

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

Кафедра банківської справи

**РЕФЕРАТ**  
**кваліфікаційної роботи**  
**на здобуття освітнього ступеня бакалавра**  
**зі спеціальності 6.030508 «Фінанси та кредит»**  
**за спеціалізацією «Банківська справа»**  
**на тему:**  
**«Іпотечне кредитування в сучасних умовах розвитку економіки**  
**України»**

Виконав: студент 4 курсу, групи 1  
Факультету фінансів та банківської справи

**ЗАГОРІЙ Е.Г.**

Керівник: д.е.н., професор

**КУЗНЕЦОВА Л.В.**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** У наш час економіка країни потребує нових поглядів та зрушень, необхідні ефективні інструменти задля її ефективного покращення. Іпотечне кредитування можна розглядати саме як потужний дієвий засіб одночасного розвитку багатьох сфер життєдіяльності країни. Тому проблема розвитку ринку іпотечного кредитування наразі є дуже актуальною та потребує дуже пильного дослідження.

Особливої уваги заслуговують питання методології та видів моделей іпотечного кредитування, а також вплив таких кредитів на розвиток банківської системи України.

Даній темі приділяють увагу дуже багато науковців та практиків банківської галузі. Зокрема, серед тих, хто зробив найбільший внесок, можна виділити таких видатних науковців, як: О.Т. Євтух, Г.А. Циліна, В. Лагутін, Н.П. Погорельцева, Н.І. Янковий, О.С. Любунь, О. Пилипець, І. І. Рекуненко. Більшість праць зорієнтовані на висвітлення іпотечного кредитування як дуже важливого інструменту для запуску ефективної діяльності економічної системи в цілому. Це відбувається тому, що завдяки правильному використанню цього виду кредитування можна бачити ріст ВВП, забезпечення умов для розвитку інших галузей економіки, запровадження інвестиційної діяльності, вирішення багатьох соціальних житлових проблем громадян.

**Метою** кваліфікаційної роботи на здобуття освітнього ступеня бакалавра є дослідження становлення, діяльності та перспектив ринку іпотечного кредитування України та практичні рекомендації щодо ефективного розвитку у цій сфері.

Реалізація поставленої мети виступає можливою за умови послідовного виконання низки наступних завдань:

- розглянути теоретичні аспекти сутності іпотечного кредитування та його впливу на грошово-кредитну політику банківської системи;
- визначити роль іпотечного кредитування в інших сферах життєдіяльності держави;
- здійснити аналіз етапів розвитку іпотечного кредитування в Україні;
- з'ясувати основні чинники, що впливають на розвиток іпотечного кредитування;
- зробити обґрунтований аналіз державних соціальних житлових програм щодо надання іпотечних кредитів потребуючим громадянам;
- оцінити діяльність ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» на ринку іпотечного кредитування та проаналізувати динаміку необхідних показників;
- проаналізувати діяльність ринків іпотечного кредитування у різних країнах світу та зробити висновки щодо використання міжнародного досвіду в Україні;
- визначити види ризиків, що притаманні іпотечному кредитуванню та дослідити методи управління ними;

- запропонувати заходи та шляхи мінімізації ризиків іпотечного кредитування.

**Об'єктом дослідження** є розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

**Предмет дослідження** – теоретично-методичні засади та практичні аспекти щодо оцінки діяльності банків України на ринку іпотечного кредитування, а також організація банківського іпотечного кредитування в Україні.

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

**Інформаційною базою дослідження** виступають закони України, інші нормативно-правові акти центральних органів влади, зокрема, положення та інструкції НБУ, монографічні дослідження та наукові публікації економістів. Джерела інформації для аналітичних розрахунків обмежуються офіційними даними НБУ та інформацією, котра розміщена на офіційних сайтах зазначених установ.

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, і списку використаних джерел (64 найменування). Загальний обсяг роботи становить 87 сторінки. Основний зміст викладено на 79 сторінках. Робота містить 8 таблиць, 17 рисунків.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «**Теоретичні засади діяльності банків на іпотечному ринку**» було досліджено, що поняття «іпотека» бере свій початок ще в Греції. Там цей термін вживали для того, щоб зазначити яка саме застава підлягає виконанню обов'язків її позичальника перед кредитором. Отже, нами було визначено, що іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язань позичальника нерухомим майном. Ми визначили, що іпотечний кредит — це особлива форма кредитування, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин, відповідно до договору іпотеки між кредитором і позичальником з приводу зворотнього руху кредитних банківських ресурсів, які надаються на довгостроковій основі під гарантування заставою нерухомого майна. Та у цьому ж розділі виділено основні особливості іпотечного кредиту. Проаналізувавши роботи відомих науковців складено таблицю щодо

кваліфікації видів іпотек, що існують. Також детально розглянуто види іпотечних ринків та особливості кожного з них, виведено основних суб'єктів іпотечного ринку.

