

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра банківської справи

Допущено до захисту

Завідувач кафедри _____

“ _____ ” _____ 2024 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття освітнього ступеня бакалавра

зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» за освітньо-

професійною програмою «Міжнародний банківський бізнес»

**на тему: «Організація іпотечного кредитування в банку в умовах
невизначеності»**

Виконавець:

Студентка IV курсу 43 групи

факультету фінансів та банківської

справи

Венжега Катерина Олександрівна _____

(підпис)

Науковий керівник:

К.е.н., доцент кафедри банківської справи

Сергєєва Олена Степанівна _____

(підпис)

ОДЕСА 2024

АНОТАЦІЯ

Венжега К.О «Організація іпотечного кредитування в банку в умовах невизначеності».

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» за освітньо-професійною програмою «Міжнародний банківський бізнес» - Одеський національний економічний університет. – Одеса, 2024.

У роботі визначаються теоритичні засади обґрунтування категорії «іпотечне кредитування»: економічна сутність, функції та роль «іпотеки», досліджено нормативно-правове забезпечення щодо регулювання діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні, проведено аналіз іпотечного ринку в Україні та оцінка діяльності банків на іпотечному ринку, досліджено кредитний портфель АТ «УКРСИББАНК» за 2019-2023 рр. на початок періоду, розглянуто світовий досвід реалізації іпотечного кредитування та запропоновано напрями мінімізації ризиків при іпотечному кредитуванні в умовах воєнного стану.

За результатами зроблені висновки щодо розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах ринкового реформування економіки, по-перше поліпшення законодавства щодо захисту прав учасників угоди та створення прозорих умов, по-друге зниження відсоткових ставок, в свою чергу це збільшить попит населення, по-третє збільшення фінансової грамотності населення для забезпечення свідомого вибору іпотечних продуктів. Також серед вищесказаних заходів, можна підкреслити стимулювання конкуренції, розвиток інфраструктури та ринку облікових систем.

Результати кваліфікаційної роботи отримано з урахуванням сукупності як загальнонаукові методології, так і спеціалізовані методи дослідження іпотечного кредитування. Зокрема порівняльний та системний аналіз для дослідження динаміки, тенденцій та проблем становлення і розвитку іпотечного ринку України; наукова абстракція для обґрунтування інституційних засад формування та еволюції системи; загальнонауковий метод пізнання для дослідження правових, економічних та організаційних механізмів іпотечного кредитування; порівняння, аналогії та прогнозування для обґрунтування стратегій активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, джерело фінансування банків, іпотечний ринок.

ANNOTATION

Venzhega K.O. «Organisation of mortgage lending in a bank under conditions of uncertainty».

Qualification work for a bachelor's degree in the speciality 072 "Finance, Banking and Insurance" under the educational and professional programme "International Banking Business" - Odesa National Economic University - Odesa, 2024.

The paper defines the theoretical foundations of the category of "mortgage lending": the economic essence, functions and role of "mortgage", examines the regulatory framework for regulating the bank's activities in the mortgage lending market in Ukraine, analyses the mortgage market in Ukraine and assesses the activities of banks in the mortgage market, examines the loan portfolio of JSC UKRSIBBANK for 2019-2023. at the beginning of the period, reviewed the global experience of mortgage lending, and proposed ways to minimise risks in mortgage lending under martial law.

Based on the results, conclusions were drawn on the development of mortgage lending in Ukraine in the context of market reforms of the economy, firstly, improving the legislation to protect the rights of parties to the transaction and creating transparent conditions, secondly, reducing interest rates, which in turn will increase the demand of the population, and thirdly, increasing the financial literacy of the population to ensure a conscious choice of mortgage products. Among the above measures, we can also emphasise the stimulation of competition, the development of infrastructure and the market of accounting syste.

The results of the qualification work were obtained taking into account a combination of both general scientific methodologies and specialised methods of mortgage lending research. In particular, comparative and systemic analysis to study the dynamics, trends and problems of the formation and development of the mortgage market of Ukraine; scientific abstraction to substantiate the institutional foundations of the formation and evolution of the system; general scientific method of cognition to study the legal, economic and organisational mechanisms of mortgage lending; comparison, analogy and forecasting to substantiate strategies for enhancing the development of the mortgage lending system in Ukraine.

Keywords: mortgage, mortgage lending, source of bank financing, mortgage market.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	8
1.1. Економічна сутність, функції та роль іпотечного кредитування.....	8
1.2. Нормативно-правове забезпечення щодо діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні	21
Висновки до розділу 1.....	30
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	32
2.1 Оцінка діяльності банків на іпотечному ринку України	32
2.2 Аналіз кредитного портфеля АТ «УКРСИББАНК».....	40
2.3 Оцінювання чинників розвитку іпотечного кредитування.....	48
Висновки до розділу 2.....	55
РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ НАПРЯМІВ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	57
3.1 Світовий досвід реалізації іпотечного кредитування та можливості його адаптації в Україні.....	56
3.2 Напрями мінімізації ризиків при іпотечному кредитуванні в умовах воєнного стану.....	67
Висновки до розділу 3.....	78
ВИСНОВКИ.....	80
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	86

ВСТУП

Актуальність теми. Перед національними економічними системами різних країн стоїть передусім завдання розширення ємності своїх інвестиційних ринків. Це змушує фінансові установи активно працювати над розробкою ефективних механізмів, що дозволяють акумулювати вільні фінансові ресурси на фінансових ринках і спрямовувати їх у сектор економіки. Іпотечні кредити є одним із таких механізмів і водночас виступають об'єднуючим елементом макроекономічної системи, здатним стимулювати різнорівневі ринки завдяки мультиплікативним ефектам.

Іпотечні кредити, як невід'ємна частина фінансування, відіграють важливу роль у формуванні та розвитку стабільної та функціонуючої економіки України. Іпотечна політика є одним із ефективних інструментів державного впливу для стимулювання інвестиційного розвитку, особливо в аграрному, промисловому та будівельному секторах національної економіки.

Дослідження направлене на аналіз теоретичних засад розвитку іпотечного кредитування, що дозволяють обґрунтувати практичні рекомендації розвитку іпотечного ринку в Україні.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні та обґрунтування напрямів її активізації в умовах невизначеності. Для досягнення цієї мети сформульовано, поставлено та вирішено такі практичні та наукові завдання;

- визначити економічна сутність, функції та роль «іпотеки», «іпотечного кредитування».

- дослідити нормативно-правове забезпечення щодо регулювання діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні.
- провести аналіз іпотечного ринку в Україні.
- оцінити діяльність банків на іпотечному ринку.
- дослідити кредитний портфель АТ «УКРСИББАНК».
- розглянути світовий досвід реалізації іпотечного кредитування.
- запропонувати напрями мінімізації ризиків при іпотечному кредитуванні в умовах воєнного стану

Об'єктом дослідження є організація іпотечного кредитування в Акціонерному товаристві «UKRSIBBANK BNP Paribas Group».

Предметом дослідження є теоретико-методичні засади організація іпотечного кредитування в банку в умовах невизначеності.

Методи дослідження. У дослідженні використано як загальнонаукові методології, так і спеціалізовані методи дослідження іпотечного кредитування. Зокрема порівняльний та системний аналіз для дослідження динаміки, тенденцій та проблем становлення і розвитку іпотечного ринку України; наукова абстракція для обґрунтування інституційних засад формування та еволюції системи; загальнонауковий метод пізнання для дослідження правових, економічних та організаційних механізмів іпотечного кредитування; порівняння, аналогії та прогнозування для обґрунтування стратегій активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційна база дослідження. Нормативно-правові акти України, що регулюють діяльність банків; інструкції та положення Національного банку України; наукові публікації та книги науковців; звіти та аналітичні матеріали державних органів та звітні дані банківських установ.

Апробація результатів дослідження. По темі кваліфікаційної роботи була прийнята участь у XVIII International Science Conference «Theories of world science and technology implementation», Osaka, Japan, 10.05.2023 р. та опубліковані тези

на тему «Іпотечне кредитування в комерційних банках: реалії та перспективи». Також у XV Міжнародній науково-практичній конференції молодих учених, аспірантів та студентів «Основні напрями розвитку наукових досліджень молодих учених» м. Переяслав, 06.12.2023 р. та опублікована стаття на тему «Облік кредитних операція в комерційних банках» та у XI Всеукраїнській науково-практичній конференції «Сучасна фінансова політика України: проблеми та перспективи», м. Київ, 07.12.2023 р. та опубліковані тези на тему «Методика обліку іпотечних кредитів в Україні».

Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (69 найменування). Загальний обсяг роботи 87 сторінок. Основний зміст викладено на 73 сторінках. Робота містить 15 таблиць, 5 рисунків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Економічна сутність, функції та роль «іпотеки», «іпотечного кредитування»

Усі суспільства на всіх етапах розвитку шукають найбільш ефективний спосіб розподілу ресурсів на відтворювальні процеси. Серед різноманітних методів іпотека визнана одним із найефективніших, про що свідчить багатовікова практика використання. Зарубіжний досвід показав, що іпотека є важливим і істотним елементом розвитку суспільства, як економічного, так і соціального. Цивілізований світ за тривалий період свого розвитку накопичив великий досвід використання різноманітних механізмів іпотеки. Оскільки наукова теорія про іпотеку зароджується паралельно з практичним впровадженням механізму іпотеки, має сенс спочатку розглянути розвиток фінансових продуктів (далі – іпотека).

У світовій економічній теорії проводилися дослідження, які відображали вивчення проблем функціонування та розвитку іпотечного ринку. Наукові задачі проблеми висвітлені у дослідженнях: Д. Фрідмана, Т. Френкела, Дж. Харта, Г. Харрісона, Ф. Уітта, Р. Страйка, Т. Стейнметца, В. Ресіна, Г. Поляковського, Н. Ордуея, Ф. Мішкіна, Д. Даймонда, Д. Віттаса, М. Болеата тощо. Проте специфіка західної трансформаційної економіки обмежує сферу використання її теоретичних постулатів, висновків і пропозицій. З цього приводу за останні роки було опубліковано низку робіт, які з'ясовують різні аспекти теорії та практики розвитку відносин іпотечного фінансування в умовах ринкової трансформації. Серед них необхідно відзначити наукові розробки українських дослідників: П.

Саблука, В. Рогового, В. Радченка, К. Паливоди, І. Малого, В. Лагутіна, С. Кручка, В. Кравченка, П. Єщенка, О. Євтуха, О. Гриценко та інших, а також російських вчених Г. Циліної, О. Старкова, В. Лимаренка, А. Ужегова, В. Тимофєєва, Н. Приступ, П. Кострикїна, Н. Косаревої та В. Жданова.

Як вважають, фундаторами розробок у галузі іпотеки та іпотечного права, як зазначає К.В. Паливода, були афїнські політики і правознавці VI-IV ст. до н.е. Солон та Дракон, а правові та економічні засади інституту іпотеки сформульовані у класичному викладі римського права правознавцем Гаєм у II ст. н.е [1, с.17]. Серед представників науки стародавніх часів, які вивчали питання кредитування під заставу нерухомості, слід відзначити також і Аристотеля [1, с.36-39]. Подальшу естафету в наукових дослідженнях іпотеки перейняли відомі класики економічної теорії В.Петті, А.Сміт, Д.Ріккардо, дослідження яких стосувались питань використання землі як застави при отриманні позики.

Загальновідомо, що зародження іпотеки відбувалось в Стародавньому Римі (VI ст. до н. е) в однойменній фундатії в Греції. Греції під словом «іпотека» розумілася відповідальність боржника перед кредитором певними земельними володіннями. На земельній ділянці, яка належала боржнику, ставився стовп, який і отримав назву «іпотека». На цьому стовпі відзначалися борги власника землі. Пізніше замість стовпів застосовували особливі інкунабули, які називалися «іпотечними».

Поступово іпотека входить і в європейське законодавство. Іпотека стає надійним речовим правом, але тільки після внесення спеціального запису про іпотеку в особливу книгу. Середньовічні кодекси зберегли визначення «*Hypotheca est tota in toto, et tota in qualibet parte*» – право одержання задоволення залишається на цілому предметі, обтяженому іпотекою, поки існує будь-яка частина зобов'язання [1, с.101-109].

У світі відомі три види іпотеки: договірна (виникає на підставі іпотечного договору, ініційованого власником нерухомості), судова (встановлюється за

рішенням суду для забезпечення вимог позивача) та законна (застосовується лише до юридичних фактів, передбачених законом і не залежить від волі сторін).

Для класифікації іпотеки використовуються й інші критерії, а саме:

- 1) за типом застави: регресна вимога, двостороння іпотека, тристороння іпотека (позичальник, заставодавець, кредитор-заставодержатель);
- 2) за характером заставних правовідносин: наступна, умовна;
- 3) за колом учасників: звичайна, солідарна, спільна.

У таблиці 1.1 наведено різні види іпотеки та їх класифікації [9, с. 44].

Таблиця 1.1

Класифікація видів іпотек

Класифікаційна ознака	Види іпотек
За характером предмета іпотеки	Житлова; земельна; промислова; комерційна; речові права на нерухоме майно
За внутрішньою субординацією іпотекодавця	Старша (перша);. молодша (наступна); остання
За зовнішньою субординацією іпотекодавця	Перша; друга; третя
За метою здійснення застави	Банківська; податкова; сімейна; іпотека на майно опікуна
За правовою основою	Англо-саксонське право; Романо-германське право; Договірна; законна; судова
За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців	Звичайна; об'єднана; спільна; майнова порука; умовна

Джерело: складено автором на основі [7, с. 17; 36, с. 112; 38, с. 9-17].

У зарубіжних державах діють два режими правової регламентації іпотеки: романо-германський і англосаксонський.

Специфіка романо-германського заставного права: договір іпотеки підлягає обов'язковій державній реєстрації та/або нотаріальному посвідченню, під час оформлення права та зобов'язань захищаються інтереси заставодержателя, складність звернення стягнення на заставлене майно. Специфіка англосаксонського заставного права: гнучкіша і менш формалізована

система, договір іпотеки підлягає тільки публічному запису, слабка захищеність заставодержателя.

До 1917 року в Україні іпотека регламентувалася нормами романо-германського заставного права, потім до 1991 року іпотека не використовувалася. А зміною форм власності розвитку банківської системи Україна поступово формує свою власну правову регламентацію іпотеки. Так, у 2004 році ухвалено спеціальні закони: "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні цінні папери", "Про фінансово-кредитні механізми під час інвестування будівництва житла та управління майном", "Про іпотеку".

Іпотечне кредитування вперше стало використовуватися в середині XVIII століття в Пруссії. За надані в борг цінності видавали документи, в яких було точно позначено земельну ділянку. У разі прострочення погашення позики землі переходили у власність земельної (державної) кредитної каси як компенсація боргу. Першою кредитною асоціацією, створеною за прусською моделлю, стала в 1790 р. лицарська кредитна організація князівства Люксембург, що дала змогу зробити крок уперед у розвитку іпотечного рефінансування, адже давала можливість (на відміну від попередніх іпотечних організацій) здійснювати негайні виплати за договорами зі спеціального фонду [2, с.98-102].

Наступним важливим етапом у розвитку іпотечного кредитування є заснування в 1852 р. Credit Foncier de France (CFF). Цей інститут полегшив отримання іпотечних позик на потреби сільського господарства. В основу діяльності CFF було покладено ідею централізації іпотечного кредитування по всій території Франції.

Для реалізації цієї мети в заставному аркуші не вказувалося конкретне майно, що відповідає за конкретним цінним папером, власник заставної міг висувати вимоги тільки до емітента. У результаті було створено в Європі нову систему іпотечного кредитування, що стало передумовою для виникнення перших банків.

Іпотечні банки вперше виникли в Німеччині у XVIII столітті. Першим іпотечним банком був державний банк, заснований у Сілезії 1770 року, який надавав фінансову підтримку великим господарствам. У Бельгії перший спеціалізований іпотечний банк було організовано 1831 року. Перший акціонерний іпотечний банк було створено 1862 року у Франкфурті. У зарубіжній практиці іпотечним банком називають інститут, що спеціалізується на видачі довгострокових позик під заставу нерухомості для купівлі житла, який мобілізує грошові кошти на ринку капіталу, а не за допомогою залучених депозитів [2, с.135-139].

В Україні іпотека почала впроваджуватися в господарську діяльність ще в XVII–XVIII століттях, але протягом тривалого часу вона діяла без належного законодавчого регулювання. З середини XVIII століття вживаються заходи щодо організації відповідних інституцій, а перші іпотечні фінансово-кредитні установи (в сучасному розумінні цього поняття) з'явилися в другій половині XIX століття.

В Україні, як частині Російської імперії, іпотечні відносини почали стрімко розвиватись після реформи 1861 року і досягли піку свого розквіту в 1910–1915 роках після проведення Столипінської аграрної реформи. Перші іпотечні банки засновано 1864 року в Одесі та Херсоні. У 1871 році почав діяти Харківський земельний банк, а через рік засновано Полтавський банк. У жовтні 1872 року в Києві було відкрито акціонерний земельний банк, який спеціалізувався на довготермінових позиках під заставу землі (на термін від 10 до 66 років) та під міську нерухомість (на термін від 10 до 38 років) [2, с. 24].

Перші спроби налагодження системи іпотечного кредитування на західноукраїнських землях слід віднести до 1840–х рр. Так, у 1841 р. у Львові було створено державну кредитну установу – Земельне кредитне товариство, яке почало надавати іпотечні позики під заставу нерухомого майна та землі [2, с. 48]. Одним з перших іпотечних банків у Західній Україні став Галицький акціонерний гіпотечний банк, створений у 1867 році у Львові. Він надавав позики заставними

листами під заставу міського та сільського нерухомого майна. А у 1868 р. у Львові з метою фінансової підтримки галицьких та буковинських селян було створено Рустикальний банк, який позичав гроші переважно дрібним власникам землі та ремісникам під заставу нерухомості.

Наприкінці XIX –початку XX ст. провідне місце серед усіх банків Галичини на ринку іпотечного кредиту посідав Крайовий банк. Операції з іпотечними позиками здійснювали також галицькі та буковинські 12 філії Австро-Угорського банку. У 1882 р. розпочав діяльність Буковинський кредитний земельний банк, який обслуговував дрібних та великих землевласників. Наприкінці 1880–х почали створюватися позичково-ощадні, кредитні товариства та фінансово-будівельні артілі, причому не лише в містах, а й на селі. У своїй діяльності вони широко використовували іпотеку. Одними із перших крайове кредитове товариство утворили поміщики Галичини з метою надання позик під заставу нерухомого майна. Таким кредитним товариствам були притаманні окремі ознаки сучасних кредитних спілок [3, с.101–107].

