

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

Іпотечне кредитування та перспективи його розвитку

Студентки 2 курсу 5м групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
спеціалізації «Банківська справа»

Марченко Марина
Дмитрівна

Науковий керівник
канд. екон. наук,
доцент

Плісак Тетяна
Олександрівна

Гарант освітньої програми
д-р екон. наук,
професор

Шульга Наталія
Петрівна

Київ – 2018

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	7
1.1. Економічна сутність іпотечних кредитів та їх класифікація.....	7
1.2. Ризики іпотечного кредитування.....	14
1.3. Нормативно-правове забезпечення іпотечного кредитування.....	21
РОЗДІЛ2.ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В	
БАНКАХ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ПАТ «УКРАГАЗБАНК».....	28
2.1.Аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування в банках України..	28
2.2.Аналіз якісних показників іпотечного кредитування у банку	
ПАТ «Укргазбанк».....	36
2.3. Діагностика інфраструктури іпотечного кредитування у банку.....	44
РОЗДІЛ3.ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В	
УКРАЇНІ.....	52
3.1 Порівняльний аналіз моделей іпотечного кредитування в Україні і світі...	52
3.2. Удосконалення інфраструктури іпотечного кредитування в Україні.....	59
3.3. Шляхи розвитку та прогнозування іпотечного кредитування в Україні у	
короткостроковій перспективі.....	67
ВИСНОВКИ.....	75
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	78
ДОДАТКИ.....	85

ВСТУП

Актуальність теми. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування.

Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів.

Водночас це сприятиме вирішенню таких стратегічних завдань: залучення довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів в економіку України; підвищення платоспроможного попиту населення для вирішення проблеми забезпечення житлом; активізація ринку нерухомості; розвиток фондового ринку та ринку фінансових послуг, у тому числі банківського та небанківського секторів; стимулювання розвитку національної економіки в цілому та будівельної зокрема, а також пов'язаних із нею галузей економіки, аграрного сектору.

На сьогоднішній день в системі іпотечного кредитування важливу роль відіграє ринок банківських послуг. Він становить таку систему економічних відносин, яка забезпечує реалізацію попиту клієнтів на різноманітні послуги, пропозицію цих послуг з боку банківських установ та безпосередньо формування ціни на них. Великі банки контролюють понад 2/3 іпотечного ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену філіальну сітку і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями.

Аналіз останніх досліджень. Питанням розвитку ринку іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів. Проблематиці іпотеки приділяли значну увагу представники світової економічної думки, такі як: Б. Батлер, І. Бернард, Л. Гітман, Р. Міллер, Ф. Фабоці, Г. Харрісон, Дж. Харт, а також російські вчені: Ю. Агєєв, Н. Журкін, М. Логінов, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, О. Лаврушин. Представниками вітчизняної науки, що здійснюють дослідження проблем іпотечного кредитування, є: С. Арбузов, В. Базилевич, О. Гриценко, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Корнєєв, В. Кравченко, В. Лагутін, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко, А. Пересада, Н. Погорельцева, В. Поляченко, В. Прокопенко, 4 П. Саблук, В. Савич, М. Савлук.

Проте, окремі питання теорії та практики становлення іпотеки в Україні залишаються недостатньо вивченими. Усе це дає підстави стверджувати, що проблеми розвитку системи іпотечного кредитування в Україні потребують подальшого поглибленого дослідження, яке є актуальним як у теоретичному, так і у практичному аспекті, що і зумовило вибір об'єкта, мети дослідження та її актуальність.

Метою дослідження є обґрунтування теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Для досягнення поставленої мети передбачено постановку, формулювання і розв'язання наступних наукових і практичних завдань:

- вивчити економічну сутність іпотечних кредитів та їх класифікацію;
- визначити ризики іпотечного кредитування;
- дослідити нормативно-правове забезпечення іпотечного кредитування;
- здійснити аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування в банках України;
- здійснити аналіз якісних показників іпотечного кредитування у банку ПАТ «Укргазбанк»;
- провести діагностику інфраструктури іпотечного кредитування у банку;

- здійснити порівняльний аналіз моделей іпотечного кредитування в Україні і світі;
- провести удосконалення інфраструктури іпотечного кредитування в Україні;
- обґрунтувати шляхи розвитку та прогнозування іпотечного кредитування в Україні у короткостроковій перспективі.

Об'єктом дослідження є процес розвитку системи іпотечного кредитування України.

Предметом дослідження є механізм формування і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

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

Інформаційна база роботи. Статистичну та фактологічну основу дослідження складають закони України, постанови та декрети Кабінету Міністрів України, укази Президента України, нормативні документи Національного банку України, банківських установ, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з іпотечного кредитування, довідково-інформаційні матеріали розміщені в мережі Інтернет.

Практичне значення роботи полягає у тому, що отримані результати дослідження можуть використовуватись у процесі активізації іпотечного кредитування в Україні.

Публікації. За результатами виконання випускної кваліфікаційної роботи опубліковано 1 статтю: «Стратегії розвитку фінансового ринку України»: зб. наук.

студ.заоч.форми навч./відп.ред.Н.П.Шульга .-Київ:Київ нац.торг-екон.ун-т,2018
Ч.1.402 с.(с.207-213)

Структура роботи складається зі вступу, 3 розділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг роботи становить 76 сторінок (без додатків і списку використаних джерел). Дипломна робота містить 23 таблиць, 7рисунків . Список використаних джерел включає 80 найменувань.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Економічна сутність іпотечних кредитів та їх класифікація

У країнах з ринковою економікою іпотека відіграє надзвичайно важливу роль. Власне, вона є обов'язковою умовою функціонування ринку капіталу. Інвестиції у виробничу сферу здійснюються переважно у формі довгострокових кредитів. При цьому кредитори вимагають надання гарантій повернення цих кредитів. В якості гарантії повернення довгострокових кредитів на ринку капіталу, зокрема, визнається застава нерухомого майна [14].

