage lending in Ukraine are proposed, taking into account foreign experience, namely lowering rates, increasing the loan repayment period and easing the conditions for down payment. Measures to minimize the risks of mortgage lending are substantiated

**Keywords:** bank, credit, mortgage, mortgage lending, risks, government support