У 1899 р. в Києві почала діяти “Київська артіль робочих майстрових і службовців для придбання житла та взаємодопомоги”. Організації такого типу працювали за принципом роботи позичково-ощадних кас, які допомагали їх членам у будівництві та купівлі житла за допомогою іпотечного кредитування за зразком відомих англійських та німецьких товариств “Building Societies” [4, с.18–19]. З 1910 р. у Львові працював Галицький земельний гіпотечний банк. Він надавав позики у заставних листах під заставу міської нерухомості, земельних маєтків та селянського майна. Вже з початку XX ст. у великих містах України банки почали здійснювати житлове іпотечне кредитування, а кредитні кооперативи та будівельні товариства стали частиною загальної фінансової інфраструктури [5, с. 87-90].

У світовій економіці сформувалася три моделі іпотечного кредитування:

- усічено-відкрита (Франція, Іспанія)

- розширено-відкрита або американська (США);
- збалансовано-автономна (Німеччина)

I модель - усічено-відкрита. Вона є найпростішою і водночас найменш досконалою моделлю іпотечного кредитування.

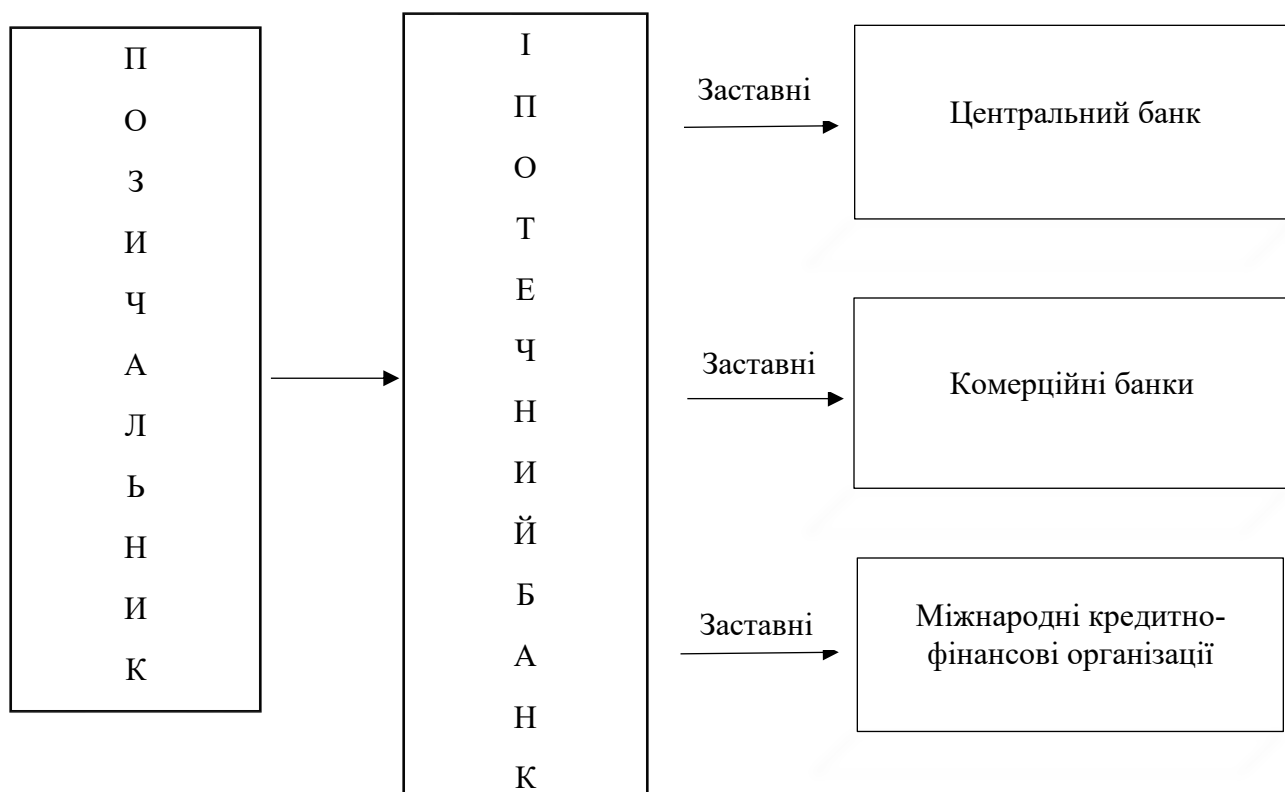


Рис. 1.1 Усічено-відкрита модель іпотечного кредитування

Джерело: складено автором на основі [6].

Ця модель отримала назву однорівневої, поширена в Європі і полягає в тому, що банк, який видав іпотечні позики, самостійно рефінансує їх за рахунок випуску цінних паперів облігаційного типу - заставних листів. Випуск та обіг заставних листів регулюється спеціальним законодавством, відмінним від регулювання випуску облігацій.

Особливістю досліджуваної моделі є те, що використання заставних, отриманих іпотечними банками від клієнтів за виданими іпотечними позиками, як правило, здійснюється як забезпечення (застава) за залученими зовнішніми кредитними ресурсами (рис. 1.2). Ця модель реалізується без використання ринку

цінних паперів, за мінімальної кількості спеціалізованих фінансово-кредитних інститутів.

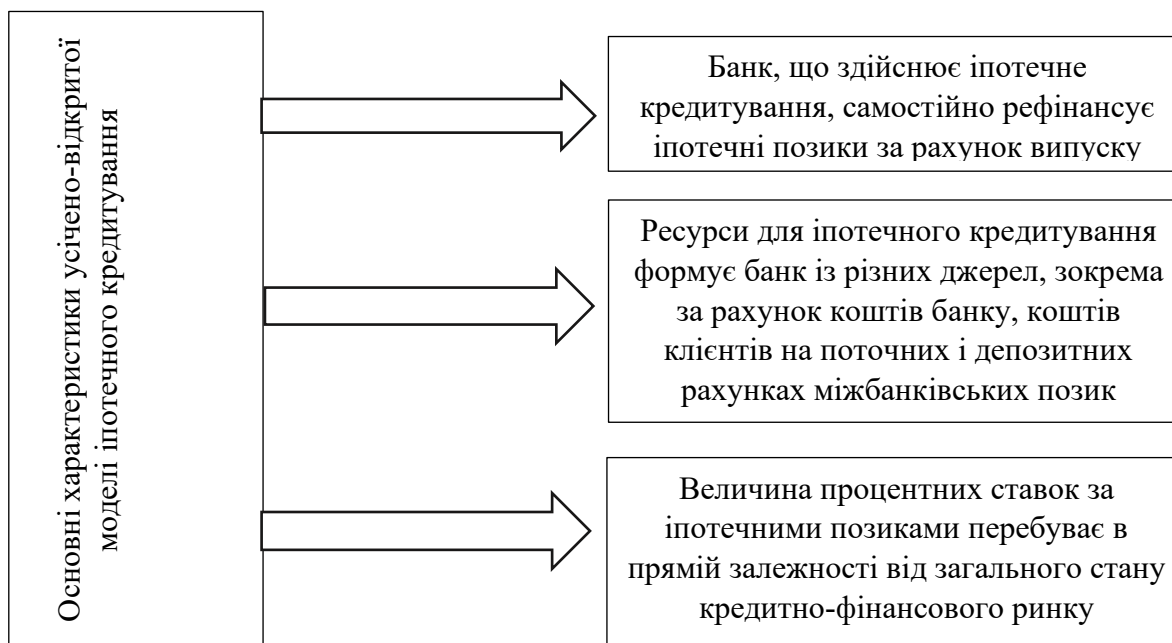


Рис 1.2. Принципові характеристики усічено-відкритої моделі

Джерело: складено автором на основі [6].

Усічена модель може застосовуватися як спеціалізованими іпотечними банками, так і універсальними банками, які мають відділи іпотечного кредитування, що робить цю модель найпривабливішою для сучасних банків України.

II модель - розширено-відкрита модель (американська). Принциповою відмінністю цієї моделі є те, що ресурси для іпотечного кредитування формуються за допомогою вторинного ринку цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість. Розширено - відкрита модель отримала назву "дворівневої" і застосовується в англо-американських країнах. Сутність дворівневої моделі полягає в тому, що іпотечні позики, видані на первинному іпотечному ринку, переуступаються спеціально створеним агентством (ФАІК - фінансові агентства іпотечного кредитування), які, отримавши від іпотечного

банку портфель заставних, випускають різні види іпотечних паперів (рис. 3) для реалізації інвесторам. Реалізація розширено-відкритої моделі може бути забезпечена лише за умови створення розширеної інфраструктури іпотечного ринку за певного сприяння держави та за її контролю за емісією цінних паперів, що обертаються на вторинному ринку.

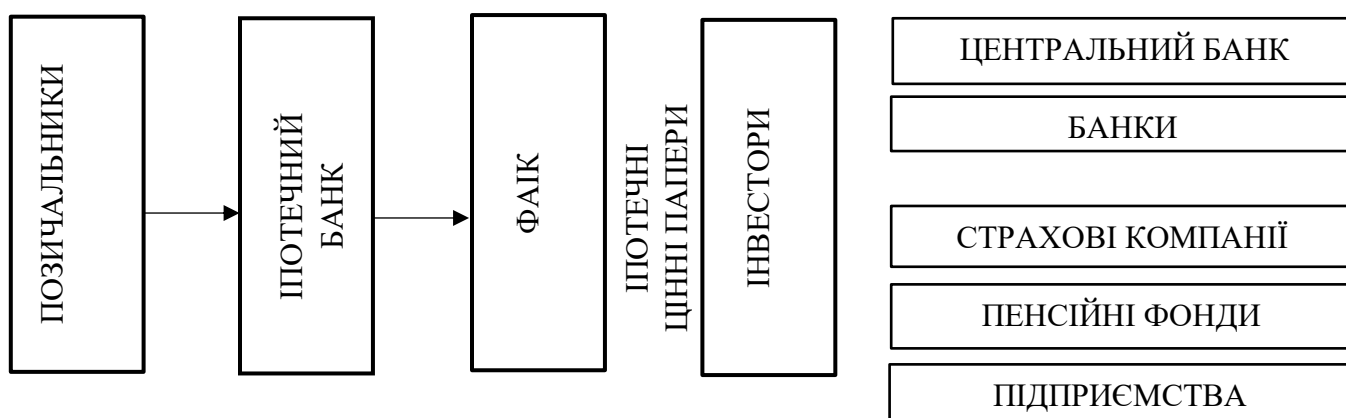


Рис. 1.3 Розширено-відкрита модель іпотечного кредитування

Джерело: складено автором на основі [6].

Будучи відкритою та орієнтованою на отримання кредитних ресурсів вільного ринку капіталів від незалежних від іпотечної системи інвесторів, дана модель піддається досить істотному впливу загального стану фінансово-кредитного ринку. Тому широке застосування такі моделі можуть мати лише в країнах з дуже стійкою економікою.

В Україні, з огляду на нерозвиненість вторинного ринку цінних паперів, нестабільність економічного становища, високі інвестиційні ризики, ця модель наразі використовуватися не може.

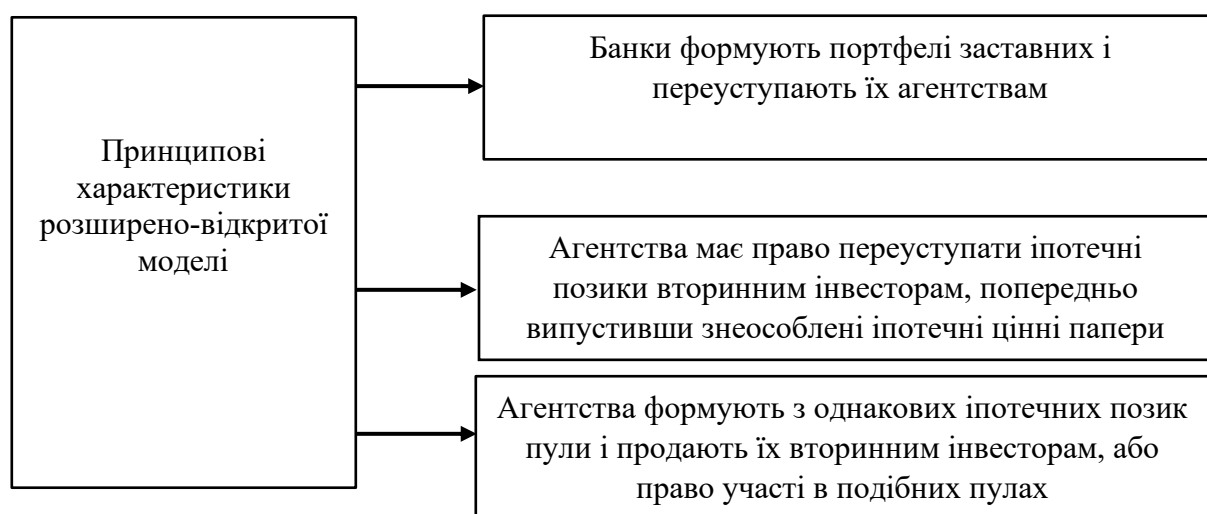


Рис 1.4 Принципові характеристики розширено-відкритої моделі іпотечного кредитування

Джерело: складено автором на основі [7].

III модель - збалансовано - автономна. Відмітною ознакою цієї моделі є позикоощадний принцип її функціонування. За цього принципу сукупний портфель кредитних ресурсів не запозичується на відкритому ринку капіталів, а цілеспрямовано формується за рахунок залучення заощаджень майбутніх позичальників за принципом каси взаємодопомоги. Позичальник отримує право на позику тільки в тому разі, якщо він у системі іпотечного кредитування накопичив певну кількість грошових коштів, як правило, приблизно рівну сумі позики, на яку він має право розраховувати.

Потенційно ця модель абсолютно не залежить від загального стану фінансово-кредитного ринку через свою автономність. Ставки відсотків за вкладками, що нараховуються на попередні заощадження майбутніх позичальників, і ставки відсотків за користування позиками можуть бути встановлені теоретично на довільному рівні.

Банк може взагалі не виплачувати дохід на цільові заощадження і, встановивши маржу, оголосити цей самий відсоток як ціну кредиту. Така модель стає незалежною не тільки від коливань ринкової ціни позикових грошей, а й від загального рівня цієї ціни взагалі. Перевагою цієї моделі є те, що в банку створюються реальні можливості визначити платоспроможність клієнтів на накопичувальному етапі взаємовідносин.

У таблиці 1.2 наведено короткі характеристики німецької системи іпотечного кредитування.

Таблица 1.2

Характеристика німецьких систем іпотечного кредитування

Характеристика	Система контрактних заощаджень	Система рефінансування шляхом випуску заставних листів
Кредитний інститут	Ощадкаса	Іпотечний банк
Механізм залучення коштів для кредитування	Цільові ощадні вклади на основі ощадного контракту	Випуск і розміщення цінних паперів - заставних листів
Інвестори	Вкладники, які бажають отримати іпотечний кредит на пільгових умовах	Будь-які інвестори, які вкладають кошти в довгострокові активи
Середні ставки	4,5-6%	8-12%
Середня дохідність	2,5-3%	6-10%
Термін позик	10 лет	До 30 лет
Термін заощадження	6-7 лет	-
Термін дії цінних паперів	-	1-10 лет

Джерело: складено автором на основі [8].

Система контрактних заощаджень у Німеччині, на відміну від інших країн, набула набагато більшого розвитку. Тому склалася традиція називати систему контрактних заощаджень німецькою моделлю іпотеки. Ця модель, з урахуванням її автономності, може бути використана банківською системою України.

Основними напрямками впливу іпотечного кредитування на економіку є:

- Іпотечні кредити сприяють розвитку, зміцненню та стабілізації фінансового сектора.

- Розвиток іпотечного бізнесу позитивно впливає на розвиток реальних секторів економіки і призводить до зростання виробництва в багатьох галузях промисловості .

- Розвиток іпотечного кредитування має наслідки для подолання соціальної нестабільності.

Отже, для банківських установ переваги житлових кредитів полягають у більш надійному забезпеченні порівняно з кредитами на нерухоме майно, прибутковості та стабільності кредитних продуктів для клієнтів, додаткових можливостях рефінансування. Водночас недоліками іпотечного кредитування для банків є необхідність утримувати додатковий штат із професійних оцінювачів, зниження ліквідності через тривалу дефіцит кредитних ресурсів та непередбачуваність ринкових процентних ставок у часі.

Економічну сутність іпотечного фінансування слід визначити як систему економічних відносин, що виникають при наданні іпотечного кредиту.

1.2. Нормативно-правове забезпечення щодо регулювання діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні

Ефективність функціонування такого важливого інституту, як іпотека, визначається насамперед рівнем правового забезпечення його створення та функціонування. Правова основа є основоположною в системі елементів середовища, в якому діє механізм іпотеки.

Процес становлення системи правового регулювання іпотечних відносин в Україні умовно можна поділити на два етапи:

1 етап – 1991-2002 рр.

2 етап – з 2003 року [9, с. 123].

Перший етап загалом характеризується досить повільними та малоактивними практичними кроками до розробки іпотечного права. На цьому етапі були висловлені наміри держави щодо необхідності та зручності створення іпотеки. Їх документи були в нормативно-правових актах. Положення щодо визначення іпотечних кредитів містяться в єдиному чинному Законі України «Про заставу», прийнятому в 1992 році. Лише наприкінці цього етапу активізувалася робота з підготовки законопроектів про іпотеку, житлові кредити та факторингові операції з консолідованою іпотечною заборгованістю тощо. Логічне завершення цього процесу мало бути прийнято ще у 2002 році, але пізніше було відхилено Президентом України в Законі України «Про факторингові операції з іпотекою та консолідованими іпотечними зобов'язаннями» [10].

Другий етап можна вважати практичним етапом, який виводить іпотечне право на новий рівень і характеризується системністю та комплексністю. Він

відповідає за прийняття нової редакції Цивільного та Господарського кодексу України, а також таких важливих законів, як стаття про іпотеку, закон про фінансово-кредитні механізми, управління майном у будівництві житла, операціях з нерухомістю, про кредити на житло тощо.

На сьогодні основним правовим актом, що регулює відносини, пов'язані з іпотечними кредитами, є Цивільний кодекс України [11]. Іншим видом застави Цивільний кодекс України визначає іпотеку, якою є застава нерухомого майна, що належить заставодавцю або третій особі.