Зв'язок між іпотекою та інвестиціями полягає, по-перше, в тому, що нерухомість сама є інвестицією і її придбання потребує фінансування. По-друге, «рухливі» інвестиції пов'язані з нерухомим майном і без забезпечення таким майном не можуть застосовуватися без значних втрат. Якщо немає застави нерухомого майна, то у більшості випадків неможливо створити довгостроковий позичковий капітал. Застава нерухомого майна буває доцільною навіть при короткостроковому кредитуванні, оскільки іпотечні кредити, як правило, дешевші за кредити, забезпечені рухомим майном.

Становлення і розвиток іпотечних кредитних відносин неможливі безстворення економічних, правових та інституційних передумов [7, с.241].

Економічні передумови запровадження іпотечного кредитування - це передусім [18, с.131]:

- стабільність і паритет цін;
- стабільність обмінного курсу національної валюти;
- помірна вартість позичкового капіталу;
- загальне економічне зростання.

До важливих передумов іпотечного кредитування належить загальне економічне зростання, яке б супроводжувалося суттєвим підвищенням доходів

населення, рівня банківських заощаджень і відповідним розвитком ринку капіталів. Конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування [18,с.132]:

- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно;
- правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень;
- правова безпека іпотеки;
- правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків.

Правова безпека іпотеки передбачає наявність ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов'язаних з ним прав власності і обтяжень, а також чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна.

З економічними та правовими передумовами тісно пов'язані інституційні передумови, а саме [19, с.44]:

- становлення спеціалізованих іпотечних банків;
- наявність широкої мережі кадастрових служб і організація державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності;
- наявність ринків нерухомості та біржового ринку цінних паперів.

Поняття «іпотечного кредитування» має неоднозначне визначення в літературі. Наукові дефініції поняття «іпотечний кредит» представлено в табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Окремі наукові дефініції поняття «іпотечний кредит» [22, с190]

Автор	Визначення
В.О. Базилевич [2, с.136]	Іпотечний кредит визначають як позику (угоду позики), надану на принципах банківських позик під забезпечення нерухомим майном на довгостроковій основі.
Б.М. Гнатківський [15 с.80]	Іпотечний кредит – це довгостроковий кредит, який спрямовується на фінансування заходів, що прямо або опосередковано збільшують вартість об'єкта нерухомості, змінюють його структуру і пов'язані з придбанням, будівництвом, переплануванням житлових, виробничих і комерційних приміщень, освоєнням і забудовою земельних ділянок.
О.Л. Гринько [20, с.114]	Іпотечний кредит - це економічно-правові відносини, які виникають між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, що супроводжується встановленням іпотеки на користь кредитора.

Продовження таблиці 1.1

В.О. Корнєєв [43, с.75]	Іпотечний кредит - довгостроковий кредит, виданий на інвестиції, оформлений іпотечною та кредитною угодами, закладною.
О.С. Любунь [53, с.178]	Іпотечний кредит - особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо.
О.Д. Рожко [73, с.267]	Іпотечний кредит - це кредитування під заставу нерухомості.

Підсумовуючи проведений аналіз літературних джерел, можемо визначити, що іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном.

Іпотечне кредитування як система здійснюється на основі певних принципів. Принципи іпотечного кредитування поділяються на загальні (фінансово-кредитні принципи, які притаманні будь-якому іншому виду кредиту) та спеціальні (притаманні лише іпотечному кредиту як особливій формі кредиту). Спеціальні принципи іпотечного кредитування, на нашу думку, варто розділити на спеціальні фінансово-кредитні принципи та спеціальні правові принципи (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Спеціальні принципи іпотечного кредитування [69, с.126]

Спеціальні фінансово-кредитні принципи	Спеціальні правові принципи
Принцип довгостроковості	Принцип спеціальності
Принцип забезпечення кредиту заставою нерухомості	Принцип достовірності
Принцип збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю	Принцип обов'язковості іпотеки для кожного нового власника заставленої нерухомості
Принцип визначеності величини позики як частки від вартості заставленого нерухомого майна	Принцип гласності (реалізується як можливість ознайомлення всіх зацікавлених осіб з даними офіційної реєстрації застави)
Принцип страхування ризиків іпотечного кредитування	Принцип старшинства (означає, що у випадку неодноразової застави нерухомості, задоволення вимог кредиторів із вартості застави відбувається у хронологічному порядку реєстрації іпотеки)
	Принцип офіційної реєстрації заставленого нерухомого майна

Важливе значення для кращого розуміння механізму здійснення іпотечного кредитування має класифікація іпотечних кредитів. Враховуючи це, спробуємо вивести узагальнену схему класифікації іпотечних кредитів (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Узагальнена класифікація іпотечних кредитів [48, с.29]

Ознака класифікації	Вид кредиту
1. За предметом	- житлові – земельні – комерційні
2. За метою	– соціальні (житлові) – дохідні (земельні, комерційні)
3. За цілями	– на купівлю готового житла – на будівництво – на ремонт – на споживчі цілі – для проживання – для бізнесу
4. За видом кредитора	– банківські – небанківські
5. За видом позичальника	- для забудовників – для будівельників – для майбутніх власників житла – для працівників банку – для корпоративних клієнтів банку
6. За видом процентної ставки	- з фіксованою процентною ставкою – з плаваючою процентною ставкою
7. За способом погашення	- стандартні – анuitетні
8. За можливістю дострокового погашення	- з правом дострокового погашення – без права дострокового погашення – зі штрафними санкціями за дострокове погашення
9. За кількістю предметів застави	- звичайні – об'єднані – спільні
10. За підставою виникнення	- договірні – законні – судові
11. За якістю	- стандартні – нестандартні – проблемні

Механізм функціонування системи іпотечного кредитування в Україні на сучасному етапі передбачає [58, с.14]:

- по-перше, визначення об'єктів, суб'єктів, інструментів іпотечного

кредитування;

– по-друге, забезпечення функціонування вказаних структурних елементів іпотеки на основі єдиних принципів та законодавчо визначених норм.

Чільне місце в системі іпотечного кредитування займають об'єкти. Об'єктом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового сектора національної економіки. При іпотечному кредитуванні довготерміновий кредит надається позичальнику на будівництво або придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням [41, с.124].

Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Використовуючи об'єкти іпотечного кредитування як предмет застави, суб'єкти іпотечного кредитування вступають в іпотечні відносини.

Суб'єктами вітчизняної іпотеки виступають особи (учасники), які діють в системі іпотечного кредитування. їх можна розділити на дві групи: основні і допоміжні (ті, які обслуговують іпотеку) (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Основні і допоміжні суб'єкти іпотечних кредитних відносин [41, с.123]

Суб'єкти іпотечних відносин	Характеристика
Основні:	
Позичальник (іпотекодавець)	Особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель (особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника) (ст. 1 Закону України "Про іпотеку")
Кредитор (іпотекодержатель)	Особа, яка надає позичальнику у встановленому законом порядку іпотечний кредит. Кредиторами виступають іпотечні банки, спеціальні іпотечні компанії, комерційні банки
Інвестори	Особа, які проводять перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними.
Допоміжні:	
Державна іпотечна установа	Основним її завданням є сприяння подальшому розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів, за рахунок коштів,

Продовження таблиці 1.4

	отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їхньої ліквідності
Страхові компанії	Здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування (відповідно до ст. 8 Закону України “Про іпотеку”), страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин. Крім того, деякі страхові компанії стають інвесторами на ринку іпотечного кредитування
Компанії з оцінки нерухомості	Суб'єкти господарювання, які мають право (ліцензії) на проведення незалежної професійної експертної оцінки вартості нерухомого майна, яке є предметом іпотеки на основі перевірених спеціальних методик. При оцінці вартості нерухомого майна важливе значення має фактичний та перспективний стан кон'юнктури ринку за видами майна, довідкові матеріали про рівень і динаміку цін
Державні реєстратори	Орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також обмежень цих прав. Державна реєстрація іпотеки за місцем знаходження її предмета є необхідною умовою формування іпотечних відносин. Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень – єдина державна
	інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна
Фінансові установи	Здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних операцій
Інфраструктурні інститути іпотечного кредитування	Нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи, паспортні служби
Навчальні заклади	Готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель

Безперечно, що суб'єкти іпотечного кредитування зобов'язані діяти на підставі законодавчо встановлених норм та принципів іпотечного кредитування.

Що стосується ролі та функцій іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки, то з врахуванням основних положень, викладених у працях [12; 14], вони проаналізовані у таблиці 1.5.

Таким чином, іпотечне кредитування відіграє важливу роль у функціонуванні механізму ринкової економіки. За умов стабільного розвитку національної економіки воно пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі

проблему зайнятості, створює умови для прискорення вирішення потреб населення у житлі, а також є важливим для підтримки макроекономічної стабільності.

Таблиця 1.5

Роль та функції іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки [22, с.100]

Функції	Об'єкти впливу	Роль
Економічні	Реальний сектор економіки	– зупинка спаду виробництва під час криз в окремих галузях промисловості – спрощення реалізації побудованих квартир та будинків – стимулювання розвитку виробничих галузей та транспортної інфраструктури – модернізація виробництва, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції практично в усіх галузях – сприяння стабільному розвитку сільського господарства та зменшення його залежності від державної підтримки – прискорення темпів економічного розвитку країни – підтримка макроекономічної стабільності
	Банківські установи	– отримання стабільного доходу – мінімізація кредитного ризику – можливість підвищення ліквідності – забезпечення стабільної клієнтської бази та довгострокової співпраці
	Громадяни (позичальники)	– зростання інвестиційних можливостей шляхом перетворення нерухомості на операційний капітал – функціонування заставленої нерухомості за її цільовим призначенням – стабільність номінальних виплат протягом усього періоду позики – зниження розміру щомісячного, щоквартального, щорічного платежу через довго строковість іпотечного кредиту
Соціальні	Населення	– вирішення житлової проблеми – вирішення проблеми зайнятості – сприяння мобільності трудових ресурсів
Політичні	Держава	– забезпечення економічної самостійності, яка є головною умовою політичної незалежності держави – створення перспектив для функціонування повноцінного фінансового ринку

Крім позитивного впливу на фінансово-банківську систему та ринок житлової нерухомості, іпотечне кредитування позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки: зупиняє спад виробництва в окремих галузях, дає можливість модернізувати виробництво, прискорює темпи економічного розвитку країни.

1.2. Ризики іпотечного кредитування

Ризик (з точки зору банку) - це потенційна можливість недоотримання доходів або зменшення ринкової вартості капіталу банку внаслідок несприятливого впливу зовнішніх або внутрішніх факторів. Такі збитки можуть бути прямими (втрата доходів або капіталу) чи непрямими (накладення обмежень на здатність організації досягати своїх бізнес-цілей). Зазначені обмеження стримують здатність банку здійснювати свою поточну діяльність або використовувати можливості для розширення бізнесу [17, с.118].

Учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на різноманітні ризики, які можна поділити на дві групи [1, с.643]:

- ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном;
- ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики).

Ризики першої групи можна поділити на три класи:

- несистематичні ризики (тобто ризики, залежні від видів нерухомості та від регіонів);
- систематичні (їх на ринку нерухомості зазвичай спричиняють такі чинники, як низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства тощо);
- випадкові ризики (здебільшого вони є наслідком неякісного управління об'єктами нерухомості).

До другої групи належать такі ризики: кредитний, ринковий, ризик відсоткової (процентної) ставки, ризик ліквідності, валютний, операційно-технологічний, ризик репутації, юридичний.

Ризик кожного банку залежить від вибору моделі іпотечного ринку. При однорівневій моделі банк здійснюватиме всі операції, пов'язані з наданням та обслуговуванням іпотечних кредитів, а також випуском іпотечних цінних паперів та їх реалізацією. При цьому кількість ризиків, на які буде наражатися банк, буде більшою, але й прибуток він буде отримувати значно вищий. При

дворівневій моделі розвитку іпотечного ринку банк буде наражатися на ризики, що виникають при наданні кредиту. Якщо банк продає заставні іншому учаснику ринку – спеціалізованій іпотечній установі – майже всі ризики з банку переходять на установу, яка буде емітувати та продавати іпотечні цінні папери, але й прибутки банку будуть значно нижчими [1, с.643].

