

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра банківської справи

Допустити до захисту

Завідувач кафедри

д.е.н., професор Кузнєцова Л. В. _____

« ____ » _____ 2017 р.

ВИПУСКНА РОБОТА

На здобуття освітнього ступеня бакалавра

зі спеціальності «Банківська справа»

за темою:

**«Іпотечне кредитування в банках України: проблеми і
перспективи розвитку»**

Виконавець:

студентка 4 курсу, групи 41

кредитно – економічного факультету

Ткач Кристина Сергіївна

Науковий керівник:

д.е.н., професор

Кузнєцова Людмила Вікторівна

Одеса 2017

ЗМІСТ

стор.

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
1.1. Теоретичні основи формування системи іпотечного кредитування.....	5
1.2. Основи розвитку правової бази іпотечного кредитування	13
Висновки до першого розділу	17
РОЗДІЛ 2 ОЦІНКА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
2.1. Динаміка розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	19
2.2. Аналіз чинників, які впливають на прогрес житлового кредитування.....	25
2.3. Цільові національні програми фінансування розвитку іпотечного кредитування.....	33
Висновки до другого розділу.....	39
РОЗДІЛ 3 АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
3.1. Ризики процесу іпотечного кредитування.....	40
3.2. Управління банками ризиків іпотечного кредитування	45
Висновки до третього розділу.....	61
ВИСНОВОК.....	62
Список літератури.....	64

ВСТУП

Іпотечне кредитування посідає значне місце в розвитку соціально-економічної сфери кожної країни. Такий кредит є універсальним інструментом поєднання кредитної та житлової діяльності та розвитку їх індивідуально. Цей факт дозволяє покращити рівень житла нашої держави, так як предмет іпотеки повинен знаходитись виключно на території України.

Актуальність теми. Іпотечне кредитування традиційно забезпечує функціонування фінансово – економічного механізму. Його досконалий стан може дозволити стимулювати великий потік інвестицій в житлове будівництво, яке в свою чергу понесе позитивні зміни в соціальному секторі.

Метою випускної роботи є визначення умов та проблем функціонування системи іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення.

Для того, щоб сягнути визначеної мети, необхідне рішення певних задач:

- 1) визначити сутність іпотечного кредиту та його основи формування
- 2) проаналізувати процес розвитку правової бази
- 3) виявити шляхи вдосконалення системи

Об'єктом дослідження є вдосконалення системи іпотечного кредитування України.

Предметом дослідження – організація банківського житлового кредитування в Україні.

Методи дослідження випускної роботи полягають у використанні загальнонаукових та спеціальних підходів, а саме: наукова абстракція та конкретизування – при аналізі категорій, метод порівняння, графічний та

табличний методи – для схематичного подання та статистичний аналіз – для порівняння та оцінки даних.

Інформаційну базу дослідження становлять нормативно - законодавчі акти України, які регулюють діяльність банків та окремо іпотечний кредит, публікації та монографії видатних вчених, звіти державних органів та звіти банківських установ.

ВИСНОВОК

У результаті системного вивчення чинників, що сприяють виникненню та накопиченню іпотечних кредитних ризиків, визначено найбільш суттєві із них, що формують дисбаланси на ринку іпотечного кредиту: недосконалість фінансового регулювання, недоліки у методиках визначення можливостей позичальника отримати іпотечну позику, проциклічні методи захисту банків від кредитних ризиків, недосконале корпоративне управління, збільшення банками обсягів іпотечних позик, неконтрольовані процеси прийняття ризиків як при наданні іпотечних позик банками, так і при їх отриманні позичальниками. Визначено фундаментальні чинники, які є результатом впливу глобалізації та інформаційних технологій на розвиток іпотечного кредитування: зростаючі взаємозв'язки між світовими й національними ринками, асиметрія інформації на ринку іпотечного кредиту, що призведе до виникнення механізму фінансового акселератора; сек'юритизація (спочатку як інструмент хеджування ризиків інвестування в іпотеку за рахунок диверсифікації активів в глобальному масштабі, а потім – інструмент спекуляції на засадах мультиплікаційного ефекту синтезованих деривативів); регулювання (дерегулювання і лібералізація в докризовий період, більш жорстке в сучасних умовах, відсутність ефективних методів макрорегулювання); інерційність (запізнення реакції системи іпотечного кредитування (об'єкта впливу) на силу впливу зовнішніх чинників)