Наступний основний закон – Господарський кодекс України [12] – акцентує увагу на іпотечному фінансуванні в системі спеціалізованих банків та системі форм і видів банківських кредитів.

Подальший розвиток іпотечне право отримало з прийняттям Основного Закону України «Закон про іпотечний кредит». Закон встановлює особливості передачі в іпотеку нерухомого майна, регулює відносини між позичальником, кредитором і власником іпотечного майна (якщо останньою є третя особа), а також визначає особливості іпотеки нерухомого майна.

Закон вводить поняття «заставна», яка, як визначає Д.Журавльов, являє собою «глобально новий інститут і новий вид цінних паперів» [2, с. 58-69]. Також Закон регулює умови використання заставної для рефінансування та його способи [12, с. 85]. Визначає підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки, порядок визначення ціни продажу предмета іпотеки, порядок реалізації, порядок проведення розрахунків за майно.

У рамках дослідження найбільшої уваги заслуговує оцінка положень цього закону щодо моделі іпотечного ринку. За оцінками фахівців Закон України «Про іпотеку» «містить правовий механізм і фінансові схеми лише первинного іпотечного ринку», оскільки «не визначає порядок випуску та обігу зазначених іпотечних цінних паперів» [13, с. 126]. Схематично механізми рефінансування

іпотечних кредитів через використання заставних, відповідно до Закону України «Про іпотеку» можна представити наступним чином (рис. 1.5).

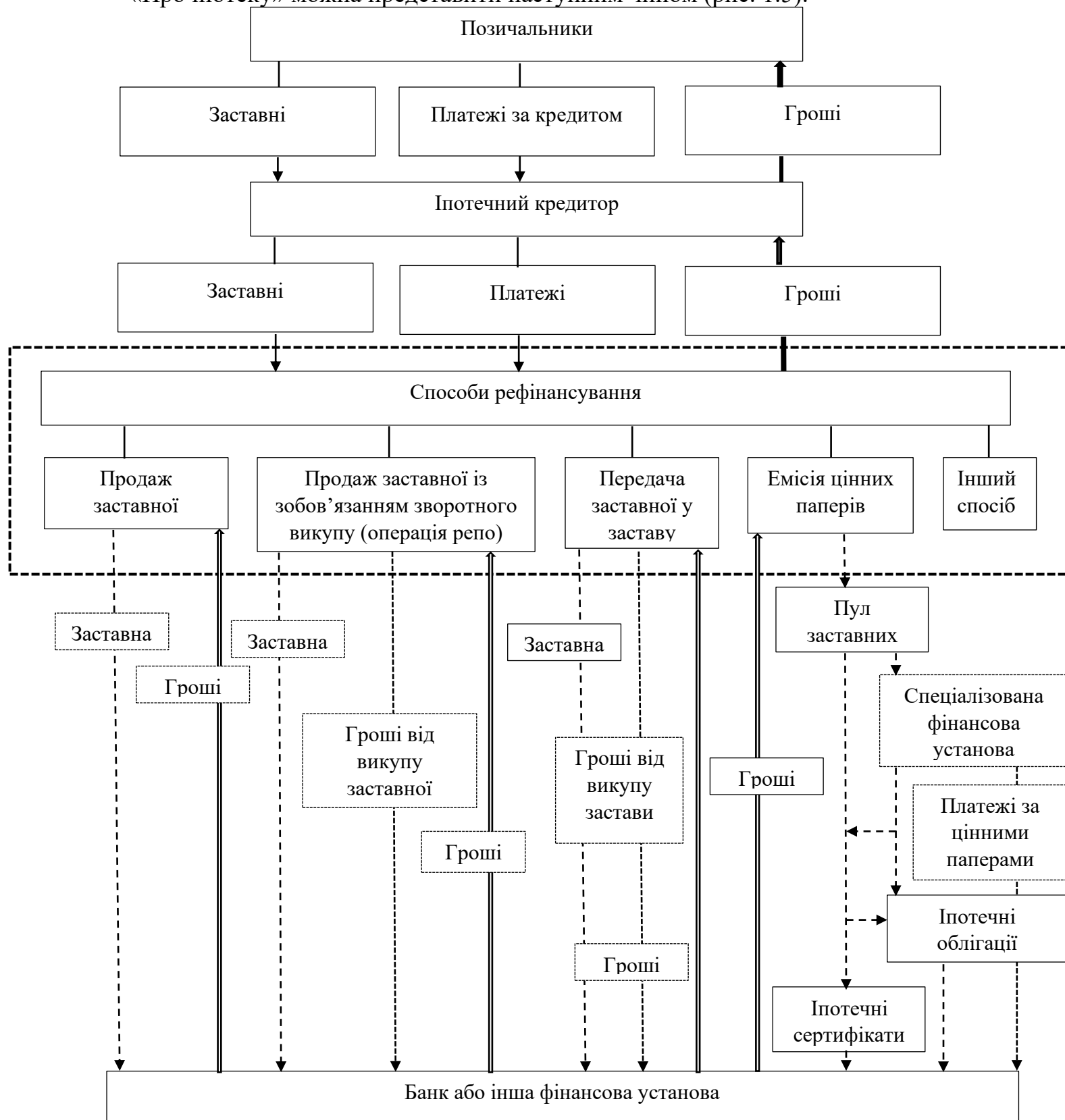


Рис. 1.5 Способи рефінансування іпотечних кредитів через використання заставних

Джерело: складено автором на основі [8].

Закон суттєво розширює перелік предметів іпотеки, встановлений Цивільним Кодексом України та Законом України «Про іпотеку». Ним, зокрема, іпотека встановлюється не лише щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, а й щодо прав на нерухомість та користування нею, а також майнових прав на нерухомість, будівництво якої незавершено.

Новацією в законодавчому полі, яка запропонована Законом, є введення в обіг різновиду цінних паперів – іпотечних сертифікатів. Сертифікати, випущені одним емітентом, можуть підлягати конвертації. Конвертації також підлягають цінні папери, випущені емітентом з метою набуття права вимоги за договорами про іпотечний кредит, забезпеченими іпотекою, які були в обігу до набрання чинності цим Законом.

Крім зазначених законів, у 2003 р. Верховна Рада прийняла низку змін до Закону України «Про нотаріат», яким суттєво удосконалила норми, що регулюють порядок посвідчення угод про відчуження та заставу майна. Кабінет Міністрів України, у свою чергу, на виконання вимог Закону України «Про іпотеку» у 2004р. Прийняв Постанову «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек» [14].

У березні 2004 р. Загальними зборами членів Української національної іпотечної асоціації затверджені Стандарти житлового іпотечного кредитування [15]. Зазначені Стандарти мають на меті встановлення єдиних стандартних вимог до надання житлових кредитів, стандартизацію процедур їх надання. Вони мають рекомендаційний характер, не є обов'язковим для застосування суб'єктами ринку іпотечного кредитування, не поширюються на житлові кредити, визначають мінімальні стандартні вимоги, дотримання яких дозволяє кваліфікувати ті чи інші житлові іпотечні кредити як стандартні.

Черговий вагомий крок у напрямі диверсифікації та розширення ємності фінансового ринку України за рахунок іпотечних цінних паперів зроблено у грудні 2005 р. з прийняттям Закону України «Про іпотечні облігації» [16].

Слід зазначити, що становлення іпотеки в Україні відбувається в надзвичайно ризиковому середовищі. Тому основа для мінімізації ризиків у даній сфері має бути закладена вже на стадії розробки та прийняття нормативно-регулюючих актів. Проте, як показує аналіз процесу становлення системи житлової іпотеки в Україні, у сфері її правового оформлення чітка послідовність кроків простежується досить слабо. Наприклад, Концепція створення національної системи іпотечного кредитування схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України лише на початку серпня 2004 року. Проте на момент прийняття даного документу вже були прийняті і діяли визначальні закони як «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житлота операціях з нерухомістю» тощо.

Через ці механізми держава відіграє ключову роль у формуванні та регулюванні ринку іпотечного кредитування, сприяючи його стабільності та розвитку, а також забезпечуючи захист прав усіх учасників цього ринку.

Держава підтримує іпотеку через різні заходи та програми, спрямовані на стимулювання іпотечного кредитування, зниження вартості кредитів, забезпечення доступності житла для громадян, а також захист прав позичальників.

Особливої уваги заслуговує стаття [17], думка експертів щодо державної програми "Доступна іпотека 7%". Шостий Президент України В.О. Зеленський на початку своєї президентської каденції особливий акцент зробив на здешевленні кредитів. 20 травня 2020 року в публічному інтерв'ю президент сказав: «Ми будемо тиснути на банківську систему, незважаючи на те, що вона дуже-дуже незалежна. Ми будемо тиснути її, щоб банки не боялись кредитувати.

Ми працюємо, щоб у нас були європейські нормальні кредити». Після цієї заяви, є цікавим те, що через місяць голова Національного банку України Яків Смолій написав заяву про звільнення, пославшись на «політичний тиск».

Незважаючи на те, що Рада директорів Національного банку згодом була оновлена, обрання нового наглядового органу банку не дозволило отримати доступ до позик під низькі відсотки, особливо іпотечних. Адже саме на них глава держави покладає великі надії. Вони зможуть повернути мільйонів трудових мігрантів на батьківщину.

У 2021 році український уряд, схоже, знайшов рішення, як втілити мрію про доступне житло для українців. 1 березня в Україні стартувала програма іпотечного кредитування зі ставкою 7% річних. Близько 1300 українських родин скористалися цією програмою. З огляду на те, що в Україні понад 650 тис. осіб, які потребують поліпшення житлових умов, зрозуміло, що необхідно прискорити темпи забезпечення населення житлом.

Для цього в листопаді Уряд випустив облігації на 20 мільярдів гривень для докапіталізації ПАТ «Українська фінансово-житлова корпорація» та поповнення статутного капіталу компанії.

Ці кошти мають бути використані на виконання поточних зобов'язань Державної іпотечної установи (ДІУ), приєднаної до УФЖК, та запуску нових програм забезпечення громадян житлом на умовах іпотечного кредитування та фінансового лізингу [18].

Однак це не допомогло здешевленню іпотеки до прийнятного рівня. Річ у тім, що іпотечні кредити в Україні пов'язані з багатьма ризиками, і банки не в змозі знизити вартість кредитів.

По-перше, в Україні досі призупинено звернення стягнення на іпотечні кредити в іноземній валюті. У вересні 2020 року Конгрес продовжив термін його дії до квітня 2021 року. Для банків мораторій означає, що вони більше не зможуть вимагати заставу за простроченими кредитами. «Це означає, що проблемні борги

валютних позичальників не будуть виплачені, це 44 тисячі договорів на 29 мільярдів гривень, це означає, що банки зацікавлені у видачі нових іпотечних кредитів», - прокоментували це питання в НБУ. Крім того, Нацбанк скаржиться, що права українських кредиторів не захищені. Щоб покращити ситуацію, влада пропонує створити кредитний суд.

По-друге, банки бояться видавати іпотечні кредити через нестабільність ринку нерухомості. Особливо це стосується первинних ринків. Деякі забудовники, особливо у великих містах, будують без дозволів. У деяких випадках це може призвести до судової заборони зупинити будівництво. Крім того, діяльність забудовників є непрозорою. Настав час запроваджувати на ринку первинного будівництва більш досконалі механізми. Це дасть можливість банкам мати більший ризиковий апетит при кредитуванні первинного іпотечного ринку», – прокоментував ситуацію в іпотечному кредитуванні голова НБУ Кирило Шевченко на форумі «Україна 30. Інфраструктура»

У 2020 році 82% іпотечних кредиторів видавали кредити на придбання нерухомості на вторинному ринку. А ставки по іпотеці на вторинному ринку значно нижчі, ніж на будинки, що будуються. Підвищення відсоткових ставок на первинному ринку відображає підвищений ризик для банків.

Щоб виконати обіцянку та надати українцям «вигідну іпотеку», влада обрала простий спосіб. Ідея полягала в тому, щоб компенсувати частину відсотків по іпотеці з державного бюджету. Незважаючи на те, що субсидовані іпотечні програми виглядають привабливо, використовувати їх слід обережно.

Основні ризики – політичні. Ніхто не може гарантувати, що держава виділить кошти на компенсацію відсотків за кредитами протягом 20 років, а державний бюджет України складається лише на рік наперед.

«Адміністративна практика гарантує, з одного боку, жорстке правове регулювання державних зобов'язань, а з іншого – не гарантує довгострокового фінансування цих зобов'язань для України. Кожного року закон «Про державний

бюджет» перешкоджає виконанню законів, які потребують додаткових коштів з бюджету» - зазначає керівниця Центру аналізу публічних фінансів та публічного управління Київської школи економіки Дарина Марчак.

Загалом, ідея здешевлення іпотеки не нова. Уряд раніше також запуслав програми вирівнювання процентних ставок по іпотеці.

Наприклад, з 2004 року програму «Доступне житло» реалізує Державна іпотечна установа. У 2020 році компанія придбала та здала в оренду 1121 квартиру, витративши на це 1,3 мільярда гривень. Однак компанії останнім часом доводиться боротися з проблемами платоспроможності.

У 2020 році ДІУ за рахунок власних та залучених коштів фінансувало свою статутну діяльність та акумулювало достатні фінансові ресурси для погашення та виплати відсотків за облігаціями номінальною вартістю 2 мільярди гривень у листопаді-грудні 2020 року. У цьому ж році уряд знову надав державні гарантії за кредитами ДІУ – цього разу на суму 2,9 млрд..

Крім того, наприкінці 2020 року Уряд створив Українську фінансово-житлову компанію («Укрфінжитло»). Він мав на меті надати соціально незахищеним верствам населення можливість придбати нерухоме майно в оренду під 5% річних. Компанія повинна придбати відповідну кількість нерухомого майна. У 2021 році на це виділили 5 мільярдів гривень.

Постає питання, чому ж вирішили запуснути програму кредитування дешевих іпотечних кредитів через Фонд розвитку підприємництва, який мав на меті іншу ціль? За даними Мінфіну, офіційна причина – Фонд розвитку підприємництва вже налагодив співпрацю з банками в рамках програми «5-7-9». Щоб швидко запуснути іпотечну програму, урядовці вирішили скористатися її послугами.

«Фундація має певну історію та певну репутацію. Ми використали цей механізм, щоб швидко запуснути рішення», — сказав Марченко ЕП.

Справжня причина в тому, щоб «Укрфінжитло» почало працювати потрібен час. Крім того, Міністерство фінансів блокує виділення коштів. Перший контракт за програмою було офіційно підписано 1 березня, але ажіотажу щодо її участі не очікується.

Першочергово, тому що банки відмовляють потенційним позичальникам при оцінці ризику. Для отримання кредиту банки вимагатимуть застави, якої немає у позичальника, принаймні соціально незахищеної особи.

Додатковим ризиком для банків є наявність неповнолітніх, навіть якщо внески не сплачуються фінансова установа не має права виселити з квартири. Ця програма спрямована не на соціально незахищені верстви населення, а на середній клас. Це не працює ідеально. Принаймні найближчим часом.

Підсумовуючи, вважаємо, що формування правового поля, яке регулює відповідну систему іпотечного ринку в таких випадках, має йти за одним із визначальних положень згаданої концепції створення національної системи іпотечного кредитування.

Висновки до розділу 1

Однією з найкращих систем забезпечення ресурсами репродуктивного процесу є іпотека. Завдяки своєму великому соціально-економічному значенню цей інститут є дуже бажаним для економічних систем, особливо тих, які приймають ринкову економіку. Подібна структура видів іпотечних кредитів стала результатом диверсифікації структури попиту на кредитні ресурси в різних галузях національної економіки.

Спрощений підхід до іпотечного кредитування, заснований головним чином на наданні одноразової позики між кредитором і позичальником, поступається місцем ширшому підходу, який розглядає іпотечне кредитування як інтегровану та самодостатню підсистему Фінансовий ринок включає формування вторинного іпотечного ринку, основною функцією якого є рефінансування іпотечних кредиторів. Ця зміна є результатом зростаючої потреби у створенні ефективних механізмів рефінансування іпотеки.

Іпотечні кредити шляхом інвестування коштів у нерухомість забезпечують задоволення особистих житлових потреб населення, збереження та примноження народних заощаджень, створення умов для розвитку орендного бізнесу. Іпотека сприяє інтеграції різних типів ринків, інтегруючи їх у взаємозалежну систему, тим самим сприяючи стабільності всієї економічної системи як організму.

Аналіз наукових досліджень показує, що термін «іпотека» не має єдиного тлумачення, і різні автори дають різні визначення.

Отже, ми погоджуємося з автором О. Євтух, який вважав, що «...іпотека – це використання нерухомого майна для забезпечення боргу та право іпотекодержателя вимагати звернення стягнення на майно, якщо боржник не виконує зобов'язання» [19, с. 126].

Забезпечується переважно іпотекою перед іншими кредиторами цього боржника відповідно до законодавства, іпотечних договорів та рішень суду.

Поняття терміну іпотеки охоплює не тільки економічні, а й правові, соціально-політичні та інституційні аспекти, тому розвиток іпотечних відносин неможливий без створення відповідних передумов.

Вивчивши класифікацію моделей та види іпотеки, а також типи іпотечних кредитів та їх ознаків, визнавчила принципи іпотеки, а саме: фіксації прав, обов'язковості, гласності, вірогідності, безповоротності, старшинства, поверненості, платності, дохідності та корисності.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

2.1 Оцінка діяльності банків на іпотечному ринку

Суть іпотечного кредитування найкраще виражається в принципах платності, диференційованості кредитів та своєчасності їх погашення. Вони забезпечують безперебійне функціонування іпотечного механізму і є кодексом поведінки для всіх учасників ринку, які реалізують цю політику.

Основними факторами, що визначають стан українського та світового іпотечного ринку, є попит, пропозиція, ринкові ціни та конкуренція.

У розвинених країнах попит на ринку житла компенсується значними обсягами будівництва, а ціни залишаються практично незмінними, хоча інтенсивна конкуренція призводить до збільшення витрат забудовників.

Український іпотечний ринок вимірюється загальною заборгованістю банків за такими видами іпотечних кредитів:

- Забезпечені кредити на купівлю житла.
- Кредити під заставу житла.
- Кредити на будівництво житла під заставу об'єктів незавершеного будівництва.
- Кредити на рефінансування іпотечних кредитів.
- Кредити на придбання нерухомості під заставу земельних ділянок.
- Кредити під заставу комерційної житлової нерухомості.

Загалом, іпотечне кредитування є важливим для економічного розвитку України та підвищення рівня життя її громадян. Іпотечні кредити є одними з найпоширеніших кредитів в Україні.