1. Кредитний ризик – ризик потенційних втрат кредитора через нездатність позичальника повернути у встановлений термін основний борг та відсотки за ним.

Причини його виникнення в системі іпотечного кредитування наступні [7, с.245]:

- зміна кредитоспроможності в часі (наприклад, позичальник тимчасово не має можливості сплачувати кредитні платежі через втрату працездатності або втрату роботи, але з часом позичальник може відновити платоспроможність, і він продовжить погашати основний борг та відсотки за кредитом);
- зміна зовнішнього економічного середовища, в якому функціонує позичальник (наприклад, для фізичних осіб – зменшення рівня доходів, зміна сімейного стану; для юридичних осіб – зміна напрямів та перспектив бізнесу);
- неправильна оцінка майна та кредитоспроможності позичальника на момент надання кредиту;
- невідновлювана втрата кредитоспроможності, втрата заставленого майна внаслідок стихійного лиха або іншого форсмажорного впливу.

Безперечно, що цей ризик призводить до втрати активів банку та зменшення регулятивного капіталу. Крім того, для банків, які надають та обслуговують іпотечні кредити, кредитний ризик безпосередньо впливає на ринкову вартість та прибутковість іпотечного портфеля. Якщо кредити будуть неповернені, то знизиться вартість пулу іпотек, під які випущені похідні цінні папери. Банк втратить частину прибутку, на який він розраховував під час емісії іпотечних цінних паперів [18, с.132].

Щоб управляти кредитним ризиком, необхідно проводити постійний контроль за станом та якістю кредитного портфеля банку як за структурою

кредитів, так і з точки зору моніторингу окремих груп кредитів.

Управління кредитним ризиком передбачає проведення аналізу платоспроможності позичальника, оцінки вартості і стану іпотечної нерухомості, вибору інструментів кредитування; визначення оптимальної частки позики у вартості застави; обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості; встановлення відсоткової ставки, достатньої для компенсування ризику неповернення позик частиною позичальників; забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійного моніторингу; своєчасне виявлення проблемних кредитів, розробка заходів для роботи з ними, створення спеціальних резервів [39, с.55].

Різновидом кредитного ризику іпотечного кредитування є ризик дострокового погашення кредиту – ризик повного або часткового погашення іпотечного кредиту позичальником, в результаті чого виникає надлишкове фінансування і втрата кредитором відсоткових платежів, передбачених договором кредитування за період дострокового погашення позики.

У світі існує практика мінімізації ризику дострокового погашення кредитів шляхом внесення положень в кредитну угоду про заборону дострокового погашення кредитів. А для зацікавлення клієнтів у погашенні кредитів за такими умовами банки пропонують дещо нижчі відсотки за користування кредитом.

2. Ринковий ризик при іпотечному кредитуванні, пов'язаний здебільшого з коливанням цін на нерухомість. Якщо позичальник не має можливості погасити основну суму отриманого кредиту, банки вимушені реалізовувати заставлене майно. Але при падінні ринкової вартості нерухомості, банк може недоотримати прибуток.

Щоб управляти цим ризиком, іпотечний кредит надається в розмірі 65-70 % вартості застави. Також необхідним є страхування життя і працездатності позичальника та страхування об'єкта застави. Для мінімізації ризику дефолту позичальника оцінюється наявність у позичальника фінансової спроможності погасити кредит та надійність позичальника [10, с.15].

Щоб оцінити фінансову спроможність позичальника погасити кредит, проводиться розрахунок частки щомісячних платежів за кредитом у щомісячному заробітку (доході) позичальника. Якщо ця частка невелика, то позичальник спроможний погасити кредит. Для юридичних осіб оцінка надійності здійснюється аналогічно: визначається частка платежів на обслуговування боргу у сукупній величині надходжень грошових коштів підприємства. Однак, в Україні оцінити надійність позичальника набагато складніше, ніж у розвинених країнах. Серйозною проблемою банків є брак достовірних об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності позичальника в умовах тінізації доходів та капіталів. Банки не завжди мають можливість оцінити кредитну історію та репутацію позичальника [10, с.15].

3. Ризик відсоткової (процентної) ставки – ризик виникнення від'ємної різниці між відсотковою ставкою, яка сплачується позичальником за наданим іпотечним кредитом, і рівнем відсоткової ставки, сплачуваної кредитором первинним (вторинним) інвесторам.

Щоб знизити ризик відсоткової ставки використовують індексовані інструменти іпотечного кредитування та інструменти із відстрочкою платежу.

Ризик відсоткової ставки можна перенести з банку на позичальника, якщо використовувати ставки, що варіюють зі зміною вартості банківських фондів.

Застосування індексованих кредитних інструментів призводить до того, що основна сума боргу індексується або за вартістю банківських фондів, або за індексом цін чи якимось іншим індексом, який відображає ринкову відсоткову ставку. При цьому щомісячні виплати позичальника із часом змінюються, бо відсоткова ставка накладається на індексований обсяг основної заборгованості.

З метою зниження ризиків відсоткової ставки було розроблено інструмент із регульованою відстрочкою платежу (ІРВП). Застосування цього інструменту має на меті, по-перше, захист кредитора від ризику відсоткової ставки, по-друге, забезпечення доступності кредитів для позичальників [1, с.648].

Використання інструментів із регульованою відстрочкою платежу (ІРВП) передбачає застосування двох відсоткових ставок, одна з яких повинна

забезпечувати прибутковість кредитних операцій для банку, а друга – доступність кредитів для позичальників. Перша (дещо вища) ставка називається контрактною (вона визначає рентабельність кредитування).

Розмір контрактної ставки формується з відсоткової ставки міжбанківського кредитного ринку та фіксованої банківської надбавки. Вона змінюється водночас із кредитною ставкою на міжбанківському кредитному ринку, що забезпечує наданий іпотечній позиції фіксований прибуток. Регулярні щомісячні платежі за кредитом, які здійснює позичальник, обчислюються за так званою платіжною ставкою, яка є нижчою. Різниця між сумами, нарахованими за контрактною і платіжною ставками, регулярно додається до суми основного боргу позичальника [1, с.649].