На основі аналізу процесів розвитку іпотечного кредитування в Україні доведено, що стан ринку житлового іпотечного кредитування свідчить про спад більшості його показників, що обумовлюється відсутністю довгострокових кредитних ресурсів, зростанням цін на житло, коливаннями валютного курсу, інфляційними процесами, недоліками державної соціальної політики щодо підтримки діяльності банків на ринку іпотеки, постійним зменшенням платоспроможного попиту населення. Застосування регресійного аналізу

дозволило виявити взаємозв'язки і пояснити взаємний вплив процентних ставок та наявного доходу громадян на обсяги іпотечних житлових кредитів.

З позиції стимулювання процесів розвитку соціального захисту державою потреб населення у поліпшенні житлових умов доведено необхідність використання державних програм підтримки іпотечного ринку. Аналіз використання програм фінансування державою іпотечного кредитування в Україні свідчить, що існує постійне недофінансування заявлених програм.

До основних недоліків програм варто віднести: складність змісту програм для сприйняття населенням, неефективні процеси узгодження та взаємодії державних органів і комерційних банків, що не дозволяє досягти взаємної вигоди в процесі реалізації програм підтримки забезпечення населення житлом.

Розв'язання проблем підвищення національних соціальних стандартів житла потребує вирішення комплексних завдань, а тому при побудові стратегії розвитку системи іпотечного кредитування необхідне використання системного підходу. Визначено та обґрунтовано основні складові стратегії, їх послідовність та взаємозалежність. Впровадження стратегії буде сприяти соціально-економічного розвитку держави на засадах іпотечного кредитування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Кудрявцев В. Основы организации ипотечного кредитования. / В. Кудрявцев, Е. Кудрявцева. – М.: Высшая школа, 1997. – 64 с
2. Прокопенко В.Ю. Особенности и разновидности применения облигации с ипотечным покрытием в европейских государствах / В.Ю. Прокопенко, И.О. Святокум // Проблемы економіки. – 2015. – №1. – С. 280 – 284.
3. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати [Електронний ресурс] : Закон України від 19.06.2003 р. за № 979-IV (із змінами та доповненнями за станом на 20.11.2012 р.). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
4. Рубцов Б.Б. Современные фондовые инструменты финансирования ипотечных кредитов / Б.Б. Рубцов // Рынок ценных бумаг. – 2001. – № 6. – С. 73 – 80.
5. Закон України «Про іпотеку» [Електронний ресурс]: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, N 38, ст.313 (Із змінами, внесеними від 14.06.2016) – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
6. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [Електронний ресурс]: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, N 52, ст.377 (Із змінами, внесеними від 04.07.2013) – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
7. Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю» [Електронний ресурс]: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, N 52, ст.377 (Із змінами, внесеними від 04.07.2013) – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15>
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV, ст. 575 «Окремі види застави» [Електронний ресурс]: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№40-44, ст.356) - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2435-17>

9. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
10. Анцупова О.Ю. Проблеми та перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні / О.Ю. Анцупова // Економіка України: сучасний стан та перспективи розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy-confer.com.ua/full-article/1362>
11. Бюллетень Національного банку України 2016 – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>
12. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку [Текст] / В.Шиндель // Young Scientist. – 2015. - №1 (16). – С.97 – 100. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-ukraine-sovremennoesostoyanie-i-perspektivy-razvitiya.pdf>.
13. Офіційний курс гривні щодо іноземних валют – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/control/uk/curmetal/detail/currency>.
14. Діяльність банків на кредитному ринку в умовах асиметрії інформації [Текст]: Монографія / [Л.В. Кузнецова, Я.С. Андреева, Л.В. Жердецька та ін.]; за ред. д-ра економ. наук, проф. Л.В. Кузнецової. Одеса: ОНЕУ, 2015. 289 с.
15. Свистун Л.А. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування України [Текст] / Л.Свистун, О.Погрібний // Економіка і регіон – 2014. – №4 (47). – С.68 - 73, – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ekonrig_2014_4_15.pdf.
16. Проект Закону про реструктуризацію зобов'язань громадян України за кредитами в іноземній валюті, що отримані на придбання єдиного житла (іпотечні кредити) № 4004 від 03.02.2016 р. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://rada.gov.ua>

