

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра банківської справи

РЕФЕРАТ

кваліфікаційної роботи

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

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

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. 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 економічну 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.

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 виступили 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.

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.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі кваліфікаційної роботи «Теоритичні аспекти іпотечного кредитування» досліджено економічну сутність, функції та роль іпотечного кредитування, нормативно-правове забезпечення щодо діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні.

За результатами проведеного дослідження у першому розділі зроблені наступні висновки:

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, визначила принципи іпотеки, а саме: фіксації прав, обов'язковості, гласності, вірогідності, безповоротності, старшинства, поверненості, платності, дохідності та корисності.

У другому розділі кваліфікаційної роботи «Аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні» проведені підходи до оцінки діяльності банків на іпотечному ринку України, проведено аналіз кредитного портфеля АТ «УКРСИББАНК» та оцінювання чинників розвитку іпотечного кредитування.

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 ринок 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.

У третьому розділі кваліфікаційної роботи «Обґрунтування напрямів розвитку іпотечного кредитування в Україні» розглянуто світовий досвід реалізації іпотечного кредитування, можливості його адаптації в Україні та запропоновано напрями мінімізації ризиків при іпотечному кредитуванні в умовах воєнного стану.

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 основної 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 невиконання 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.