Механізм ІРВП надійно захищає банк від ризику відсоткової ставки. Але слід зазначити, що його застосування передбачає можливість оперативного одержання достовірної інформації про ставки за міжбанківськими кредитами. Крім того, використання кредитних інструментів, які дають змогу індексувати основну суму боргу (тобто переносити основні виплати за позичкою на пізніші терміни кредитного періоду), загострює проблему зростання обсягів кредитної заборгованості та негативної амортизації, що збільшує ризик ліквідності.

Ця проблема характерна для всіх іпотечних кредитів, у процесі обслуговування яких допускається відстрочка платежів. Тому для українських банків доцільна рекомендація: тримати у вигляді позичок, які індексуються, лише невелику частину своїх активів, особливо в перші роки погашення цих кредитів. А також необхідно передбачити механізм компенсації кредитору упущеної (у зв'язку з відкладеними платежами за кредитом) вигоди [17, с.116].

4. Ризик ліквідності можна віднести до основних банківських ризиків. Ризик ліквідності – це ризик нездатності кредитора виконати поточні зобов'язання в результаті незбалансованості його активів і пасивів. Він виникає через недостатність платежів за іпотечними позиками для виконання поточних зобов'язань кредитора, а також у зв'язку з труднощами мобілізації ресурсів шляхом продажу активів за ринковими цінами або близькими до них для

покриття відпливу депозитів.

Управління ризиком ліквідності потребує певних фінансових операцій. Необхідно з'ясувати потребу банку в грошових коштах, розробити стратегію мобілізації коштів із визначенням відповідних джерел і витрат. В економічно розвинених країнах використовують різні джерела мобілізації коштів. Це такі: продаж активів, позички під заставу і без застави, відкриття резервних кредитних ліній, здобуття права позичати у центрального банку та інше. Зменшити вартість і ризик ліквідності активів можна також шляхом диверсифікації джерел фінансування. Однак, як свідчить міжнародний досвід, основним джерелом поповнення фінансових ресурсів сучасної іпотечної системи є вторинний ринок заставних. Банки знижують ризик ліквідності та формують додаткове джерело довготермінових кредитних ресурсів, якщо продають пул заставних за іпотечними кредитами спеціалізований іпотечний установі (дворівневий іпотечний ринок) [40, с.64].

5. Валютний ризик – це ризик того, що банк зазнає збитків або недоотримає прибуток внаслідок несприятливих змін валютного курсу. Оскільки у світовій практиці не практикується видача іпотечних кредитів в іноземній валюті, тому цей ризик притаманний країнам з трансформаційними економіками.

Для мінімізації валютного ризику використовується метод управління активами та пасивами. Банк також повинен привести валютну структуру зобов'язань у відповідність з валютною структурою активів (наприклад, якщо іпотечні кредити номіновані в доларах США, то вони повинні у повному обсязі фінансуватися доларовими депозитами). Українські банки намагалися уникнути валютного ризику шляхом надання іпотечних кредитів з прив'язкою до однієї з конвертованих валют (у доларах США або євро).

6. Операційно-технологічний ризик є внутрішньо- банківським і виникає через недоліки корпоративного управління, системи внутрішнього контролю або неадекватність процесів обробки інформації.

Основним недоліком внутрішнього контролю є помилкова оцінка вартості

заставленого майна. Вартість цього майна повинна бути достатньою для того, щоб покрити кредит і відсотки за період користування кредитом. При цьому треба враховувати ринкову вартість застави, яка може суттєво змінюватись за час користування кредитом. В Україні існують незалежні компанії, які здійснюють оцінку вартості заставленого майна на основі перевірених спеціальних методик. Послугами таких компаній користується багато українських банків [40, с.66].

7. Ризик репутації – наявний або потенційний ризик, який виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) або органами нагляду. При цьому банку важче надавати іпотечні кредити новим позичальникам або обслуговувати надані кредити. Ризик репутації може привести банк до фінансових втрат, до зменшення клієнтської бази, а інколи і до притягнення до адміністративної, цивільної або кримінальної відповідальності.

8. Юридичний ризик – це ризик, який виникає через порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятої практики або етичних норм. Виникнення цього ризику пов'язане з ситуаціями, коли положення законодавчих чи нормативних актів, що регламентують банківські продукти або діяльність клієнтів банків, є неоднозначними або неперевіреними, або взагалі не існують. Юридичний ризик змушує банки сплачувати штрафи, компенсації або уникати надання іпотечних кредитів. Він також може призвести до обмеження можливості бізнесу та зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод [51, с.75].

Дослідження засвідчують, що окремі ризики негативно впливають на розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні. Зокрема, від реалізації ризиків в системі іпотечного кредитування відбувається зменшення ефективності іпотечних банківських операцій, зокрема банківські установи втрачають клієнтів.

Вплив реалізації головних ризиків на скорочення обсягів іпотечного кредитування в Україні за останні 5 років представлено в табл. 1.6.

Таблиця 1.6

**Негативний вплив реалізації головних ризиків на скорочення обсягів
іпотечного кредитування в Україні за останні 5 років [53, с.178]**

Вид ризику	Напрямок негативного впливу	Обсяги втрат ринку іпотечного кредитування, млн.грн.
1. Кредитний ризик	- зменшення платоспроможності позичальників; - неспроможність позичальників вчасно повернути борг; - скорочення бізнес-активності в країні; - неправильна оцінка майна та кредитоспроможності позичальника	1365
2. Ринковий ризик	- коливання цін на нерухомість; - макроекономічна нестабільність в країні; - проблеми розвитку будівельної галузі України	1178
3. Процентний ризик	- виникнення курсових різниць за кредитними ресурсами; - посилення інфляційних процесів у країні	789
4. Ризик ліквідності	- зменшення рівня платоспроможності позичальників; - зростання обсягів неліквідного заставного майна; - ускладнення у мобілізації кредитних ресурсів банків	990
5. Валютний ризик	- значна волатильність на валютному ринку в останні роки; - падіння курсу національної валюти	1548
6. Операційно-технологічний ризик	- недоліки кредитного управління в банках; - помилки співробітників у оцінці вартості заставного майна	324
7. Ризик репутації	- втрата іміджу банківської системи у сфері іпотечного кредитування внаслідок непрозорих умов кредитування та високих ставок	665
8. Юридичний ризик	порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятої практики або етичних норм	112

Можна зробити висновок, що важливою запорукою зменшення ризиків іпотечного кредитування є політика кредитної установи та держави в галузі іпотечних стандартів, спрямована на створення потенційно безризикових активів. Саме цей аспект є ключовим для нового комплексу процесів у фінансовій сфері, що узагальнюється під назвою «ризик-менеджмент». Ризик-менеджмент (в частині іпотечних ризиків) кожного банку залежить від того, за якою моделлю іпотечного ринку розвиватиметься його кредитна діяльність.