17. Суворова А.В. Соціальні аспекти іпотечного кредитування в Україні: збірник тез [Текст] / А.В. Суворова // XVI Міжнародна наукова конференція молодих учених, аспірантів і студентів. Проблеми розвитку фінансово – кредитної системи. – Львів: ЛННІ ДВНЗ Університет банківської справи, 2016. – 668 с.
18. Дорошенко Ю. М. Фактори, які впливають на розвиток ринку житла в Україні [Текст] / Ю. М. Дорошенко // Наук. пр. Донец. нац. техн. ун-ту. Сер. гірн.- геол. - 2010. - Вип.12. - С. 154-160. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.irbis-nbuv.gov.ua/>.
19. Спаських Н.М. Економічна сутність іпотеки [Текст] / Н.Спаських // Коммунальное хозяйство городов – 2008. - №83. – С.233 – 241. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://eprints.kname.edu.ua/6086/3/233-241Спаських_НМ.pdf
20. Індекс споживчих цін – [Електронний ресурс]: Фінансовий портал Мінфін. – Режим доступу: <http://index.minfin.com.ua/index/infl/>.
21. Грошово – кредитна статистика – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=44579.
22. Основні показники діяльності банків України – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/Bank_supervision/index.htm.
23. Де можна взяти кредит на житло – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Простобанк Консалтинг – Режим доступу: http://24tv.ua/de_mozhna_vzyati_kredit_na_zhitlo_korisni_poradi_n659903.
24. Механізми реалізації державної житлової політики в Україні на різних рівнях управління [Текст]: Дисертація / [О.П. Ковалевська]. – Київ, - 2015. – 368 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbis-nbuv.gov.ua/>.
25. Абакуменко О.В. Іпотека: реалії та перспективи розвитку в Україні [Текст] / О.Абакуменко, Л. Коваленко, П.Лук'яшко // Науковий вісник ЧДІЕУ.

- 2011. - №4 (12). - С. 235-236. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbis-nbuv.gov.ua/>.
26. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи посткризового розвитку [Текст]: Монографія / [Є.О. Бублик]. – К.: Ін-т екон. та прогнозув. НАН України. – 2011. – 220 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbisnbuv.gov.ua/>.
27. Механізми реалізації державної житлової політики в Україні на різних рівнях управління [Текст]: Дисертація / [О.П. Ковалевська]. – Київ, - 2015. – 368 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbis-nbuv.gov.ua/>.
28. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molodkredit.gov.ua/>.
29. Базилевич В. Д., Іпотечний ринок [Текст] / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с. – (Київському національному університету імені Тараса Шевченка – 175 років). – ISBN 978-966-346-444-2
30. Міщенко, В.І.: Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла [Текст] / В.І. Міщенко; Банківська справа. – 2006. – №4. – с.3–14.
31. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
32. Енциклопедія банківської справи України/ Редкол.:В.С.Стельмах (голова) та ін.-К.:Молодь, Ін Юр, 2001.-680 с.:іл.+вкл.88 с.
33. Методичні вказівки з інспектування банків “Система оцінки ризиків” // Постанова Правління Національного банку України від 15.03.2004 № 104
34. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
35. Євтух О. Оцінка вартості іпотечної банківської позики // Вісник НБУ. - 2003. - №3. - С.48-50.

36. Euro area statistics – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.euro-area-statistics.org/bank-interest-rates-loans?cr=eur&lg=en&page=0&charts=c1457522609150+M..B.A2C.F.R.A.2250.EUR.N+M..B.A2C.P.R.A.2250.EUR.N&template=6>
37. Офіційний сайт Державної іпотечної установи – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>
38. Гнатівський Б.М. Іпотечний кредит в Україні: ризики та методи управління ними [Текст] / Б.М. Гнатівський // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Збірник наукових праць. – 2008. – Вип. IV. – С. 1-7. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Aprer/2008_4_2/72.pdf
39. Вовк, В. Я. Кредитування і контроль [Текст]: навч. посіб. / В. Я. Вовк, О. В. Хмеленко. - К.: Знання, 2008. - 463 с. - ISBN 978-966-364-402-2. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://library.krok.edu.ua/>.
40. Ірхіна С.В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні [Текст] / С.Ірхіна // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2011. - №12. – С. 1-7. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILE=&2_S21STR=Duur_2011_12_11.
41. Кондрашова Г.П. Фінансове забезпечення державних програм житлової іпотеки в Україні [Текст] / Г.П. Кондрашова // Проблемы материальной культуры – Экономические науки. - С.25-31. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/93432/06-%D0%9A%D0%BEndrashova.pdf>
42. Шестопапов П. Зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування молодіжного житлового будівництва / П. Шестопапов // Вісник Національної академії державного управління. Дослідження.