Хоча для розвитку іпотечного ринку в Україні необхідні певні умови, іпотечний ринок є важливим джерелом фінансування для банків, сприяючи їх

стабільності та розвитку. Крім того, він може стимулювати економічний розвиток країни.

Український ринок іпотечного кредитування є досить розвиненим, але все ще має потенціал для подальшого зростання. Для того, щоб розвивати іпотечне кредитування, необхідно розглянути наступні напрямки:

- ✓ Покращення умов іпотечного кредитування: зниження відсоткових ставок, подовження термінів кредитування та зменшення вимог до першого внеску.
- ✓ Розширення кількості іпотечних продуктів: пропонувати різні види іпотечних кредитів для задоволення потреб різних груп населення.
- ✓ Розвиток ринку іпотечного кредитування: створення сприятливого конкурентного середовища для банків та інших фінансових установ, що надають іпотечні кредити.
- ✓ Забезпечення доступності іпотечного фінансування: розробка програм державної підтримки для осіб, які вперше купують житло, та інших малозабезпечених верств населення.
- ✓ Підвищення фінансової грамотності населення: надання населенню інформації про іпотечні кредити, їх переваги та ризики.

Розвиток іпотечного фінансування є важливою складовою економічного розвитку країни, оскільки підвищує доступність житла та стимулює розвиток будівельної галузі.

Однак український іпотечний ринок має свої виклики. Наприклад, низький рівень забезпеченості населення житлом обмежує попит на іпотечні кредити. Крім того, регулювання українського іпотечного ринку є проблематичним і може призвести до збільшення ризиків для банків. Уряд України активно працює над вирішенням цих питань і намагається створити сприятливі умови для розвитку іпотечного ринку. Наприклад, був прийнятий закон про іпотеку, який спрощує процедуру іпотеки та зменшує ризики для

банків. Більш детальний розгляд проблем та ситуації на іпотечному ринку України представлено в наступних таблицях.

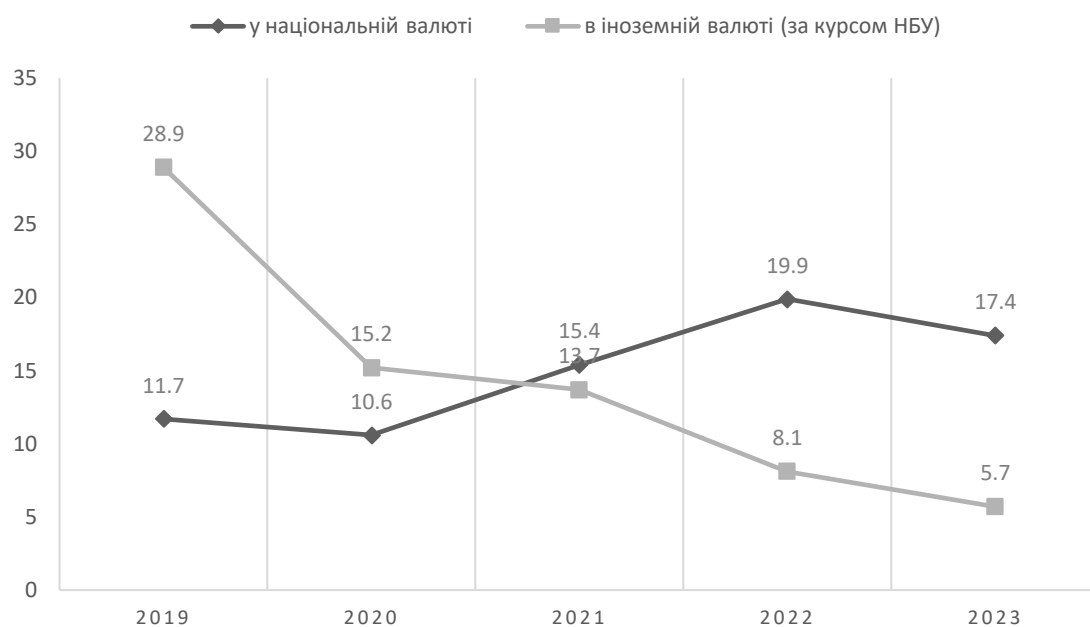


Рис 2.1. Динаміка іпотечних кредитів у розрізі валют за 2019-2023 роках, залишок на кінець періоду, млрд. грн.

Джерело: складено автором на основі [19].

Аналіз показує зміну обсягів іпотечних кредитів у двох валютних еквівалентах протягом певного періоду. Найбільше значення іпотечного кредитування в національній валюті переважає у 2022 році, незважаючи на початок воєнного стану, іпотечне кредитування значно зросло. Це може бути пояснено тим, що у 2022 році активно впроваджувалися державні програми за якими передабчено максимально пільгові умови. Наприклад, «Оселя - кредит під 3% на строк до 20 років із початковим внеском від 20% вартості житла.

У 2022 році АТ «Ощадбанк» став першим банком, який відновив іпотечне кредитування, і став лідером у цьому напрямку, завоювавши в цьому ж році частку ринку в 45%. Минулого року банк надав понад 960 кредитів на придбання квартир.

Щодо іпотечних кредитів в іноземній валюті за 5 років графік поступово скорочується, особливого коливання в період з 2019-2021 роках завдав Covid-19, обсяг кредитування зменшився з 13,7 до 8,1 млрд грн. Можна зробити висновок, що в Україні віддають перевагу іпотечному кредитуванню в національній валюті. В період з 2022-2023 роках внесла свої корективи війна та обмеження щодо валюти.

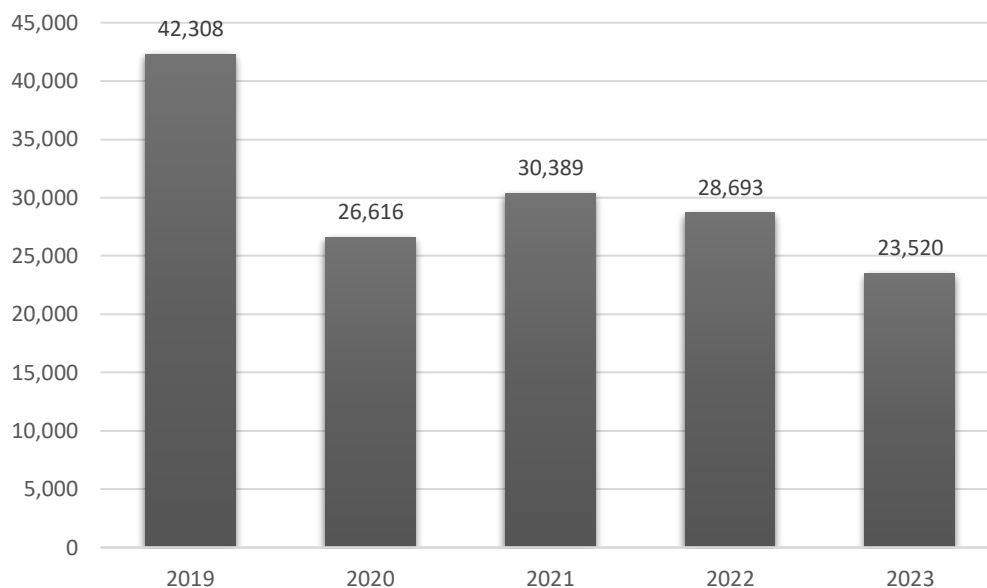


Рис 2.2. Обсяг кредитів в цілому за 2019-2023 рр., млн. грн.

Джерело: складено автором на основі [19].

За даними таблиці можна простежити, що у 2020 році порівняно з 2019 роком обсяг кредитів значно зменшився на 15 692 млн. грн. У 2021 році об'єм кредитів зріс на 3 773 млн. грн. порівняно з 2020 роком, проте через війну спостерігається спад на 5 173 млн. грн.

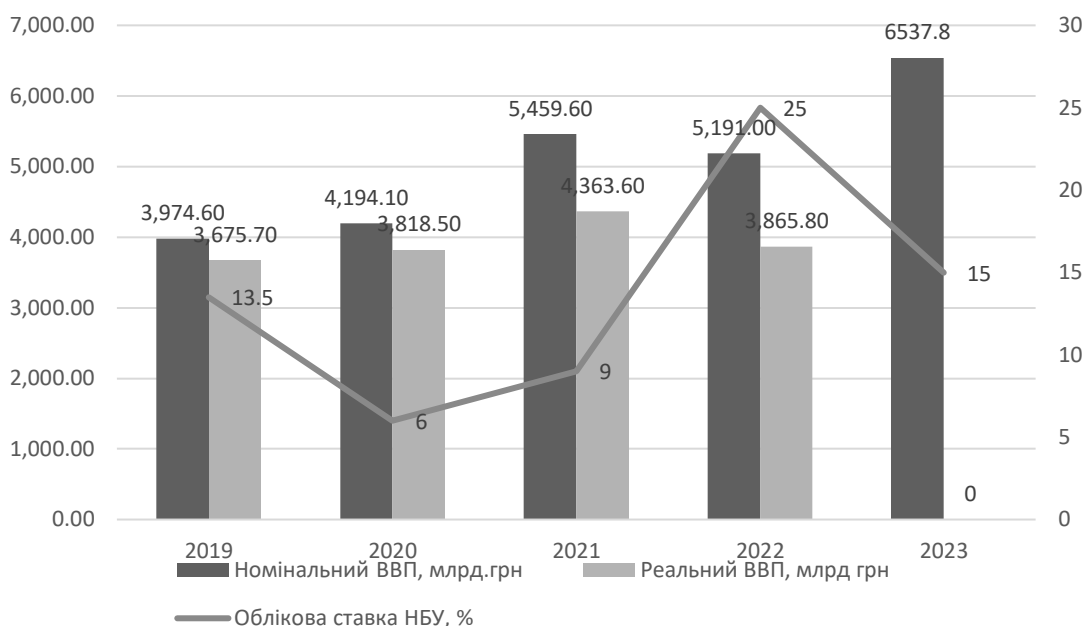


Рис 2.3. Обсяг ВВП та динаміка облікової ставки НБУ за 2019-2023 рр.

Джерело: складено автором на основі [19].

За даними Державної служби статистики України, у 2023 році валовий внутрішній продукт України становив 6537825 млн. гривень. У порівнянні з попереднім роком, ВВП скоротився. Це пов'язано з економічними наслідками повномасштабного вторгнення та політичними обмеженнями. Щодо облікової ставки, то вона має значний вплив на ВВП, у 2022 року, облікова ставка Національного банку України становила 25%, набула максимального значення. Але досить дивно відбуваються коливання у відповідь на періоди невизначеності. На кінець 2023 року облікова ставка НБУ становила 15%.

Обсяг іпотечних кредитів в Україні залежить від багатьох факторів, таких як стан економіки, рівень доходів населення, рівень безробіття, наявність житла тощо. Проте, облікова ставка Національного банку України може впливати на рівень інтересів за іпотечними кредитами. Зниження облікової ставки може призвести до зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами, що збільшить попит на ці кредити та збільшить їх обсяг. В таблиці 4 можна побачити, що протягом 2018-2022 років відсоткова ставка щодо гривні знизилася із 17,1% у

2018 році до 9,4% у 2022 році. Однак, це не єдиний фактор, який впливає на обсяг іпотечних кредитів в Україні.



Рис 2.4. Динаміка середньої ставки по іпотечному кредиту за 2019-2023 рр.

Джерело: складено автором на основі [19].

Обсяг іпотечних кредитів в Україні залежить від багатьох факторів, таких як стан економіки, рівень доходів населення, рівень безробіття, наявність житла тощо. Проте, облікова ставка Національного банку України може впливати на рівень інтересів за іпотечними кредитами. Зниження облікової ставки може призвести до зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами, що збільшить попит на ці кредити та збільшить їх обсяг. В таблиці 4 можна побачити, що протягом 2018-2022 років відсоткова ставка щодо гривні знизилася із 17,1% у 2018 році до 9,4% у 2022 році. Однак, це не єдиний фактор, який впливає на обсяг іпотечних кредитів в Україні.

Таблиця 2.1

Види іпотечного кредиту за строками погашення за 2019-2023 рр., млн.
грн.

Показники	2019	2020	2021	2022	2023
До 1 року	1 418	502	496	457	285
Від 1 року до 5 років	2 517	2 324	3 109	4 733	3 858
Понад 5 років	38 373	23 789	26 785	23 502	19 377

Джерело: складено автором на основі [19].

Аналіз таблиці 2.1 показує, що іпотечні кредити на короткий термін, тобто до 1 року, протягом 5 років поступово зменшуються. Вони зазвичай мають високу відсоткову ставку, оскільки ризик для банку є великим. Кредити на середній термін, період від 1 до 5 років, найбільшого значення набули у 2022 році. Вони мають меншу відсоткову ставку, ніж кредити на короткий термін, але все ще можуть бути досить дорогими. Кредити на довгий термін, понад 5 років, мають найменшу відсоткову ставку, оскільки ризик для банку є найменшим.

Крім того, іпотечні кредити можуть бути фіксованими або змінними. Фіксована відсоткова ставка залишається постійною протягом усього терміну кредиту, тоді як змінна відсоткова ставка може змінюватися залежно від ринкових умов.

Таким чином, підсумовуючи, з огляду на інтеграційний процес, фінансово-економічна криза такого масштабу неминуче вплине на українську економіку.

По-перше, українські банки зіткнулися з кризою ліквідності через обмежений доступ до зовнішнього фінансування, яке було основним драйвером зростання кредитування в останні роки.

По-друге, криза ліквідності у вітчизняній банківській системі призвела до погіршення умов іпотечного кредитування, що призвело до повернення українського іпотечного ринку до характеристик 2003-2004 років.

По-третє, житлова криза, спричинена значним скороченням іпотечного кредитування банками та побоюваннями повторення іпотечної кризи в Україні, призвела до стагнації на ринку нерухомості та спаду будівельної галузі.

Відновлення іпотечного фінансування в Україні потребує системних заходів щодо стабілізації обмінного курсу, покращення монетарної політики у відповідь на нагальні потреби української економіки, покращення інвестиційного середовища та відновлення довіри інвесторів до вітчизняного ринку нерухомості та ефективних заходів потрібні.

Це пояснюється тим, що динамічний розвиток системи іпотечного кредитування забезпечить економічне зростання в Україні.

Через формування ринку іпотечного кредитування виробничий сектор національної економіки забезпечуватиметься необхідними на довгострокову перспективу фінансовими ресурсами, що призведе до вирішення фінансових і соціальних проблем. Іпотечні кредити сприяють зростанню економічних показників будівельної галузі та оновленню житлового фонду, тим самим допомагаючи широким верствам населення отримати доступ до довгострокового фінансування для поліпшення житлових умов [21].

Проведені дослідження та аналіз дають підстави вважати, що у розвитку внутрішнього іпотечного кредитування мають бути зацікавлені всі суб'єкти господарювання та країни. Це дасть поштовх для розвитку банківського ринку та економіки в цілому. Видача іпотечних кредитів є одним з найважливіших факторів підвищення якості банківських послуг.

2.2 Місце іпотечного кредитування в кредитному портфелі АТ «Укрсиббанк»

На сьогоднішній день АТ «Укрсиббанк» – універсальна банківська установа, що посідає верхні рядки фінансових рейтингів в Україні та пропонує сервіс міжнародного рівня. АТ «Укрсиббанк» пропонує пакетні послуги і комплексні рішення, покращує та спрощує процеси, надає міжнародну підтримку своїм клієнтам в країнах присутності групи BNP Paribas.

Місією ПАТ«Укрсиббанк» є забезпечення підприємств усіх форм власності та населення професійним і комфортним банківським сервісом через надання якісних послуг із метою сприяння становленню та розвитку бізнесу клієнтів. Організаційна структура банку і його мережа, забезпечують втілення в життя єдиної системи в сфері грошово-кредитного обігу і спрямована на ефективне функціонування.

Плановими джерелами по зміцненню фінансового стану АТ «Укрсиббанку» є: зростання доходів банку за рахунок (збільшення обсягу прибуткових операцій і доходних активів); оптимізація витрат банку за рахунок (зниження вартості залучених ресурсів, зростання власних коштів як джерела ресурсів); мобілізація ресурсів (у тому числі усунення невідповідностей між активними і пасивними операціями); підвищення рівня менеджменту.

АТ «Укрсиббанк» здійснює кредитні операції як з фізичними так і з юридичними особами. Кредитування є одним з основних видів діяльності банку. Банк при кредитуванні керується Цивільним кодексом України, Законами України «Про банки та банківську діяльність», «Про заставу», іншими законодавчими актами, а також нормативно-правовими документами НБУ та внутрішніми документами. Кредитування здійснюється на умовах цільового використання, строковості, повернення, платності та забезпеченості. Кредити

надаються банком фізичним особам, суб'єктам підприємницької діяльності, які є платоспроможними юридичними особами всіх форм власності, мають самостійний баланс і власні кошти, відокремлене майно.

Кредитні відносини між позичальником та банком в обов'язковому варіанті оформлюються договорами кредиту (у письмовій формі), в якому визначаються всі питання пов'язані з кредитуванням, у тому числі мета, розмір, термін погашення, плата за кредит, форми забезпечення його повернення, порядок надання та повернення кредиту, метод нарахування процентів та періодичність їх сплати, порядок здійснення контролю та використанням кредиту, умови договору застави, права, обов'язки та відповідальність сторін за договором, строки дії договору. Кредитування здійснюється банком в межах встановлених лімітів, до яких належать ліміти на одного позичальника по конкретній установі банку, індивідуальний кредит на окремого позичальника та ліміти на конкретні операції кредитування [22].

АТ «Укрсиббанк» надає наступні види кредитів. Для фізичних осіб:

- кредит готівкою;
- кредит на товари;
- кредит на товари в інтернет-магазині;
- кредит на придбання автомобіля;
- кредит на купівлю житла;
- кредит під заставу нерухомості;
- кредит під заставу депозиту;
- овердрафт на зарплатну картку.

Для юридичних осіб:

- кредит на поповнення обігових коштів;
- кредит на придбання обладнання;
- кредит на придбання комерційної нерухомості;
- кредит на придбання транспортних засобів;

- кредит під заставу депозиту;
- авалювання векселів;
- мікрокредитування.

Як правило, кредити надаються під певне забезпечення, яким може виступати іпотека, застава або порука. В певних умовах кредит може надаватись без забезпечення, за умови, що це не суперечить нормативно-правовим актам НБУ та за умови повної довіри банку до позичальника. Банк володіє мережею близько 300 відділень та 1000 банкоматів. Обслуговує близько 2 млн. роздрібних клієнтів. За часткою на роздрібному ринку входить в п'ятірку найбільших банків в Україні.