1.3. Нормативно-правове забезпечення іпотечного кредитування

Розвиток іпотечного кредитування насамперед залежить від адекватного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення всього комплексу правовідносин у цій сфері. Відсутність такого законодавства унеможлиблює розвиток ринку іпотечних кредитів.

Започаткування іпотечних відносин в Україні, як й інших суспільних цивільно-приватних відносин у світі, як правило, випереджує офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування.

Зародження правового регулювання іпотечних відносин пов'язане з виданням Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 8 серпня 2002 р. № 695/2002 [79]. Цей Указ був виданий із метою створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України та визначив пріоритетні напрями діяльності щодо створення й розвитку іпотечного ринку в Україні. Цим Указом Кабінету Міністрів України спільно з Національним банком України, Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку було доручено підготувати відповідні законопроекти, а разом із Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями сприяти запровадженню іпотечного кредитування для реалізації програм реконструкції жилих будинків, а також за участю Національної академії наук України, Української академії аграрних наук передбачити заходи розвитку освіти та науки з проблем іпотеки та іпотечного ринку [79].

Однак найперші спроби державного регулювання відносин іпотечного кредитування були здійснені через видання Розпорядження Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом

іпотечного кредитування» від 22 червня 1994 р. № 55/94-рп [80], яким визначено, що необхідно ширше залучати позабюджетні джерела фінансування для надання допомоги молодим сім'ям у будівництві житла, розвивати довгострокове кредитування житлового будівництва і придбання житла, використовуючи при цьому як один із його видів іпотечне кредитування.

Повноцінне офіційне встановлення правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування припало на 2003–2004 рр., яке пов'язано з набранням чинності з 1 січня 2004 р. Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV [29]. Законом визначено понятійний апарат щодо сфери іпотеки та іпотечного ринку, організаційно-правові засади іпотеки, виникнення, застосування, пріоритет і предмет іпотеки.

Зокрема, стаття 6 Закону України «Про іпотеку» встановлює умови передачі нерухомого майна в іпотеку. Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою усіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості [29].

Закон визначає пріоритет прав та вимог іпотечного кредитора відносно прав та вимог інших осіб на передану в іпотеку нерухомість (ст. 13).

Предмет іпотеки може бути переданий в наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекодержателів. При зверненні стягнення на нерухоме майно, що є предметом декількох іпотек, вимоги кожного наступного іпотекодержателя задовольняються після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекодержателя згідно з пріоритетом та розміром цих вимог.

Цей Закон визначає можливість вирішення питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору (ст. 36). Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і

іпотеко держателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки. Безперечно, що це дозволить кредиторі оперативно і ефективно задовольнити свої вимоги [29].

Крім того, з 1 січня 2004 р. набув чинності Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV [30], яким встановлюються відносини у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном. Законом передбачено умови іпотечного боргу, порядок реформування та обслуговування іпотечних активів, вимоги іпотечних сертифікатів, особливості процедури емісії іпотечних сертифікатів, порядок забезпечення довірчої власності й управління іпотечними активами, забезпечення виконання зобов'язань за сертифікатами, вимоги до емітентів іпотечних сертифікатів, порядок державного нагляду і регулювання іпотечного кредитування та емісії іпотечних сертифікатів. Цей законодавчий акт, на відміну від попередньо зазначеного, зазнав змін і доповнень лише двічі.

Безумовно, непряме відношення до іпотечного кредитування має Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. № 978-IV [34], який набирав чинності також із 1 січня 2004 р. Цим Законом встановлено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій із нерухомістю.

До основних нормативно-правових документів, що регулюють сферу іпотечного кредитування в Україні, входять кодекси України, закони України та нормативно-правові акти Національного банку України.

Як свідчить практика, існуюча в Україні загальна система нормативно-

правових актів, що регулюють сферу іпотечного кредитування, сьогодні не сприяє активізації відповідного ринку. Із метою гарантування захисту житлових прав громадян, покращання забезпечення громадян житлом, зокрема шляхом державної підтримки завершення будівництва житлових об'єктів, Президентом України видано Указ «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» від 8 квітня 2009 р. № 231/2009. Цим Указом Національному банку України рекомендовано забезпечити викуп у банків цінних паперів Державної іпотечної установи з метою спрямування одержаних коштів для надання кредитів на завершення будівництва житлових об'єктів зі ступенем будівельної готовності більше 70%. Однак Указ Президента України «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» не найперший нормативно-правовий акт із цього питання.

Кабінетом Міністрів України 11 лютого 2009 р. видано Постанову № 127 «Деякі питання іпотечного кредитування», якою затверджено Порядок фінансування завершення будівництва житлових об'єктів із ступенем готовності більш 70% із застосуванням механізму іпотечного кредитування громадян. Паралельно з цією Постановою Кабінету Міністрів України на виконання статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» видано Постанову Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» [65]. Таким Порядком встановлено механізм надання державної підтримки в будівництві (придбанні) доступного житла та забезпечення ним громадян. Державна підтримка передбачає сплату за рахунок бюджетних коштів 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання уповноваженим банком пільгового іпотечного житлового кредиту.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування [66]. У ній передбачено, що ринок іпотечного кредитування створюється в

умовах поступового покращання таких базових макроекономічних показників, як зростання валового внутрішнього продукту, низькі темпи інфляції, стабільність національної валюти, підвищення зацікавленості внутрішніх інвесторів у вкладенні коштів у боргові цінні папери, що дає змогу забезпечити динамічний його розвиток.