Зазначено, що діяльність ринку іпотечного кредитування регламентується наступними правовими актами: Закон України “Про іпотеку”, Земельний кодекс України, Закон України “Про оцінку земель”, Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, Закон України “Про цінні папери і фондовий ринок”, Закон України “Про іпотечні облигації”, Закон України “Про організацію формування та обігу кредитних історій”.

У другому розділі **«Розвиток та становлення ринку іпотечного кредиту в Україні»** визначено, що одними з найголовніших показників системи іпотечного кредитування виступають об'єм наданих іпотечних кредитів та частка наданих іпотечних кредитів у ВВП країни, у зв'язку з чим проаналізовано велику кількість офіційних статистичних даних та складено динаміку руху цих показників. Нами також було зазначено, що через високі процентні ставки по іпотечних кредитах та низьку платоспроможність населення, воно просто фізично не має змоги користуватись іпотекою. Таким чином було доведено, що ринок іпотеки дуже щільно пов'язаний із соціальною та виробничою сферами життєдіяльності країни.

Були детально проаналізовані державні соціальні житлові програми: їх основні умови, переваги та недоліки. Наразі, за допомогою офіційних статистичних даних було визначено, що на даний момент фінансування більшості програм було припинено, а ті програми, що діють до сих пір – є неефективними через велику кількість протиріч в їх умовах. Нами було запропоновано низку заходів щодо поліпшення ситуації та відновлення стабільного фінансування державних соціальних програм, що спрямовані на надання пільг потребуючим громадянам.

Також було проаналізовано політику ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» щодо розвитку іпотечного кредитування. Ми з'ясували, що на даний момент цей ринок дещо призупинений через низьку платоспроможність позичальників та надмірну ризикованість з боку банку. Але всі статистичні показники дають змогу зробити висновок, що зазначений банк веде клієнтоорієнтовану політику та за першої можливості буде залучати своїх клієнтів до іпотечного кредитування, адже це означитиме для банку отримання постійних клієнтів та надійні дивіденди із продажу таких кредитних продуктів.

У третьому розділі **«Управління ризиками іпотечного кредитування на основі світового досвіду»** були проаналізовані основні показники ринків іпотечного кредитування багатьох країн Європи, Канади, США та Китаю. Наразі, були визначені існуючі моделі іпотечного кредитування та з'ясовано особливості кожної з них. Аналізуючи показники іноземних банківських систем, нами було дійдено висновку, що у більшості країн світу іпотечне

кредитування служить потужним механізмом щодо розвитку інших сфер життя. Через низьку відсоткову ставку люди мають змогу купувати житло в кредит, підвищуючи тим самим соціальну складову. Виключенням тут виступає лише Китай із своєю протилежною позицією. У цьому розділі також було з'ясовано, що велику роль на іпотечних ринках відіграє сек'юритизація – процес, що дозволяє підвищити ліквідність активів іпотечного кредитування через ринок цінних паперів. Через це економіка країн світу постійно розвивається та пряме відношення до цього має саме іпотечне кредитування. Із цього зроблені відповідні висновки щодо вибору моделі іпотечного ринку для України та необхідних дій для покращення загальної ситуації у цій сфері.

Нами також було виявлено та проаналізовано основні ризики, що виникають під час іпотечного кредитування у розрізі учасників ринку. Проаналізовані головні причини та помилки іноземних та вітчизняних фінансових криз та надано практичні рекомендації щодо їх мінімізації. Також було винайдено перелік головних інструментів, що дозволятимуть надалі уникати кризових явищ у банківському секторі іпотечного кредитування та за правильного використання – ефективно проводити іпотечно-кредитову політику задля ефективного розвитку всієї держави.

## **ВИСНОВКИ**

У кваліфікаційній роботі на здобуття освітнього ступеня бакалавра наведено теоретичне узагальнення і вирішення поставлених завдань, що полягають у визначенні теоретико-методичних засад та розробці практичних рекомендацій щодо удосконалення та ефективний розвиток іпотечного кредитування в банківській системі України.

За результатами виконаної кваліфікаційної роботи було зроблено наступні висновки:

1. Проаналізувавши теоретичні напрацювання нам вдалося детально розглянути та сформулювати поняття такі поняття як «іпотека» і визначити роль ринку іпотечного кредитування в економічному житті банківської системи України та його вплив на інші сфери життєдіяльності громадян.

2. Визначено нормативно-правову базу, що регламентує регулювання іпотечного кредитування згідно чинного законодавства та впливає на його подальший розвиток.