Одним із напрямів розвитку банку є розширення філіальної мережі та максимальне наближення традиційних і новітніх високотехнологічних банківських продуктів з високим рівнем якості до клієнтів. Серед головних цілей філіальної мережі банку є надання повного спектру банківських послуг і операцій, формування стабільної регіональної клієнтської бази, оптимальна структура активів і пасивів. Наявність філіальної мережі надає додаткову конкурентну перевагу банку – перерозподіл фінансових потоків між регіонами [23].

АТ «Укрсиббанк» одним із перших активно та системно почав пропонувати іпотечне кредитування на ринку нерухомості. За допомогою іпотеки населення може придбати чи побудувати будинок, купити меблі чи автомобіль. Однак, оскільки криза ще не закінчилася, брати іпотеку навряд чи вигідно, хоча заявок на іпотеку стає все більше. Хоча існують певні відмінності в етапах отримання кредиту та вартості послуг, поточна система кредитування в основному однакова для всіх банків. Крім того, банки по-різному співпрацюють (або не працюють) з компаніями з нерухомості.

Раніше короткострокові кредити на 10-15 років пропонувалися під 23-25% (25-28% в залежності від банку) річних. Однак за останні півроку все

змінилося. Багато банків знизили ставки до 20%, а деякі до 15-16%. Умови позики також повернуться до початкових умов на термін до 20 років [24]. Ще одна хороша річ – це простота процесу фінансування. Це означає, що деякі банки починають скорочувати час розгляду кредитних заявок з 3-4 тижнів до 7-10 днів. Незалежно від того, наскільки впадуть відсоткові ставки чи продовжено термін кредиту, шанси отримати позику знижуються до 1 до 50 залежно від умов, запропонованих позичальнику.

Банки пропонують кредити з початковим внеском 30-40%, але доступні вищі процентні ставки (1-2%) і коротші терміни кредитування (5-10 років), наприклад кредит на 20 років з початковим внеском 50-60 років також пропонують % [25].

Однією з найважливіших подій у сфері іпотечного кредитування стало запровадження банками змінних процентних ставок за житловими кредитами. Ця система дозволяє банкам надавати довгострокові кредити навіть у нестабільних економічних умовах. Це довгоочікувана подія для позичальників. Поки що позичальники віддають перевагу кредитам із фіксованою процентною ставкою, оскільки не розуміють механізму формування змінної процентної ставки в українській банківській системі. Це пов'язано з високою ризикованістю таких кредитів та нестабільною реальною економічною ситуацією в країні [26].

АТ «Укрсиббанк» посідає 4 місце в першому році фінансування та 6 місце в 4 році (з 6 банків). Відсоткова ставка встановлена на рівні 51%. Проте АТ «Укрсиббанк» також пропонує фіксовану відсоткову ставку на 1,0% нижчу річних, ніж АТ «ПриватБанк», і має нижчу премію. АТ «ПриватБанк» пропонує процентні ставки трохи нижчі за середньоринкові. Найбільша перевага полягає в тому, що існують фіксовані процентні ставки та відсутність комісії за фінансування. Однак є й істотні недоліки. Право власності переходить до позичальника лише після погашення кредиту, а страхування власників житла на термін, що залишився, коштує дуже дорого.

Загалом, здійснюючи операції з іпотечного кредитування фізичних осіб, Банк дотримується чинного законодавства України, Нормативно-правового акту Національного банку України, Статуту банку, рішення колегії Банку та чинного законодавства.

Положення про кредитування фізичних осіб в АТ «Укрсиббанк», кредитна політика та інші внутрішні нормативні та організаційні документи банку. Банк надає позику на підставі інструкцій щодо іпотечної позики фізичній особі.

У своїй діяльності банк дотримується принципів професіоналізму, надійності, відповідальності, звітності, інформованості, поваги, співпраці, взаємності та послідовності.

Важливим показником рівня розвитку іпотечного кредитування є частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі комерційних банків. Обсяг іпотечних кредитів, номінованих в іноземній валюті, значно перевищує обсяг кредитів у національній валюті. Це можна пояснити тим, що більшість погашень здійснюється в національній валюті, а поточні кредити в національній валюті мають низькі процентні ставки та піддаються постійному інфляційному тиску з боку позичальників. Проаналізуємо показники кредитного портфелю АТ «Укрсиббанк» за 2022-2023 рр. Кредити та аванси, що надавав АТ «Укрсиббанк» своїм клієнтам представлено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Кредити та аванси клієнтам АТ «Укрсиббанк» у 2022-2023 рр.

Показники	На початок 2022 р.	На початок 2023 р.
Кредити юридичним особам	150923	188764
Кредити фізичним особам – кредитні картки	22117	20919
Кредити фізичним особам – іпотечні кредити	6194	9363
Кредити фізичним особам – кредити на придбання автомобіля	349	503
Кредити фізичним особам – споживчі кредити	174	91
Кредити фізичним особам – інші кредити	1141	1648
Кредити підприємствам малого та середнього бізнесу (МСП)	2075	2252
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом від фізичних осіб	410	264
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом від юридичних осіб	252	329
Всього кредитів та авансів клієнтам, загальна сума	183635	224133
Мінус: резерв на знецінення кредитів	-21805	-28794
Всього кредитів та авансів клієнтам	161830	195339

Джерело: складено автором на основі [27].

Аналізуючи дані таблиці 2.2 можна зробити висновок, що сума кредитів та авансів виданих АТ «Укрсиббанк» своїм клієнтам зросла на 33509 млн. грн. і у 2023 р. становила 195339 млн. грн. Зростання спостерігалось за всіма показниками окрім споживчих кредитів фізичним особам, сума яких зменшилась майже у 2 рази і у 2023 р. становила 91 млн. грн. проти 174 млн. грн. у 2022 р. Загальний обсяг кредитів за період аналізу зріс на 54,51 %, що обумовлено збільшенням обсягу кредитів, наданих юридичним особам в 2022 році на 4,5

млрд. грн. та зменшенням резервів за кредитами юридичних осіб в 2023 році майже на 2 млрд. грн. Питома вага кредитного портфелю в загальних активах є не досить значною, що свідчить про невисоку концентрацію кредитного ризику [27].

АТ «Укрсиббанк» пропонує процентні ставки трохи нижчі за середньоринкові. Найбільшою перевагою є те, що процентна ставка фіксована на весь термін кредиту. Недоліком є високі відсотки за кредитом. Загалом, з точки зору загальних витрат (відсотки + комісія + страхування), приватні банки є найдешевшими з шести банків, які зараз пропонують кредити на житло. Середня реальна процентна ставка за річною іпотекою становить 24,03% на рік, середня номінальна процентна ставка – 22,16% на рік, середня разова комісія – 1,3%, середньомісячна комісія – 0,1%. Мінімальний початковий внесок на цих умовах фінансування становить 10%. Станом на 1 вересня 2023 року АТ «ПриватБанк» посів друге місце на вітчизняному ринку найвигідніших банківських кредитів за вартістю та тривалістю 1 рік. Дані про процентні ставки наведені в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Процентні ставки річних за кредитом

№	Банк	Програма	Реальна ставка, % річних	Умови
1	АТ «КредоБанк»	На покупку нерухомості на вторинному ринку	15,9	Відсоткова ставка: 15,9% Аванс: від 40%
2	АТ «ПриватБанк»	Нерухомість банку	17,9	Відсоткова ставка: 17,9% Аванс: від 25%

Джерело: складено автором на основі [28].

Можна зробити висновок, що поточна кредитна частка АТ «Укрсиббанк» переживає постійне та дуже активне зростання. Якщо у 2022 році квартири купували трохи більше 3% покупців, то за перші два з половиною місяці 2023 року частка кредитів покупців уже перевищила 7% від загальної кількості угод.

2.3 Оцінювання чинників розвитку іпотечного кредитування

Економічна стабільність і зростання відіграють важливу роль у формуванні розвитку іпотечного фінансування в Україні. Сильна та стабільна економіка має важливе значення для створення середовища, сприятливого для зростання іпотечного ринку. Загальне економічне зростання країни безпосередньо впливає на попит на іпотечні кредити та житло. Україна прагне покращити економічну стабільність і зростання, що, як очікується, матиме позитивний вплив на розвиток іпотечного ринку. Необхідні також спеціальні законодавчі вимоги для сприяння запровадженню та розширенню фінансування будівництва в країні. Зосередившись на економічному розвитку та створивши необхідну законодавчу базу, Україна може прокласти шлях до зміцнення свого сектору іпотечного кредитування.

Основними чинниками, що впливають на розвиток іпотечного кредитування в нашій країні, є неповне законодавче регулювання кредитування житла, недовіра населення до комерційних банків, низький рівень доходів населення, інфляційні процеси та нестабільність обмінного курсу, зокрема тимчасове припинення звернення стягнення на іпотеку в іноземній валюті, слабкий фінансовий стан малих агропідприємств, коронакриза та воєнні дії.

Вплив вищезазначених факторів на іпотечні відносини можна визначити лише шляхом аналізу поточного стану та динаміки його розвитку. Іпотечний ринок України розглядається за загальним обсягом банківської заборгованості за такими видами іпотеки: на комерційні цілі під заставу житла, на споживчі цілі під заставу житла, на купівлю земельної ділянки під заставу земельної ділянки; на купівлю житла, під його заставу; на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва; на рефінансування житлового іпотечного кредиту;

В загальній структурі іпотечного кредитування за даними Національного банку України у 2020 році обсяги зросли завдяки вищому середньому розміру кредиту. Хоча у квітні-травні 2020 року обсяги нової іпотеки загальмували через введені карантинні заходи, починаючи з липня вони відновилися і на сьогодні залишаються високими. У вересні число нових видач на понад третину вище, ніж у вересні торік [14]. Згідно з даними щомісячного опитування банків щодо іпотечних кредитів, у 2023 році українські банки видали 6114 іпотечних кредитів на загальну суму 9,1 млрд гривень. Про це повідомляє інформаційне агентство НБУ. Обсяг виданих громадянам іпотечних кредитів у 2023 році порівняно з попереднім роком зріс майже вп'ятеро, а кількість угод – утричі. У грудні вісім банків отримали повідомлення про нове фінансування іпотеки. Найбільше угод все ще було укладено на вторинному ринку нерухомості. Водночас кількість угод на первинному ринку продовжила незначне зростання.

Рушійною силою в іпотечному секторі залишаються пільгові кредити за програмою «ЄОселя» (майже всі кредити в році були видані за цією програмою). Середньозважена ефективна відсоткова ставка за житловими кредитами в грудні залишилася на рівні 7,6%, як і в листопаді, порівняно з 8,3% рік тому в грудні 2022 року. У регіональному розрізі у 2023 році найбільше іпотечних кредитів видано в місті Києві та Київській області - 2664 договори загальною вартістю 4,5 млрд грн (50% від загальної суми), Львів (314 договорів загальною вартістю 518 млн грн), Рівненська (344 на 461 млн.грн, Вінницька (304 на 455 млн.грн.). В

опитуванні в січні 2024 року 35 банків надали відповіді, що становить 97,8% від загального іпотечного портфеля на кінець 2021 року.

Проаналізуємо обсяги наданих кредитів домогосподарствам за цільовим спрямуванням за 2019-2023 роки (табл. 2.4). Динаміка загального обсягу наданих домогосподарствам банківських кредитів в Україні за 2019–2023 рр., що представлена в таблиці 2.4, є неоднорідною. Найбільший обсяг наданих кредитів комерційними банками домогосподарствам спостерігається у 2021 році загальною сумою 254 385 млн грн, а частка іпотечних кредитів становить 11,28%, стільки ж складають кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості.

Таблиця 2.4

Динаміка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам за цільовим спрямуванням за 2019-2023 роки, млн. грн

Роки	Усього наданих кредитів, млн.грн	У тому числі							
		Споживчі кредити		На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості		Інші кредити		Із загальної суми іпотечні кредити	
		сума	%	сума	%	сума	%	сума	%
2019	212 515	173 702	81,74	32 611	15,35	6 203	2,92	26 616	12,52
2020	206 471	170 719	82,68	28 924	14	6 828	3,31	30 389	14,72
2021	254 385	214 134	84,18	28 560	11,23	11 691	4,6	28 693	11,28
2022	221 105	188 656	85,32	21 337	9,65	11 112	5,03	23 520	10,64
2023	236 470	196 088	82,92	26 523	11,22	13 859	5,86	30 258	12,8

Джерело: складено за даними [20].

Щодо обсягів іпотечних кредитів, то можемо спостерігати коливання протягом досліджуваного періоду. Найбільший показник з аналізованого періоду спостерігається у 2020 році, він складає 30 389 млн грн, а найменший у 2022 році – 23 520 млн грн. Коливання спостерігаються на тлі політичної та економічної нестабільності в країні. Це призвело до певного колапсу як у кредитному секторі, так і в усій банківській системі країни.

У 2023 року іпотечний ринок нарешті продемонстрував позитивні зміни зі зниженням облікової ставки НБУ та активацією державних програм підтримки, особливо «єОселі».

Споживчий кредит, як правило, надається на придбання товарів тривалого користування (автомобілів, меблів, складної побутової техніки), споживчі цілі, навчання, лікування тощо. Такі кредити пропонують банки, кредитні спілки, ломбарди, комерційні чи сервісні компанії з різними процентними ставками та умовами.

Споживчі кредити продовжують відігравати важливу роль для банків і приносити значну частину їхніх доходів. З метою сприяння належному врахуванню як переваг, так і ризиків, які розглядаються в цьому секторі, а також для підвищення стійкості банків до кредитних ризиків, НБУ запроваджує підвищення ваги ризику незабезпечених споживчих кредитів [14].

Зволікання з реформуванням національної будівельної інспекції стало глобальною проблемою ринку нерухомості. Вона все ще перебуває на початковій стадії, і цільовий формат системи управління будівлею ще не визначено. Без ефективного регулювання ризику, пов'язані з первинними ринками нерухомості, залишаються. Ринок нерухомості залишається нерегульованим і непрозорим, створюючи ризики як для приватних інвесторів, так і для банків-кредиторів. Шахраїв стає все більше, і цього року їх кількість зросла більш ніж на 12 000 аркадних інвесторів (на додаток до приблизно 30 000). За останні місяці було внесено кілька законопроектів щодо регулювання ринку та вдосконалення

механізмів фінансування житла, але суттєвих зрушень у цьому напрямку не спостерігається. Без більшої прозорості в галузі, більшої підзвітності забудовників і механізмів фінансування будівництва, які запобігають шахрайству, іпотечне кредитування не матиме поширення на основних ринках нерухомості [14].

Одним із факторів впливу на обсяги іпотечного кредитування є терміни його погашення (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення за 2019-2023 роки

Роки	Усього, млн.грн	У тому числі за строками					
		До 1 року		Від 1 до 5 років		Більше 5 років	
		млн.грн	%	млн.грн	%	млн.грн	%
2019	26 616	502	1,89	2 324	8,73	23 789	89,38
2020	30 389	496	1,63	3 109	10,23	26 785	88,14
2021	28 693	457	1,6	4 733	16,5	23 502	81,91
2022	23 520	285	1,21	3 858	16,4	19 377	82,39
2023	30 258	266	0,88	3 937	13,13	26 055	86,11

Джерело: складено за даними [20].

Дані таблиці 2.5 показують, що за досліджуваний період найбільшу частку складають довгострокові іпотечні кредити, від загальної суми наданих іпотечних кредитів. Найбільший обсяг кредитів терміном більше 5 років був наданий у 2020 році розміром 26 785 млн грн, у 2022 році значно скоритись, але у 2023 р бачимо тенденцію відновлення до рівня 2020 року. Кредити з терміном погашення від 1 до 5 років найбільшу частку займають у 2021 – 16,5% та у 2022 – 16,4%. Частка короткострокового іпотечного кредитування становить від 0,88 до 1,89%.

На обсяги іпотечного кредитування великий вплив мають валютні курси. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам у розрізі валют за 2019-2023 роки наведена у табл. 2.6. Наведені дані таблиці 2.6, показують що основною валютою, в якій надаються іпотечні кредити є гривня. Частка здійснених іпотечних операцій у цій валюті за досліджуваний період має певні коливання, але в середньому становить 61,8%.

Таблиця 2.6

Іпотечні кредити, надані домогосподарствам у розрізі валют за 2019 -2023 роки

Роки	Усього, млн.грн	Гривня		Долар США		Євро	
		млн.грн	%	млн.грн	%	млн.грн	%
2019	26 616	10 558	39,67	15 190	57,07	480	1,80
2020	30 389	13 660	44,95	15 360	50,54	843	2,77
2021	28 693	19 938	69,49	8 145	28,39	323	1,13
2022	23 520	17 369	73,85	5 702	24,24	116	0,49
2023	30 258	24 216	80,03	5 590	18,47	108	0,36

Джерело: складено за даними [20].

Найбільшу суму було отримано у 2023 році – 24 216 млн грн. Вважаємо, що на це вплинув курс валюти. Так станом на 01.10.2023 р. офіційний курс НБУ гривні по відношенню до долара США складав 36,5 грн/дол., а на 01.01.2022 р. – 27,2 грн/дол. Частка іпотечних кредитів у іноземній валюті долар США в середньому складає 35,74%, і як свідчать дані таблиці 2.6, має негативну тенденцію до спаду.

Запровадження ринків земель сільськогосподарського призначення відкриває нові можливості для розвитку іпотечних відносин в аграрному секторі економіки. Переваги землі як об'єкта застави пояснюються сталістю місця розташування об'єктів земельної власності, тенденцією безперервного підвищення вартості. При цьому фізично конкретну земельну ділянку як закладений об'єкт можна залишити у володінні й користуванні іпотекодавця.

Згідно зі світовою практикою, жодна країна не може забезпечити стабільність свого соціально-економічного розвитку без політики, яка передбачає кредитування використання та охорони земельних ресурсів, і ця політика сприятиме розвитку довіри між населенням, кредитними інститутами та державою [3, с. 31].

Отже, в умовах ринкових реформ економіки дослідження факторів, що впливають на розвиток системи іпотечних відносин в Україні, дозволило зробити ряд висновків науково-теоретичного та практичного характеру:

1. Держава повинна надавати ефективну підтримку всім учасникам іпотечного ринку, тобто національним банкам, комерційним банкам, небанківським фінансовим установам, інших регуляторам ринку тощо. Мінімізувати ризик шляхом створення умов і чітких правил функціонування.