Для покращання стану забезпечення громадян житлом шляхом оптимізації існуючих і запровадження нових ефективних фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, встановлення правових засад забезпечення будівництва доступного житла розроблено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 рр. Цю Концепцію схвалено Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2008 р. № 1406-р [65]. Однак сама Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 рр. ще не прийнята, а лише схвалено її проект Рішенням Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 28 квітня 2009 р. № 4414.

Важливим нормативно-правовим актом, також, є Постанова «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями», затверджена Правлінням НБУ від 30.06.2016 № 351 [66]. Це Положення визначає порядок оцінки банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями. Положення встановлює мінімальні вимоги до банків щодо визначення розміру очікуваних втрат (збитків) за активними банківськими операціями внаслідок реалізації кредитного ризику.

Підходи, визначені цим Положенням, ґрунтуються на принципах і рекомендаціях Базельського комітету з банківського нагляду, включаючи застосування компонентів кредитного ризику (EAD - експозиція під ризиком, PD - імовірність дефолту боржника/контрагента, LGD - втрати в разі дефолту) [66].

У нормативно-правовій діяльності іпотечного кредитування найбільш

актуальними нині є питання щодо правового забезпечення оціночної діяльності за іпотечного кредитування, а також оподаткування виручки та операцій під час реалізації іпотеки [76].

Не менш важливою складовою частиною законодавчо-інституційного забезпечення іпотечного кредитування є інституційно-організаційне забезпечення – це система організацій (установ, закладів тощо), які організаційно забезпечують реалізацію взаємовідносин між іпотечними кредиторами, іпотекодавцями та позичальниками. Серед інститутів (організацій), які забезпечують іпотечне кредитування, можна виділити передусім цілу низку комерційних банків, страхових компаній, недержавних пенсійних фондів, кредитних спілок тощо.

Специфічною інституцією щодо інституційно-організаційного забезпечення іпотечного кредитування є Державна іпотечна установа, яку було утворено з метою рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 р. № 1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи» [78]. Державну іпотечну установу утворено зі статутним капіталом у розмірі 200 млн. грн., який збільшено відповідно до пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2009 р. № 1068 «Про збільшення статутного капіталу Державної іпотечної установи та внесення змін до її Статуту» на суму 1 млрд. грн. за рахунок нерозподіленого залишку Стабілізаційного фонду.

До складу інститутів, які здійснюють інституційно-організаційне забезпечення іпотечного кредитування, треба також відносити різні елементи інфраструктури іпотечного кредитування. Зокрема, такими елементами є будівельні компанії, недержавні пенсійні фонди, страхові компанії тощо. Суттєвим фактором, що може в майбутньому впливати на розвиток ринку іпотечного кредитування, є можливість створення за участю держави земельного іпотечного банку та механізм його діяльності.

Цікавим елементом інфраструктури іпотечного кредитування, яка здійснює

нормативно-інституційне забезпечення іпотечного кредитування, є Українська національна іпотечна установа як недержавна неприбуткова організація, добровільне та відкрите об'єднання юридичних осіб, які прямо або опосередковано провадять діяльність на іпотечному, кредитнофінансовому ринку, ринку нерухомості та капіталів. Асоціація об'єднує 37 організацій, що активно працюють на ринках фінансів і нерухомості, які представляють понад 90% українського іпотечного сектора за обсягом виданих кредитів [78].

Асоціація активно співпрацює з органами державної влади та управління (вони є її асоційованими членами) у напрямі становлення прозорого, добре регульованого та повноцінного ринку іпотечного кредитування.

До органів, що здійснюють регулювання у сфері іпотечного кредитування в Україні, належать Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Державна комісія з регулювання фінансових ринків, Національний банк України, Міністерство фінансів України, Державна податкова адміністрація України та інші органи державного регулювання, Фонд державного майна, Державний комітет України з питань будівництва та архітектури.

Можна зробити висновок, в Україні іпотечне кредитування почало активно розвиватися починаючи з 2003 р. з набуття чинності законів України «Про іпотеку» і «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» та подальшої роботи Верховної Ради України зі створення законодавчої бази для здійснення іпотечного кредитування в країні. Ефективне функціонування ринку іпотечного кредитування передбачає наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечує формування належної правової бази для розвитку іпотечного кредитування. Відсутність законодавчих актів, що регулюють питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів, створення бюро кредитних історій, іпотечного кредитування об'єктів незавершеного будівництва, суттєво стримують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

РОЗДІЛ 2.

ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В БАНКАХ УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ПАТ «УКРАГАЗБАНК»

2.1. Аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування в банках України

Стан іпотечного ринку відіграє важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки даний вид кредитування є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, сприяє вирішенню житлової проблеми та підтримки соціальної стабільності в країні.

Назваючи на свою актуальність, іпотечний ринок України, за роки незалежності, досі не отримав належного рівня розвитку, а криза 2008 року посилила всі наявні на ньому проблеми. Нестабільна ситуація на валютному ринку України впродовж останніх років негативно вплинула на стан іпотечного ринку. За даними НБУ, у 2017 році на іпотеку припадало лише 5 % від загальної кількості угод з нерухомістю, що обумовлено зниженням платоспроможності потенційних позичальників та високою вартістю кредитних ресурсів [55, с.113].

На початок 2018 року частка іпотеки у ВВП України становила 1,62 %, тоді як Світовим банком для країн середнього рівня розвитку цей показник встановлено на рівні 25 % ВВП. Загрозливим є рівень доларизації іпотечних кредитів вітчизняних банків, який упродовж досліджуваного періоду становив близько 76 %, а на кінець II кварталу 2018 року – 73 %.

Основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні за період 2013-2018 рр. представлено у табл. 2.1.

Дані табл. 2.2 свідчать, що з 2014 року іпотечне кредитування постійно скорочується. Це пов'язується, як зі складною військово-політичною та

економічною ситуацією в країні, так і зі скороченням загальної кількості діючих банків в Україні [25, с.18].