Розробки. Проекти. – С. 323–332. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2009-2-41.pdf>.

43. Ткач К.С. Іпотечне кредитування в Україні [Текст] / К.С.Ткач // Збірник наукових праць студентів кредитно – економічного факультету присвячений до 25-ї річниці Незалежності України:Іпотечне кредитування в Україні. - Одеса: ОНЕУ, 2016.

44. Звіт про фінансову стабільність [Електронний ресурс]: матеріали Національного Банку України, червень 2017 року – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=50604896>

45. Звіт про фінансову стабільність [Електронний ресурс]: Іпотечне кредитування: починається відновлення, червень 2017 року – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=50604896>

46. Рябініна Л.М., Няньчук Н.Ю., Ухлічева Л.І. Банківські операції: навч. посібник [Текст] / Л.М. Рябініна. – Одеса: ОНЕУ, 2011. – 536 с.

47. Драбовський А.Г. Формування ефективного механізму житлового іпотечного кредитування [Текст] / А.Г. Драбовський // Вісник Хмельницького національного університету. – 2012. - №1. – С. 121 – 126. - [Електронний ресурс]. –

Режим доступу: http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012_1/121-126.pdf.

48. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення [Текст] / О. Берегуля // Вісник Національного банку України. – 2007. – №10. – С. 46-48. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://books.zntu.edu.ua/book_info.pl?id=119254.

49. Бублик Є.О. Соціальні ефекти іпотечного ринку України у посткризовий період [Текст] / Є.О. Бублик // Український соціум. – 2011. - №3 (38). – С. 89 – 98. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAG E_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Usoc_2011_3_9.pdf.

50. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку [Текст] / В.Шиндель // Young Scientist. – 2015. - №1 (16). – С.97 – 100. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-ukraine-sovremennoesostoyanie-i-perspektivy-razvitiya.pdf>.
51. Основні показники діяльності банків України – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/Bank_supervision/index.htm.
52. Методологічний інструментарій оцінки банківських довгострокових кредитів на основі ризик-орієнтованого підходу [Текст]: Дисертація / [У.В. Дрьомова]. – 236 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbisnbuv.gov.ua/>.
53. Постанова Кабінету Міністрів України №768 від 17.07.2009 р. Про Державну іпотечну установу. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/768-2009-п>.
54. Останкова Л. А., Шевченко Н. Ю. Аналіз, моделювання та управління економічними ризиками. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 256 с.
55. Іванілов О.С., Тітенкова М. В. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України // Фінанси України. - 2012. - №4. - С.28-35.
56. Рябініна Л. Теорія і практика кредитних відносин в Україні // Вісник Національного банку України. – 2012. – С. 229
57. Міщенко В.І. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла // Банківська справа (укр.).– 2012.– С.314
58. Єрмоленко Г.Г., Журба І.С. Оцінка діяльності державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву на ринку іпотечного житлового кредитування // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т.16: Збірник наукових праць: Наукове видання.– Суми: УАБС НБУ, 2012.– 334 с.

59. Щербань О.М. Шляхи вдосконалення механізму іпотечного страхування кредитних ризиків // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т.21: Збірник наукових праць: Наукове видання.– Суми: УАБС НБУ, 2012.– 336 с.
60. Бублик Є.О. Диверсифікація фінансових інструментів на іпотечному ринку України // Ринок цінних паперів. Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку (укр.).– 2011.– С.379
61. Соколовский Е. А. Основные теоретические положения развития системы жилищного ипотечного кредитования в условиях институциональных трансформаций / Е. А. Соколовский // Современные концепции научных исследований: материалы XII Междунар. научно-практич. конф., 27-28 марта 2015 г. – Москва: Европейский союз ученых, 2015. – № 3 (12). – Часть 3. – С. 99–101