2. Розробка іпотеки дуже важлива. Для держави - постійні інвестиції в різні галузі економіки. Для позичальника - додаткова можливість отримати великі кошти протягом тривалого часу для розвитку різних галузей економіки, вирішення житлової проблеми. Для банківських установ – гарантія стабільної роботи та повернення кредиту.

3. Забезпечити державну гарантію фінансової захищеності громадян, які опинилися в безвихідному становищі через відсутність фінансової грамотності (зокрема значна кількість пенсіонерів, інвалідів та соціально незахищених верств населення). Це сприятиме відновленню довіри населення до українського банківського сектору.

4. Підвищити прозорість первинного ринку нерухомості, посилити захист прав інвесторів, оперативно завершити реформу ДАБІ, оптимізувати систему управління будівництвом, покращити умови банківських кредитів для передачі земель сільськогосподарського призначення та цінних паперів на нерухомість.

Висновки до розділу 2

За останні роки іпотечне кредитування в Україні розвивається дуже динамічно. Іпотечні кредити складають невелику частку в загальних портфелях комерційних банків. Розвиток іпотеки певною мірою залежить від кон'юнктури ринку нерухомості. Також, в свою чергу, залежить від ефективності системи іпотечного кредитування.

Тому створення ефективного іпотечного механізму потребує як покращення функціонування ринку нерухомості, так і стабілізації фінансового ринку.

Іншими словами, політика у цій сфері має бути спрямована, з одного боку, на покращення функціонування ринків нерухомості, а з іншого боку, на стабілізацію фінансових ринків. Це забезпечує, з одного боку, загальний розвиток інвестиційних відносин, з одного боку, повноцінний розвиток інвестиційних відносин на ринку нерухомості, а з іншого боку, захист іпотечного ринку від коливань ринку нерухомості.

На даний момент у секторі банківського кредитування склалася така ситуація. Позиками на житло громадяни не користуються в повній мірі. Наш іпотечний ринок не є стабільним, і нам потрібні стимулятори для збільшення обсягів іпотеки.

Слід зазначити, що потоки є не лише частиною фінансових ринків, але й складають основу, серед іншого, довгострокового фінансування. Вони також сприяють вирішенню важливих соціальних проблем.

Фінансування в поточній економічній ситуації Україна є одним із найбільш ліквідних сегментів фінансового ринку. Сьогодні в Україні існує велика потреба в довгостроковому фінансуванні, особливо у сфері довгострокового

фінансування. Отже, виникає потреба вдосконалення теоретичних і практичних засад функціонування ринку строкових позик як складової кредитного ринку.

Кредити та аванси клієнтів Банку за 2022 рік впали на 76,98% до 43,583 млрд. грн., що пов'язано зі значним формуванням Банком резервів. Агентство нагадує, що значна частина негативно класифікованих кредитів була заміщена цінними паперами у портфелі Банку на продаж у сумі 64,409 млрд. грн. За перше півріччя 2023 року кредити та аванси клієнтів Банку зросли на 1,35% до 44,170 млрд. грн., а за 9 місяців 2023 року – на 9,27%. Прискорення збільшення кредитної активності Банку у третьому кварталі також заслуговує на позитивну оцінку, оскільки вже впливає і у майбутньому може позитивно впливати на його доходи. Заборгованість Банку перед НБУ за перше півріччя 2023 року знизилась на 28,45%, до 12,912 млрд. грн, а за 9 місяців на 33,44% – вже до 12,012 млрд. грн. Агентство нагадує, що зі звітності Банку за 30 червня 2023 року, яка була опублікована на сайті НБУ, випливає, що Банк прострочив повернення рефінансування НБУ.

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1 Світовий досвід реалізації іпотечного кредитування

Системи іпотечного фінансування ЄС та США характеризуються широким спектром продуктів, моделей іпотечного фінансування та типів установ, що працюють в іпотечній системі. Має значення тип установи, яка керує системою іпотечного кредитування.

Іпотечні кредити широко поширені в розвинених країнах і є важливим фінансовим продуктом, який впливає на економіку. Це важливі фінансові інструменти, які впливають на економіку, стимулюють економічне зростання та підвищують та зміцнюють стабільність. Іпотечні відносини можуть мобілізувати довгострокові інвестиційні ресурси та використати їх найбільш ефективно. Незважаючи на критичну важливість іпотечної системи для фінансової стабільності країни, розвиток відносин іпотеки та фінансування залишається суперечливим у багатьох країнах.

Як показала світова фінансова криза осені 2008 року, іпотечне кредитування сильно залежить від світових фінансових умов. Останнім часом у різних країнах зріс інтерес до організації іпотечних схем. Це пов'язано з необхідністю пошуку оптимальної для України моделі іпотечних відносин.

Щоб адаптувати міжнародний досвід до ситуації на українському фінансовому ринку, необхідно детально проаналізувати виникнення та функціонування інституційних систем інших країн. Зміст і форма фінансування житлових позик значно відрізняються від країни до країни. Національні закони в

цій сфері в основному залежать від деталей правової системи, особливо правової основи сектору нерухомості.

Наприклад, у законодавчій практиці європейських країн термін «іпотека» вживається переважно для позначення двох видів правовідносин [29, с.6].

- Спеціальне фінансування (юридичні аспекти).
- Відносини щодо створення іпотеки, наданої кредитною установою позичальнику. Це відносини по встановленню іпотеки (економічний аспект).

Сучасний європейський іпотечний ринок характеризується конкурентоспроможністю учасників та цілеспрямованим поділом на ощадно-позичкові установи та кредитно-банківські установи [30, стор.59].

Існує три основні загальні моделі іпотечного фінансування, які відрізняються принципами формування ресурсів для іпотечного фінансування.

- Депозитний механізм (ощадна система).
- Одноетапна модель, у якій банки випускають власні іпотечні облігації (облігації) для рефінансування іпотечних кредитів.
- Модель рефінансування шляхом випуску іпотечних цінних паперів, при якій надаються іпотечні кредити [31, с.127].

Багато європейських країн досі використовують однорівневу систему іпотечного кредитування. Вона була заснована перед закінченням Другої світової війни. В її основі лежить самостійна діяльність іпотечних банків.

Цей тип системи широко поширений у Данії, Швеції та Канаді, а також високорозвинений у Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великій Британії та Фінляндії. Він також дуже розвинений у Нідерландах, Великій Британії та Фінляндії. Франція та Іспанія керують однорівневою системою через державні монопольні іпотечні банки (табл.3.1)

Таблиця 3.1

Характеристики диверсифікованості іпотечних установ в деяких країнах
ЄС

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Греція	69% ринку займають комерційні банки; 27% - спеціалізовані кредитні організації; 4% - єдиний іпотечний банк Греції.
Німеччина	Німецька іпотечна федерація налічує 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитуванням житла займаються ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%).
Ірландія	Банки – 78,2%; будівельні компанії 21,7% іпотечного ринку.
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку.
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%.
Італія	Кожен з банків можуть займатися іпотечним кредитуванням.
Португалія	65% ринку займають 49 комерційних банків; 35% - державні установи кредитування житла.
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Bausparkassen – 7%.
Швеція	15 спеціалізованих установ з іпотечного кредитування займають 90%; комерційні банки – 10% ринку.
Великобританія	72% ринку – універсальні банки та 20% будівельні компанії
Данія	8 спеціалізованих іпотечних банків, які входять в Асоціацію датських іпотечних банків, охоплюють 90% іпотечного ринку.
Франція	Комерційні банки – 33%, кооперативні – 34%; ощадні – 13%

Джерело: складено автором на основі [32, с. 104].

Данська система іпотечного фінансування складається зі 100% іпотечного боргу, що сек'юритизується та продається на ринку для залучення коштів. В результаті на Данію припадає близько 30% іпотечних цінних паперів, що перебувають в обігу в Європі (лише в Німеччині цей показник перевищує 40%) [33, с. 60].

У Великобританії процес формування іпотечних банків прийшов на зміну будівельним компаніям. У дев'яностих роках минулого століття іпотечні банки почали отримувати перевагу над будівельними компаніями в плані фінансування.

У Канаді іпотечні банки переважно фінансують операції з нерухомістю. Крім операцій з нерухомістю, вони також інвестують у довгострокові цінні папери держави та великих корпорацій. Основними гравцями в системі іпотечного кредитування Канади є будівництво житла, відбір позичальників та захист від кредитних ризиків [34, р. 131].

У Німеччині зростає інтерес до систем сек'юритизації активів у США та Великобританії. Цей інтерес призвів до можливості запровадження дворівневої системи іпотечного фінансування. Вперше така система була запроваджена та популяризована в США. Кредитори та емітенти іпотечних цінних паперів (Mortgage-Backed Securities, MBS). Це було пов'язано з необхідністю забезпечення ліквідності універсальних комерційних банків, які випускають MBS, через необхідність забезпечення ліквідності універсальних комерційних банків, що займаються довгостроковим іпотечним кредитуванням [35, р. 86].

Сьогодні система іпотечного кредитування США є дуже складним ринком у національному масштабі. Величезна кількість установ діє в національному масштабі, серед яких іпотечні банки, ощадно-позичкові асоціації, комерційні банки, ощадні банки, страхові компанії, пенсійні фонди та банки, страхові компанії та пенсійні фонди [36, р. 34].

Складність іпотечної системи США та сек'юритизація іпотечних цінних паперів є основним фактором її вразливості. Сек'юритизація іпотечних цінних

паперів значною мірою визначає її вразливість до волатильності фінансового ринку. Обвал цін на ризиковані іпотечні цінні папери на початку осені 2008 року був значною мірою спричинений коливаннями на фінансових ринках та призвів до скорочення активів та відтоку капіталу з великих іпотечних та інвестиційних банків. Активи іпотечних та інвестиційних банків зменшились, кредитні ресурси відпливли з банківської системи, а ціни на акції банківської системи та інших компаній впали. Це призвело до фінансової кризи, яка була як кількісно, так і географічно великою [37, с. 42].

Наслідуючи досвід США, багато країн намагалися створити дворівневі іпотечні системи. Майбутні прогнози показують, що від неї поступово відмовлятимуться на користь класичної європейської системи. Іпотечні системи у різних країнах суттєво відрізняються. [38, с.87].

Аналізуючи світову практику, можна виділити наступні характеристики сучасних систем іпотечних кредитних установ:

- Система включає іпотечні фінансові установи з різними формами власності (державні, приватні тощо). Зменшується роль державних іпотечних кредиторів.
- Включає банки та небанківські іпотечні установи.
- Іпотечним бізнесом займаються як спеціалізовані іпотечні установи, так і універсальні іпотечні установи (роль останніх у більшості країн зростає).
- Деякі іпотечні компанії спеціалізуються лише на одній сфері іпотечного кредитування.
- Деякі іпотечні компанії спеціалізуються на іпотечному кредитуванні, а інші працюють на всьому іпотечному ринку.
- Частка окремої групи на іпотечному ринку та розвиток підприємницької діяльності на цьому ринку в першу чергу визначаються існуючою конкуренцією, потребами учасників ринку нерухомості та державними пріоритетами.

- Сьогодні системи іпотечного кредитування стають все більш складними та інтегрованими у фінансову систему.

- Відносини між іпотечними кредиторами та іншими фінансовими установами (страховими компаніями, депозитарними установами, банками, компаніями з цінними паперами, посередниками) також стають дедалі складнішими.

- Національні іпотечні ринки зазнають посилення конкуренції між «традиційними» іпотечними кредиторами та новими іпотечними кредиторами або новими іпотечними фінансовими установами. Прибутковість іпотеки впала. За різними оцінками, нині вона становить близько 1,5% [39, с.109].

Як показує світовий досвід, методи економічної політики мають значний вплив у сфері формування та розвитку програм іпотечного кредитування. Їх можна поділити на такі дві групи:

1. Загальне регулювання (монетарна політика та оподаткування)
2. Спеціальне регулювання, специфічне для ринку іпотечного кредитування, зокрема:
 - Початок створення спеціальних організацій (операторів вторинного ринку) з метою розвитку вторинного ринку (США, Канада);
 - Активізація спеціалізованих фінансових установ - прийняття спеціальних законів, що регулюють діяльність спеціалізованих фінансових установ (Канада, Німеччина, Данія, Франція).
 - національна стандартизація умов іпотечного кредитування та підвищення довіри до іпотечних цінних паперів, що випускаються як застава.
 - Стимулювання первинного та вторинного ринків іпотеки через державні програми страхування (наприклад, США, Канада та ін.);
 - Пряме регулювання процентних ставок
 - Стимулювання позичальників за рахунок кредитів: субсидування іпотечних ставок (Німеччина, Данія, Франція, Канада);

➤ програми іпотечного фінансування за рахунок коштів державного бюджету (Іспанія, Індія та ін.).

За показниками розвитку іпотечного кредитування Україна все ще відстає від розвинених країн. У розвинених країнах відношення іпотечних кредитів до ВВП значно вища: від 21% (Франція) до 65% (Нідерланди) (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Іпотечне кредитування у світі (в % до ВВП), станом на кінець 2022 р.

Країна	Показник
Нідерланди	65
Велика Британія	57
Німеччина	53
Ірландія	27
Португалія	26
Бельгія	25
Іспанія	24
Франція	21
Україна	2

Джерело: складено автором на основі [40, с. 20].

В останні роки сек'юритизація стала одним із найважливіших інструментів фінансування для компаній і банків у всьому світі, що дозволяє банкам «конвертувати» кредитні активи в ліквідну форму через випуск облігацій та інших цінних паперів [41, с.54].

Лідерами сек'юритизації іпотечних активів у Європі є Велика Британія, Нідерланди (17%) та Іспанія (15,2%) з часткою 42,6% від загального обсягу іпотечних сек'юритизацій.

Основною причиною інтеграції сек'юритизації в європейську іпотечну систему є зростаюча з 1995 року тенденція до випуску великої кількості іпотечних облігацій, так званих jumbo bonds.

Випуски Jumbo характеризуються високою ліквідністю на ринках капіталу та відносно низькою прибутковістю, що дозволяє емітентам отримувати дешеве довгострокове фінансування. У цьому контексті все більшої актуальності набуває питання можливості консолідації іпотечних активів різних фінансових установ в єдиний іпотечний пул і спільного випуску забезпечених іпотечних облігацій. По суті, поєднання основних ознак забезпечених іпотечних облігацій та інструментів сек'юритизації іпотечних активів призвело до появи структурованих іпотечних облігацій, які є гібридними [42, с.47].

Наприклад, в Австрії державна кредитна установа Pfandbriefstel є основним гравцем на вторинному ринку іпотечних облігацій, і її основною метою є випуск іпотечних облігацій для рефінансування бізнесу дочірніх іпотечних банків. Інститут засновано в 1939 році і має статус державного банку.

Pfandbriefstel випускає іпотечні облігації під заставу дебіторської заборгованості банків-членів, яка залишається на балансі кожного банку.

Виручка від випущених облігацій виплачується банкам-учасникам після вирахування комісії, еквівалентної 1 базисному пункту [43, с.38].

Оскільки австрійське законодавство не дозволяє передачу іпотечної заборгованості від банків місцевим кредитним установам, банки ведуть окремий реєстр активів, включених до іпотечної заборгованості, і оновлюють іпотечні операції з будь-якими змінами. У разі банкрутства національної кредитної установи або будь-якого з її банків-учасників цей правовий механізм не дозволяє банку фактично продати іпотечні активи, оскільки іпотечні активи визнаються в окремому реєстрі як активи національної кредитної установи. [44, с.105].

Державний нагляд за веденням реєстру іпотечних цінних паперів здійснює орган нагляду, визначений Держфінринком.

Модель структурованої іпотеки в Данії: Банк А надає іпотечний кредит і продає його банку Б, який визначає час продажу. Після підписання відповідного договору іпотека передається на баланс банку Б, а новий кредитор (банк Б)

реєструється в державному реєстрі. Одночасно з набуттям права власності на іпотеку банк Б також отримує вимоги до формування капіталу з урахуванням ступеня ризику предметів іпотеки [45, с.60].

Відповідно до чинного законодавства, позичальник не інформується про продаж іпотеки, а про право банку А продати кредит і можливість того, що вся кредитна інформація про цього позичальника буде передана іншому кредитору. З метою оцінки ризиків та управління придбаними в майбутньому іпотечними кредитами. Банк А зобов'язаний забезпечити, щоб банк В продовжував обслуговувати іпотечні кредити, продані від його імені, і щоб позичальник сплачував банку А відсотки та основну суму кредиту.

Якщо банк А збанкрутує, банк Б має пріоритет над своїми правами на грошові потоки від пулу придбаних іпотечних кредитів, а банк А не має права на грошові потоки від проданих іпотечних кредитів до інших активів, від яких необхідно мінімізувати ризик. Чинне законодавство опосередковано регулює, що банки Данії можуть створювати іпотечні пули лише з іпотечних позик, виданих місцевими кредитними установами (універсальними банками та іпотечними банками).

У Франції, паралельно з тенденцією до скорочення обсягів депозитних кредитів, все більшу роль у рефінансуванні іпотеки відіграє модель спеціалізованої кредитної одиниці (SCU).

За цією моделлю банки-партнери SRK одночасно формують капітал, видають іпотечні кредити та випускають фінансові зобов'язання (векселі), забезпечені іпотекою, які банки-партнери видають і продають спеціалізованим кредитним організаціям, ви отримаєте кредит від спеціалізованої кредитної організації [46, с.69].

Спеціалізовані іпотечні кредитори можуть максимізувати баланс між параметрами іпотечних облігацій та забезпечення (фінансові зобов'язання

банку), випускаючи облігації з тими ж умовами та процентними ставками, що й фінансові зобов'язання банку.

Ще однією особливістю французької моделі є те, що спеціалізовані кредитні установи не отримують винагороди за свої послуги і фінансують свою діяльність за рахунок капітальних вкладень.

Що стосується банківської таємниці, то чинне законодавство дозволяє передавати дані позичальника без згоди позичальника. У разі банкрутства банку-партнера права на іпотеку автоматично переходять до спеціалізованої фінансової установи відповідно до закону.

Як і в Данії, кредитні установи у Франції рефінансують іпотечні кредити лише в місцевих банках.