3. Проаналізовано діяльність українських банків на ринку іпотечного кредитування та визначено її оцінку щодо поточного стану. Так, наразі зазначено динаміку частки наданих іпотечних кредитів до ВВП України за останні 14 років, визначено зв'язок між обліковими ставками за іпотечними кредитами обсягами їх надання у розрізі валют. Нами було встановлено, що через більш низьку процентну ставку для валютних кредитів, їх об'єми значно перевищували над гривневими. Але такі кредити є дуже небезпечними через нестабільний курс гривні до іноземних валют. Згодом це проявилось у вигляді обвалу іпотечного ринку та настання фінансової кризи, результатом чого стала

неспроможність людей відповідати по зобов'язанням і банкрутства більшості банківських установ.

4. Розглянуто теоретичні засади та останні статистичні дані щодо коефіцієнту доступності житла в Україні. Ми визначили, що ступінь доступності житла визначається показником коефіцієнту і чим менший показник, тим більш доступне житло для населення. Наразі, провівши статистичне дослідження, ми отримали показники коефіцієнту у розрізі областей України, та зробили висновок, що на сьогодні житло для українців є вкрай недоступним, навіть шляхом його придбання за допомогою іпотечного кредитування. Це пов'язано здебільшого із мізерними заробітними платами та, як результат, низькою купівельною спроможністю громадян.

5. Розглянуто та досліджено основні умови, переваги та недоліки всіх соціальних програм іпотечного кредитування, що розроблені державою та спрямовані на надання пільг потребуючим цього громадянам. На основі статистичних даних було складено порівняльні таблиці щодо планових та фактичних показників виконання кожної з програм, а також динаміку обсягів надання державою допомоги згідно цих соціальних програм. Із діаграм та таблиць, зазначених у роботі, можна дійти висновку, що на сьогоднішній день програми, що мають допомагати людям, є неефективними. Фінансування за більшістю із них припинено, а умови деяких створені так, щоб люди роками доводили свою потребу у допомозі. Тому, на нашу думку, у наступні роки перед державою повинно стати дуже багато соціологічних завдань щодо поліпшення державних програм та підтримки населення. Це можна зробити шляхом концептуального перегляду умов, залучення нових партнерів та відновлення стабільного фінансування.

6. Досліджено діяльність ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» на ринку іпотечного кредитування, зазначено динаміку вмісту кредитного портфелю банку у сукупному портфелі банківської системи та обсягів іпотечних кредитів за останні 6 років. Так, станом на кінець 2018 року, обсяг іпотечних кредитів, що був наданий ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» становить 4818218 тис. грн., що становить 10% від сукупного кредитного портфелю банку. Наразі, ми встановили, що аналізований банк сьогодні не надає іпотечні кредити звичайним клієнтам через високі ризики та нестабільну економічно-політичну ситуацію в країні, але водночас із цим на індивідуальних умовах формує пропозиції для своїх преміум-клієнтів задля збереження клієнтоорієнтованої політики банку та продажу їм і інші банківські продукти.

7. Розглянуто та проаналізовано досвід іпотечного кредитування у країнах Європи, Канади, США та Китаю. Виходячи із світової практики, сформовано види та особливості моделей іпотечного кредитування, надано практичні рекомендації щодо моделі, яка дозволить Україні зрушити з мертвої точки та розвивати ринок іпотечного кредитування. У ході роботи було визначено, що майже у всьому світі іпотечне кредитування відіграє роль одного з найголовніших інструментів розвитку багатьох секторів життя, та саме за його допомогою, в тому числі, підвищують соціальний рівень життя в країні. Тож, на нашу думку, Україні необхідно переймати світовий досвід у

цьому питанні, обравши для себе європейську однорівневу модель іпотечного кредитування, та залучати державу для створення відповідних умов щодо ефективного розвитку відповідного ринку. Перш за все необхідне пониження відсоткової ставки по кредитах до європейського рівня та запровадження відповідних економічних та правових дій.

8. З'ясовано основні ризики, що виникають на ринку іпотечного кредитування та надано практичні рекомендації щодо їх мінімізації за допомогою різних інструментів. Визначено допущені помилки банківської системи в минулих роках щодо оцінки та хеджування ризиків іпотечного кредитування, які призвели до кризових явищ та занепаду банківського сектору. Серед головних можна виділити відсутність диверсифікації кредитного портфелю та невикористання валютного форварду. На нашу думку, перш за все, необхідно відкоригувати розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні до світових стандартів із залученням таких механізмів щодо мінімізації ризиків, як: страхування, резервування, гарантії третіх осіб, оцінка платоспроможності клієнтів та ін. Це дозволить в майбутньому уникнути проблем із невиплатою клієнтами своїх кредитів та запустити механізм тотального оновлення країни у багатьох її сферах та секторах.