Важливим методологічним напрямком, що впливає на іпотечні тренди, є встановлення науково-обґрунтованого підходу до порівняння сум кредиту та вартості застави та визначення процентних ставок за іпотекою. У більшості країн, де іпотечне фінансування добре розвинене або перебуває в процесі реформування, обмеження для іпотечного фінансування встановлено законом на рівні очікуваної ціни продажу іпотечного майна, розрахованої банком. У Німеччині, відповідно до Закону про іпотечні банки, ліміт позики становить $\frac{3}{5}$ (або 60%) від оціночної вартості закладеного майна. Однак іпотечні кредитори мають право перевищувати цей ліміт при наданні кредитів. Як правило, німецькі іпотечні банки дозволяють кредити на суму до 80% вартості застави. У Польщі ліміт для позик фізичних осіб становить 80% вартості застави. В Угорщині банки можуть кредитувати до 70% вартості застави [47, с.100].

Ліміт рефінансування кредитів, наданих шляхом випуску іпотечних цінних паперів, становить 60% вартості застави в Польщі, Словаччині та Угорщині та 70% у Чехії [48, с. 39].

Аналізуючи світовий досвід становлення та розвитку іпотечного ринку, можна дійти загального висновку, що єдиної загальновизнаної моделі іпотечного

фінансування не існує. Незважаючи на абсолютно різні підходи до процесу мобілізації кредитних ресурсів і до організації самого фінансування, спільним для розглянутих моделей є те, що їх реальне функціонування залежить від правових і фінансових інститутів, які регулюють цю діяльність підтримка, наприклад надання кредитів і позик. [49, с.156].

Найбільш оптимальною організаційною моделлю вітчизняної іпотечної системи на даний момент є класична європейська однорівнева модель.

Це, з одного боку, забезпечить повноцінний розвиток інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості, а з іншого – частково захистить іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи. Водночас необхідність посилення іпотечного фінансування вимагає від учасників ринку використання сучасних і більш досконалих засобів залучення та розміщення кредитних ресурсів. [50, с.174].

3.2 Напрями мінімізації ризиків при іпотечному кредитуванні в умовах воєнного стану

Усі види діяльності включають загрози та ризики, які можуть знизити їх ефективність або ефективність. Сукупність цих загроз і небезпек становить потенційний ризик для учасників ринку і передбачає певні збитки. Збитки можуть бути значними у вигляді фінансових витрат або нематеріальними у вигляді шкоди репутації. Такий висновок приводить до наукової точки зору, що «ризик є об'єктивним явищем у різних сферах діяльності людини» [51, с.44].

Аналізуючи інший сектор фінансового ринку, а саме ринок іпотеки, важливо мати на увазі, що існують різні ризики. Зокрема, це стосується взаємодії інтересів і влади таких акторів, як кредитори, позичальники, страхові компанії та

інвестори. Дворівнева модель складається з позичальника, кредитора, інвестора, страхової компанії та емітента іпотечного забезпечення.

Ризик іпотечного кредитування – ймовірність відхилень від запланованих (очікуваних) показників діяльності банку внаслідок впливу іпотечного кредитування, його організації, корпоративного управління та зовнішніх факторів, що призведе до негативного, нульового або позитивного значення Існує ймовірність. Проаналізовано ризики, пов’язані з іпотечним кредитуванням, та розглянуто варіанти управління цими ризиками на основі міжнародного досвіду. На основі низки визначень та джерел наведено авторську класифікацію ризиків, пов’язаних з іпотечним кредитуванням (рис.3.1).

Отже, ризики, на які наражаються учасники іпотеки, можна розділити на дві групи.

1. Ризики, пов'язані переважно з нерухомістю.
2. Ризики, пов'язані з ринками капіталу (банківські ризики).

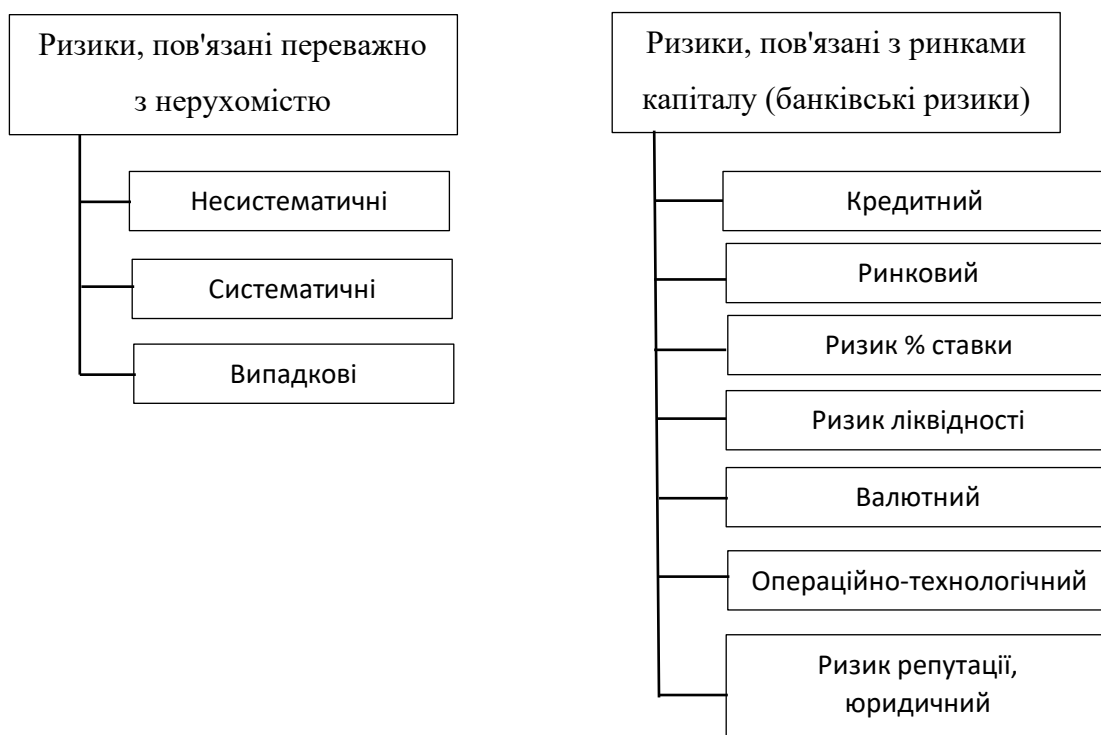


Рис 3.1. Класифікація ризиків іпотечного кредитування

Джерело: складено автором на основі [51, с. 57].

Першу групу ризиків можна поділити на три класи за Л.Беликом [52, с.39].

- Несистематичні ризики (тобто ризики, які залежать від типу та місцезнаходження майна).
- Систематичні ризики (тобто, як правило, через такі фактори, як неліквідність активів, податкова нестабільність тощо).
- Ризик нещасних випадків (переважно через неналежне управління майном).

Таблиця 3.3

Однорівнева модель. Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Інвестор
Кредитний	+	+	+
Ринковий	+		
Процентний	+	+	
Ліквідності	+		+
Валютний	+	+	
Репутації	+		
Юридичний	+	+	+

Джерело: складено автором на основі [53].

В однорівневій моделі банки здійснюють всю діяльність, пов'язану з обслуговуванням і погашенням іпотечних кредитів, випуском і продажем іпотечних цінних паперів. Водночас зросла кількість ризиків, на які наражаються банки, але значно зросли й прибутки, які вони отримують.

Таблиця 3.4

Дворівнева модель. Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Інвестор	Емітент іпотечних цінних паперів
Кредитний		+	+	+
Ринковий				+

Процентний	+	+	+	+
Ліквідності			+	+
Валютний		+		+
Репутації				+
Юридичний		+	+	+

Джерело: складено автором на основі [53].

Друга група включає кредитний ризик, ринковий ризик, процентний ризик, ризик ліквідності, валютний ризик, операційний ризик, технічний ризик, ризик репутації та юридичний ризик. Ризик кожного банку визначається вибором моделі іпотечного ринку. У двоетапній моделі розвитку іпотечного ринку банки наражаються на ризики, які виникають при видачі кредитів. Коли банк продає іпотеку іншому учаснику, іпотечній професійній установі, майже весь ризик переходить від банку до установи, яка виписує та продає іпотечні цінні папери, але прибуток банку значно зменшується.

Кредитний ризик — це ризик того, що кредитор понесе збитки через несплату позичальником основної суми та відсотків за кредитом у встановлений термін [54]. Причини наступні:

- Зміна кредитної оцінки з часом.
- Зміни зовнішньоекономічного середовища компанії.
- Неправильна оцінка фінансового стану та кредитоспроможності позичальника на момент надання кредиту.
- Безповоротна втрата кредитоспроможності або втрата застави внаслідок стихійного лиха чи інших форс-мажорних обставин [54, с.18].

Безперечно, цей ризик призведе до втрати активів банку та зменшення регулятивного капіталу. Крім того, кредитний ризик банків, які видають і обслуговують іпотечні кредити, безпосередньо впливає на ринкову вартість і прибутковість іпотечного портфеля. Якщо позика не повертається, вартість іпотечного пулу, з якого було випущено похідне забезпечення, зменшується, і

банк втрачає частину прибутку, який він очікував отримати від випуску іпотечного забезпечення.

Управління кредитним ризиком вимагає постійного моніторингу стану та якості кредитного портфеля банку, як щодо структури кредитного портфеля, так і моніторингу окремих груп кредитів. Управління кредитним ризиком включає аналіз платоспроможності позичальника, оцінку вартості та стану застави, вибір кредитних продуктів, визначення оптимального співвідношення кредиту та вартості застави, забезпечення розподілу та постійного моніторингу кредитів за групами ризику, своєчасне виявлення проблемних кредитів, розробка заходів щодо зниження ризику неповернення.

Україна має певний досвід управління кредитними ризиками.

1. Надаємо кредити під заставу для інвестицій у житлове будівництво.
2. Перший внесок позичальника становить 30-35% від вартості житла.

Виконання позичальником цієї умови частково підтверджує, що позичальник має достатню платіжну здатність.

3. Банки виступають платіжними центрами системи житлового фінансування.

4. Довгі терміни кредитування до 30 років і гнучка виплата відсотків. Чим довший термін кредиту, тим частіше вам доведеться повертати позику, і тим меншу суму ви будете платити кожного разу.

5. Страхування вкладів [55].

Одним із кредитних ризиків у фінансуванні будівництва є ризик дострокового погашення кредиту. Це ризик того, що позичальник повністю або частково погасить іпотеку, що призведе до рефінансування та втрати позикодавцем відсоткових платежів протягом періоду дострокового погашення, зазначеного в кредитній угоді.

Дослідження показало, що в усьому світі існує практика мінімізації ризику дострокового погашення кредиту шляхом включення до кредитних

договорів пунктів, які забороняють дострокове погашення кредиту. Щоб спонукати клієнтів повертати кредити на таких умовах, банки пропонують дещо нижчі відсотки. Іпотечний ринковий ризик пов'язаний насамперед зі зміною цін на нерухомість. Якщо позичальник не зможе погасити основну суму кредиту, банк буде змушений продати заставу. Однак якщо ринкова ціна на нерухомість знизиться, банки можуть втратити прибуток. Для управління цим ризиком іпотечні кредити фінансуються на 65-70% вартості застави. Позичальники також повинні мати страхування життя, страхування на випадок інвалідності та страхування застави [56, с.82].

Для оцінки спроможності позичальника погасити кредит щомісячний платіж за кредитом розраховується у відсотках до місячного доходу (прибутку) позичальника.

Досвід багатьох країн показав, що ризик неплатежу для позичальників, чий місячні платежі перевищують 36% місячного доходу, вдвічі перевищує ризик невиконання зобов'язань для тих, чий місячні платежі становлять менше 25-30% місячного доходу. Зробивши його значно вищим, зменшується ймовірність невдачі. Однак оцінити довіру до позичальника в Україні набагато складніше, ніж у розвинених країнах.

На наш погляд, серйозною проблемою для банків є відсутність достовірних та об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності позичальників у разі падіння доходів та капіталу. Банки не завжди мають можливість оцінити кредитоспроможність і репутацію своїх позичальників.

Процентний ризик – це ризик негативної різниці між процентною ставкою, яку сплачує позичальник за іпотечним кредитом, та процентною ставкою, яку сплачує кредитор первинному (вторинному) інвестору[57]. Для пом'якшення процентного ризику використовуються продукти іпотечного фінансування з індексованою ставкою та продукти з відстрочкою платежу. Наприклад, кредити, скориговані з урахуванням цін, використовуються в

Колумбії; кредити з подвійною індексацією-в Мексиці, Туреччині та Польщі; і кредити з відстрочкою платежу-в Угорщині та Австралії. Процентний ризик може бути перенесений з банку на позичальника через використання процентних ставок, які змінюються відповідно до вартості коштів банку. Використання індексованих кредитних інструментів означає, що основна сума боргу індексується до вартості банківських коштів, або до індексу цін, або до іншого індексу, що відображає ринкові процентні ставки. У цьому випадку щомісячні платежі позичальника змінюються в часі, оскільки процентна ставка застосовується до проіндексованої основної суми боргу.

Ризик ліквідності є одним з основних банківських ризиків. Ризик ліквідності-це ризик того, що активи та пасиви кредитора стануть незбалансованими і він не зможе виконати свої поточні зобов'язання. Ризик ліквідності виникає через недостатність іпотечних платежів для виконання поточних зобов'язань кредитора або труднощі з мобілізацією коштів шляхом продажу активів за ринковими або близькими до ринкових цінами для покриття відтоку депозитів [9]. Управління ризиком ліквідності вимагає проведення певних фінансових операцій. Банки повинні оцінювати свої потреби у фінансуванні, розробляти стратегії мобілізації фінансування та визначати відповідні джерела фінансування і витрати. У розвинених країнах використовуються різноманітні інструменти фінансування. Вони включають продаж активів, забезпечені та незабезпечені кредити, відкриття резервних кредитних ліній та отримання права на запозичення від центрального банку. Диверсифікація джерел фінансування може також знизити вартість активів і ризик ліквідності. Однак міжнародний досвід показує, що основним джерелом фінансування сучасної іпотечної системи є вторинний іпотечний ринок. Продаючи пули іпотечних застав спеціалізованим іпотечним установам (дворівневі іпотечні ринки), банки знижують ризик ліквідності та формують додаткове джерело довгострокових кредитних ресурсів.

Валютний ризик - це ризик того, що банк зазнає збитків або недоотримає прибутку через несприятливі зміни валютних курсів. Цей ризик притаманний країнам з перехідною економікою, оскільки у світі відсутня практика видачі іпотечних кредитів в іноземній валюті [58]. Джерелом валютного ризику в українському іпотечному кредитуванні є видача кредитів під заставу нерухомості, номінованої в іноземній валюті. Проявом валютного ризику в українських банках є вплив на капітал. Оскільки мінімальний розмір капіталу встановлений в євро, а капітал українських банків обліковується в гривні, зміни в обмінному курсі євро до гривні впливають на дотримання банками вимог до капіталу. З метою мінімізації валютного ризику банк застосовує метод управління активами та пасивами. Банки також повинні узгоджувати валютну структуру своїх зобов'язань з валютною структурою своїх активів (наприклад, якщо іпотека деномінована в доларах США, вона повинна бути повністю профінансована за рахунок депозитів у доларах США). Українські банки намагаються уникнути валютного ризику, пропонуючи іпотечні кредити, прив'язані до однієї з конвертованих валют (долар США або євро) [59].

Операційні та технологічні ризики є внутрішньобанківськими і виникають через недоліки в корпоративному управлінні, системах внутрішнього контролю або неналежну обробку інформації. Основним недоліком внутрішнього контролю є неправильна оцінка вартості заставного майна. Вартість цього майна має бути достатньою для покриття кредиту та відсотків за користування ним протягом усього терміну користування кредитом. При цьому слід враховувати ринкову вартість заставного майна, яка може суттєво коливатися протягом періоду користування кредитом. В Україні існують незалежні компанії, які оцінюють заставне майно на основі перевірених професійних методів. Багато українських банків користуються послугами таких компаній [60, с.14].

Ризик репутації – це наявний або потенційний ризик, що виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами,

акціонерами (учасниками) та наглядовими органами. Це може ускладнити надання банками іпотечних кредитів новим позичальникам або обслуговування існуючих кредитів. Репутаційний ризик може призвести до фінансових втрат, зменшення клієнтської бази, а іноді й до адміністративної, цивільної та кримінальної відповідальності.

Юридичний ризик - це ризик, що виникає внаслідок порушення або недотримання банком законів, нормативних актів, угод, практик або етичних стандартів. Цей ризик виникає в ситуаціях, коли положення законів і нормативних актів, що регулюють банківські продукти або діяльність клієнтів банку, є неоднозначними, неперевіреними або взагалі не існують. Юридичні ризики можуть призвести до того, що банки будуть змушені сплачувати штрафи чи компенсації або уникати іпотечного кредитування. Це також може обмежити можливості бізнесу та зменшити юридичну силу угод [60, с.28].

На жаль, іпотечне кредитування часто безпосередньо пов'язане з різноманітними шахрайствами.

Важливо розрізняти зловживання довірою та обман клієнта банком під час кредитування, а також шахрайство з боку позичальника чи інших контрагентів банку. Розглянемо так зване «хижацьке кредитування». Прикладами таких позик є:

- Штучне стимулювання ринку нерухомості;
- Пропонування найбільш вигідних умов кредитування;
- Приховування ефективної процентної ставки;
- Завищення комісій за розрахунково-касове обслуговування;
- Заниження продажної вартості застави тощо [61, с.25].

Однак сьогодні більш жорсткі вимоги до позичальників та застави, а також посилення контролю з боку НБУ роблять шахрайство з боку банківських установ практично неможливим.

Існує багато інших прикладів іпотечного шахрайства та порушень. Найпоширенішим способом шахрайства є фальсифікація документів, зокрема, надання документів від неіснуючих роботодавців. Також поширеною є махінація зі статусом та якістю застави. Наприклад, кредит був отриманий під заставу комплексу, але за словами позичальника та документами комплекс був новою, технічнооснащеною фермою, тоді як насправді він являв собою набір старих сараїв. Заслуговує на увагу і шахрайство з боку забудовників. Дуже популярним є спосіб продажу заставних квартир у новобудовах, а також недобудованих або довгобуддах. За роки незалежності в Україні відбулася низка резонансних випадків, серед яких "Еліта-центр", новобудова Войцеховського, житловий комплекс "ВіллаСофія" та житловий комплекс "Кочвінські" [62, с.74]. Ці справи стали найвідомішими аферами у сфері нерухомості в Україні. Суть цих афер полягає в тому, що забудовники будують без отримання дозволу на будівництво, наприклад, на землі, яка не була належним чином відведена.

Підсумовуючи вищесказане, можна сказати, що повністю запобігти негативному впливу факторів ризику неможливо, необхідно враховувати фактори ризику в банківській діяльності та вчасно вживати відповідних заходів щодо коригування та нейтралізації їх впливу.

Через посилення конкуренції, фінансової лібералізації та диверсифікації ринку банки стикаються з новими викликами, що призводить до появи нових ризиків. Банки досягають успіху, коли ризики, які вони беруть на себе, обмежені та в межах фінансових можливостей банку. Розвиток фінансування будівництва в основному залежить від відповідного законодавства. Відповідне законодавство повинно забезпечувати певний рівень захисту як іпотечних кредиторів, так і позичальників та сприяти подальшому розвитку та вдосконаленню правовідносин у цілому.

Тому важливим ключем до зниження ризику іпотечного кредитування є кредитні установи та національна політика у сфері іпотечних стандартів,

спрямована на створення потенційно безризикових активів. Цей аспект лежить в основі багатьох нових процесів у фінансовому секторі, які спільно називаються «управлінням ризиками». Управління ризиком (іпотечним ризиком) кожного банку залежить від моделі, за якою розвивається його кредитна діяльність на іпотечному ринку.

Висновки до розділу 3

Усі країни стикаються зі стратегічними проблемами поточного кредитування. У ході дослідження зроблено висновок, що Україні не слід створювати спеціальні інституції, такі як спеціалізовані іпотечні установи. Вони, як правильно, послаблені та не зможуть приймати депозити від громадськості. Це в свою чергу означає втрату важливого джерела фінансування іпотеки.

Іпотечне кредитування, в поточній економічній ситуації України, є одним із найбільш ліквідних секторів фінансового ринку. Сьогодні в Україні існує велика потреба в довгостроковому фінансуванні, особливо у сфері іпотечного кредитування фізичних та юридичних осіб.

Однією з головних проблем проектування сучасних фінансових систем є пошук фінансових ресурсів. Основними шляхами вирішення цієї проблеми є створення первинного та вторинного ринків капіталу, сек'юритизація іпотеки, сек'юритизація іпотеки та створення ринку іпотечних цінних паперів.

У країнах з розвиненими фінансовими ринками рефінансування забезпечених кредитів здійснюється в основному шляхом сек'юритизації.

Для прискорення розвитку житлового кредитування необхідно розробити та реалізувати заходи щодо поживлення ринку видачі та розподілу житлових кредитів.

Основною метою цих заходів є створення сучасного механізму фінансування будівництва житла за рахунок власних коштів населення та кредитоспроможності банків у формі довгострокової іпотеки. Якщо ці заходи будуть успішно реалізовані, вони мають покращити житлові умови для значної частини населення та створити значні економічні можливості для того, щоб зробити іпотечні кредити доступними для більш широких верств населення.

Створення вторинного ринку іпотечних кредитів та ринку іпотечних цінних паперів створить механізм залучення коштів інвесторів для іпотеки та позабюджетного фінансування житлового будівництва. Для створення збалансованої системи іпотечного фінансування необхідно вирішити наступні ключові питання:

- ✓ Удосконалення законодавчої бази, створення єдиної резервної системи.
- ✓ Створення інституційної інфраструктури іпотечного ринку.
- ✓ Побудова інформаційної системи, яка систематизує дані щодо ринку нерухомості.
- ✓ Запровадження державного стимулювання приватних учасників іпотечного ринку.
- ✓ Податкові пільги для фізичних осіб, які отримують іпотечні кредити, та банків, які надають іпотечні кредити фізичним особам.
- ✓ Навчання принципам і процедурам іпотеки, включаючи реалізацію освітніх програм принципам і процедурам іпотеки.
- ✓ Розвиток іпотечного фінансування та посилення позитивного впливу на національну економіку.

✓ Зміцнення конкурентоспроможності національної економіки України можливе через розвиток ринку нерухомості.

Це означає забезпечення розвитку, прозорості та справедливого ціноутворення ринку нерухомості, а отже, балансу між попитом і пропозицією. В свою чергу, це стало можливим завдяки розвитку ринку нерухомості, який гарантує прозорість, справедливі ціни і, таким чином, баланс між попитом і пропозицією нерухомості.

ВИСНОВКИ

Дослідження системи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах ринкового реформування економіки дозволило зробити ряд висновків науково-теоретичного та практичного характеру:

1. Іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, який отримує не тільки інвестиційні ресурси, але і стимули для їх продуктивного використання, маючи на увазі необхідність повернення залучених кредитів. Іпотечне кредитування дає можливість модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції та прискорює темпи економічного розвитку країни. Перевагами іпотечного кредитування для банків є зниження кредитного ризику при неплатоспроможності, банкрутстві позичальника або його ліквідації як юридичної особи завдяки можливості передачі банку прав позичальника на нерухомість, яку він може використати у випадку неповного або несвоєчасного повернення кредиту.

2. Іпотечне кредитування слід визначати як систему економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які надаються під заставу нерухомості. Ефективність іпотечного кредитування певною мірою визначається ступенем організації іпотечних кредитних відносин на іпотечному ринку.

3. Іпотечний ринок – система організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. Формами іпотечного позикового капіталу є іпотечні кредити, а фінансовими зобов'язаннями, що забезпечені нерухомим майном, є інструменти фінансування іпотечних кредитів. Розглянувши основні передумови формування іпотечного ринку, зазначимо, що на його розвиток і організацію мають політичні, правові, економічні, історичні чинники. Політичні чинники – це загальна стабільність суспільної системи, передбачуваність чи непередбачуваність політичних режимів, наявність чи відсутність зовнішньої загрози. Правові чинники визначаються здатністю правового середовища захищати відносини власності на об'єкти нерухомості, забезпечення законних способів накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави, і наявність чіткої системи реєстрації нерухомості. Економічні чинники – це загальний розвиток кредитного ринку й ринку цінних паперів у країні, рівень інфляції, платоспроможність населення. Історичні умови і чинники – це традиції нагромадження ресурсів, а також ставлення до кредиту населення та історичні особливості формування земельного устрою.

4. Ефективність діяльності системи іпотечного кредитування залежить від взаємозалежності та обоюдного впливу усіх її складових. Предметом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового секторів національної економіки. При іпотечному кредитуванні довготермінова позика надається позичальнику на будівництво або придбання у

власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням. Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Суб'єктами вітчизняної іпотеки є учасники, які діють в системі іпотечного кредитування. Їх можна розділити на дві групи: основні і допоміжні. До основних суб'єктів належать: позичальник; кредитор; інвестори – особи, які проводять перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними.

Допоміжними суб'єктами іпотечних відносин в Україні є: Державна іпотечна установа; страхові компанії; компанії з оцінки нерухомості; державні реєстратори; фінансові установи, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних; нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи. Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування. Інструменти іпотечного кредитування можна згрупувати таким чином:

- ✓ фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування;
- ✓ інструменти забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації;
- ✓ інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом;
- ✓ інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі.

До основних фінансових інструментів для забезпечення іпотечного кредитування відносяться іпотечні цінні папери та цінні папери, пов'язані з іпотекою, депозити, відсоткові ставки, перші внески позичальників, контрактні цільові житлові заощадження, поліси страхування, пенсійні вклади.

5. Тенденції та особливості становлення та розвитку іпотечного кредитування можливо визначити лише за умови аналізу сучасного стану та динаміки його розвитку. Становище вітчизняного іпотечного ринку суттєво погіршилось після того як вдалися взнаки наслідки фінансово-економічної кризи, що виникла на початку 2007 року в іпотечній системі США. Стримуючими чинниками у розвитку іпотечного кредитування виступають: криза на світових фінансових ринках, коливання курсу долара та інших валют, економічна нестабільність в державі, високі темпи інфляції, нерозвиненість механізмів залучення коштів населення, відсутність заможного середнього класу, високі ціни на нерухомість, висока вартість позик та порівняно низькі доходи в основній маси населення.

6. Проведений аналіз світового досвіду становлення та розвитку іпотечного ринку дозволяє зробити загальний висновок, що єдиної, загальноприйнятої світової моделі іпотечного кредитування не існує. Існує три основні загальні моделі організації іпотечного кредитування, які розрізняються, передусім, у принципах формування ресурсів для іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);
- однорівнева модель, коли банк самостійно рефінансує іпотечні кредити за рахунок випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);
- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію.

Ряд європейських країн користується однорівневою системою іпотечного кредитування. В її основі лежить самостійна діяльність іпотечних банків. Такі системи домінують у Данії, Швеції й Канаді, також розвинені в Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії й Фінляндії. У Франції й Іспанії однорівнева система реалізована через монопольні державні іпотечні банки. Найбільш оптимальною, на нашу думку, моделлю організації національної

іпотечної системи для України на даному етапі, є класична європейська однорівнева модель. Вона дозволяє, з одного боку, забезпечити повноцінний розвиток інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості, а з іншого – частково убезпечити іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи.

Поряд з цим, потреба активізації іпотечного кредитування вимагає від суб'єктів ринку використання сучасних, більш складних інструментів залучення і розміщення кредитних ресурсів.

7. Розвиток іпотеки в Україні залишається одним з найбільш актуальних завдань економічного прогресу. Іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, оскільки:

- для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлової проблеми;
- для банківського інституту – стабільна робота протягом декількох десятиріч зі стабільними доходами та гарантією повернення кредиту;
- для держави – постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а основне – становлення і розвиток ринкових відносин у багатьох секторах економіки, вирішення значної кількості соціальних проблем.

В цьому контексті ринок іпотечного кредитування повинен стати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів. Обсяги системи іпотечного кредитування можна збільшити завдяки: реальному здешевленню кредитів, підвищенню прозорості банківських процедур; упровадженню індивідуальних схем кредитування, розширенню практики страхування ризиків позичальника; вдосконаленню та спрощенню технологічних процедур оцінки об'єктів застави; інформуванню позичальника про загрози та наслідки невиклати боргу; залученню професійних учасників ринку нерухомості до посередництва між банківськими установами та позичальниками іпотечних кредитів.

8. Вирішення проблем, що стримують розвиток усіх секторів ринку іпотечного кредитування в Україні, вимагає стандартизації системи страхування

іпотечних ризиків, створення державної системи підтримки учасників іпотечного кредитування, підготовки спеціалістів з іпотечного кредитування у вищих навчальних закладах.

9. Подальший розвиток іпотечного кредитування та активізація його впливу на конкурентоспроможність економіки України можливі за рахунок: розвитку ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість; завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів; удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів; забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня; відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до банківських установ вилучених населенням ресурсів; забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод; всебічної підтримки іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності та економічної безпеки країни. Таким чином, іпотечне кредитування у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій, сприяти економічному і соціальному розвитку держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кручок, С. І. (2003). Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. К.: Урожай, 208.
2. Лаврушин, О. И., & Афанасьева, О. Н. (2013). Банковское дело: современная система кредитования.
3. Лагутін, В. Д. (2004). Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування. Фінанси України, (1), 75-82.
4. Сергєєва, О. С., Сергеева, Е. С., Тищенко, М. О., & Тищенко, М. А. (2017). Проблеми кредитної діяльності банківської системи України.
5. Лютий, І. О., Савич, В. І., & Калівошко, О. М. (2009). Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: Монографія. К.: Центр учбової літератури, 548.
6. Оглих, В. В., & Николаев, Т. Г. (2012). Особенности развития ипотечного кредитования в экономическом пространстве Украины. Бизнес Информ, (5), 209-213.
7. Берегуля, О. (2015). Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. Вісник НБУ, (10).
8. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003.
URL:<https://zakon.rada.gov.ua>
9. Лютий, І. О., Савич, В. І., & Калівошко, О. М. (2009). Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: Монографія. К.: Центр учбової літератури, 548.

10. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». URL:<https://zakon.rada.gov.ua>

11. Цивільний кодекс України | від 16.01.2003 № 435-IV. URL:<https://zakon.rada.gov.ua>

12. Господарський кодекс України | від 16.01.2003 № 436-IV. URL:<https://zakon.rada.gov.ua>

13. Погорельцева, Н. (2006). Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці. Банківська справа, (3), 26-38.

14. Постанова №410 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек». URL:<https://zakon.rada.gov.ua>

15. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів №31. URL:<https://zakon.rada.gov.ua>

16. Закон України «Про іпотечні облігації» № 3273-IV. URL:<https://zakon.rada.gov.ua>

17. Стаття на тему «Іпотека від Зеленського: як взяти кредит під 7% та які існують ризики» О,О Колісніченко, Економічна правда. URL:[epravda.com.ua](http://pravda.com.ua)

18. Карпа, І. С. (2017). Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. Економічний аналіз, (27, № 2), 98-104.

19. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua>

20. Д'яченко, А. В. (2016). Розвиток іпотечного кредитування в Україні. DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE. Електронне наукове фахове видання, 198.

21. Журавльова, Т. О. (2019). Іпотечне кредитування в Україні—реалії сьогодення. Агросвіт, (22), 42-47.

22. Гербич, Л. А. (2004). Моделі іпотечного кредитування та їх використання в Україні.

23. Державна служба статистики України.

URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

24. Кривенко, В. Г. (2016). Іпотечний ринок України в умовах світової фінансової кризи. Теорет. та приклад. питання економіки/Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка, Ін-т конкурент. сусп-ва.–2016.–Вип, 24, 299-306.

25. Кредити, надані домашнім господарствам, за цільовим спрямуванням у розрізі валют. Офіційний сайт Національного банку України.

URL: <https://bank.gov.ua/>

26. Процентні ставки за новими кредитами домашнім господарствам за цільовим спрямуванням і строками погашення. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua/>

27. Валовий внутрішній продукт за роками. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: <https://index.minfin.com.ua>

28. Стаття на тему «Іпотека — як дефібрилятор для української економіки». URL: <https://globusbank.com.ua>

29. Політюк, Л. Г., & Саєнко, І. О. (2011). Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні. Вісник Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля, (7).

30. Пурій, Г. (2017). Сучасний стан та перспективи розвитку банківської системи України. Фінансовий простір, (3 (27)), 41-45.

31. Мельник, Я. В. (2021). Організація іпотечного кредитування (на прикладі АТ «УкрСиббанк»).

32. Бут, О. В. (2020). Визначення надійності та ліквідності банківської установи (на прикладі АТ «Укрсиббанк»).

33. UKRSIBBANK | Банківські послуги Приватним особам. URL: <https://ukrsibbank.com/>

34. Студінська, Г., & Просов, В. (2021). ПРОБЛЕМИ МОДЕЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ. Financial and credit activity problems of theory and practice, 2(37), 55-61.
35. Терещенко, Г. М., & Яковенко, С. М. (2018). Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика. Фінанси України, (8), 20-26.
36. Ткаченко, Н. В. (2012). Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування.
37. Рожко, О. Д. (2014). Проблеми розвитку ринку житлового іпотечного кредитування в Україні. Науковий вісник ЧДІЕУ, (4), 12.
38. Прокопенко, В. Ю. (2017). Моделі іпотечного кредитування: зарубіжний досвід та можливості використання в Україні. Наукові записки Острозької Академії, (9), 253-265.
39. Погорельцева, Н. П. (2014). Дослідження економічної природи іпотечного ринку. Актуальні проблеми економіки, 66-74.
40. Базилевич, В. Д., & Погорельцева, Н. П. (2018). Іпотечний ринок.
41. Савич, В. І. (2016). Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку. Івано-Франківськ: ІМЕ" Галицька академія.
42. Борисюк К.М., & Бурмака М.О. (2017). Макроекономічні фактори формування та розвитку ринку іпотеки в Україні, 34
43. Томченко, Я. Г. (2021). Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні.
44. Кірієнко, П. (2008). Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан, особливості та тенденції розвитку. Університетські наукові записки, (1), 322-32.
45. Колосовська, Ю. Є. АНАЛІЗ СТАНУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ. ПОДІЛЬСЬКИЙ НАУКОВИЙ ВІСНИК, 55.
46. Сердюк А.В. (2016). Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні, 301.

47. Гуцал І.С. (2018). Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період. – 312.
48. Жукова, О. А., & Гелета, І. А. (2017). DEBIT MANAGEMENT AND CREDIT PROTECTION AT THE ENTERPRISE. Подільський науковий вісник, (4), 51-55.
49. Паляничко, Н. І. (2016). Світовий досвід розвитку земельно-іпотечного кредитування. Інвестиції: практика та досвід, (17), 59-63.
50. Цылина Г. Ипотека: жилье в кредит / Г. Цылина. – М.: Экономика, 358.
51. Гаврилко, Т. О., & Білковська, Д. І. (2015). Регіональні ринки банківських послуг. Проблеми системного підходу в економіці, (52), 151-157.
52. Ковалишин, І. В. (2008). Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування. Вісник університету банківської справи Національного банку України, (3), 123-127.
53. Гнатківський, Б. (2018). Перспективні напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні.
54. Білик, О. І. (2013). Вплив управління банківськими послугами на ефективність діяльності банку, (VI), 11–20.
55. Башлай, С. В. (2015). Перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні (Doctoral dissertation, Львівський інститут банківської справи Університету банківської справи Національного банку України), (1), 109-115.
56. Investopedia. What Is a Mortgage? Types, How They Work, and Examples. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com>
57. Артем'єва О.О. (2021). Іпотечне кредитування як дефіблатор економіки України. Міжнародний науковий журнал "Інтернаука", (2), 86–96.
58. Кушнір І. (2013). Іпотечне кредитування як метод фінансування житлового будівництва, (2), 70–76.

59. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости. Финансы и статистика. 2013. С. 246.
60. Борисюк К. Страхування іпотечної діяльності // Страхова справа (укр.). 2016.– № 2.– С.28
61. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости. Финансы и статистика. 2010. С. 246.
62. Кушнір І. (2013). Іпотечне кредитування як метод фінансування житлового, (2), 70–76.
63. Ушакова О.А., Гарбарук А.Б. Управління відсотковим ризиком у системі банківського ризик-менеджменту. Економічний простір. 2020. № 157. С. 85
64. Лавренюк В.В., Лук'янчук Д.Ю. (2020). Управління валютним ризиком банку в умовах турбулентності на світових фінансових ринках, (11), 288–295.
65. Мельник, Л. В. (2018). Методи управління ризиками при іпотечному кредитуванні аграрної сфери. Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки, (3), 120-129.
66. Хеджування валютних ризиків. Національний Банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua>
67. ТОП-4 схем у сфері нерухомості. Дебет-Кредит. URL: <https://news.dtki.ua>
68. Стаття на тему «Як стимулювати іпотеку в Україні» О,О Колісниченко, Економічна правда. URL: epravda.com.ua
69. Дуброва, Н. П., & Лепеха, А. В. (2017). Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. Молодий вчений, (1), 582-585.