Таблиця 2.1

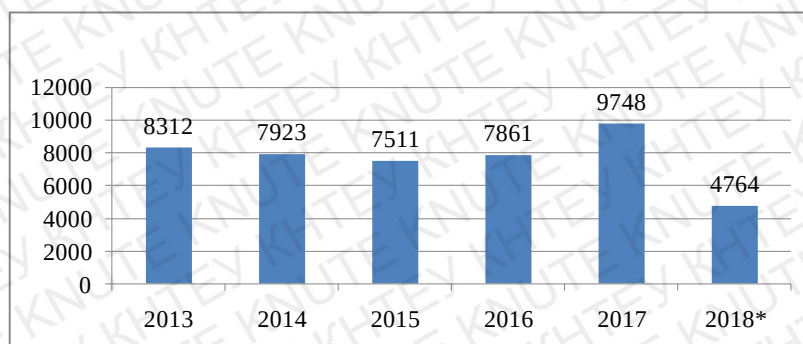
**Основні показники стану іпотечного кредитування в Україні
за період 2013-2018 рр. [76]**

Показники	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.*
Кількість діючих банків, од.	145	117	96	82	82	82
ВВП, млрд. грн.	1454,93	1566,73	1979,46	2383,18	2982,92	1879,33
Чисті активи банків, млрд. грн.	1278,10	1290,37	1254,39	1256,41	1336,23	1342,6
Кредитний портфель банків, млрд. грн.	911,40	1006,36	965,09	1005,92	1042,80	690,21
Іпотечні кредити банків, млрд. грн.	51,45	71,80	66,17	58,85	48,27	23,56
- в гривні	13,69	11,31	11,00	9,72	9,64	5,78
- в доларах США	36,04	57,87	52,20	46,52	36,42	16,72
- в інших валютах	1,72	2,62	2,97	2,32	2,22	1,06
Офіційний валютний курс, грн./дол.	7,99	15,77	24,00	29,19	28,07	30,12
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в національній валюті, %	18,50	16,90	11,80	12,40	17,43	17,55
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в іноземній валюті, %	12,90	10,20	11,00	8,50	5,60	5,90

* дані за I півріччя 2018 р.

Станом на початок 2018 року з 82 діючих банків, лише близько десяти банківських установ мають реальні програми по іпотечному кредитуванню та розвивають цей напрям кредитних операцій. Водночас, середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в національній валюті становила 17,43 %, що слід вважати абсолютно необґрунтованою.

Динаміка кількості укладених іпотечних договорів у банківських установах України за період 2013-2018 рр. представлено на рис. 2.1.



* дані за I півріччя 2018 р. станом на 01.10.2018

Рис. 2.1. Динаміка кількості укладених іпотечних договорів у банківських установах України за період 2013-2018 рр., од. [76]

За даними рис. 2.1. видно, що найбільше скорочення кількості укладених іпотечних договорів у банківських установах України відбулося у кризовому 2015 році (7511 од.). Починаючи з 2015 році ситуація покращується, а у 2017 році кількість іпотечних договорів збільшилась на 24 %, проте у загальній кількості операцій по відчуженню прав на нерухоме майно іпотечні договори не перевищують 3 %.

Потенціал розвитку ринку іпотечного кредитування банками України можна оцінити шляхом порівняння співвідношення іпотечних кредитів до ВВП окремих країн Європейського Союзу (рис. 2.2).

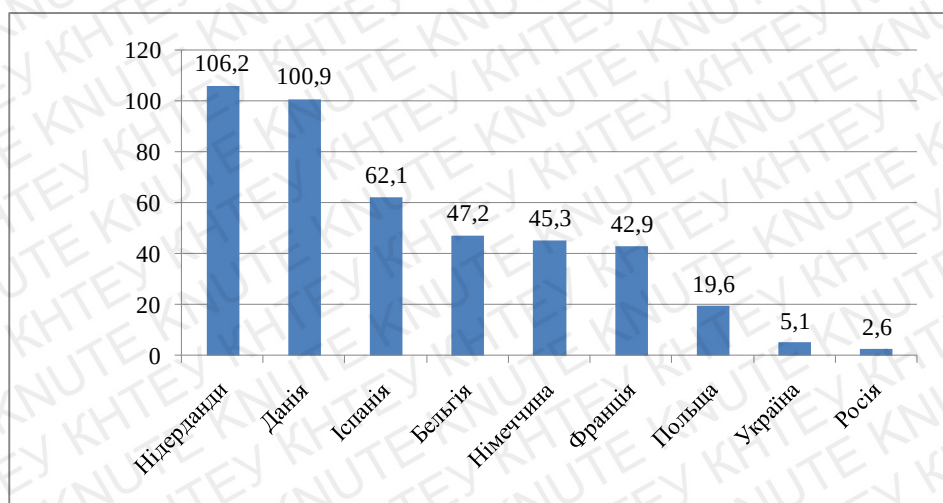


Рис. 2.2. Співвідношення іпотечних кредитів, виданих банками до ВВП окремих країн Європейського Союзу та України, % [76]

Як бачимо, Україна є аутсайдером за показником співвідношення іпотечних кредитів, виданих банками до ВВП зі значенням лише 5,1 %. Це характеризує іпотечний ринок України, як нерозвинутий. Іпотечне кредитування в Україні сьогодні перебуває на стадії формування, його система порівняно із аналогами у розвинених країнах – на низькому рівні, а загальні обсяги кредитування – порівняно невеликі [9, с.232].

Динаміка та структура обсягу іпотечних кредитів, наданих банками України за видами позичальників у 2013-2017 рр. представлена в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

**Динаміка та структура обсягу іпотечних кредитів,
наданих банками України за видами позичальників у 2013-2017 рр. [76]**

Показники	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Іпотечні кредити, надані фінансовим установам, млрд.грн.	9,47	14,72	17,27	13,65	10,09
Частка іпотечних кредитів, наданих фінансовим установам в загальному обсязі наданих кредитів, %	18,4	20,5	26,1	23,2	20,9
Іпотечні кредити, надані не фінансовим корпораціям, млрд.грн.	16,72	22,40	22,96	19,48	14,92
Частка іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям в загальному обсязі наданих кредитів, %	32,5	31,2	34,7	33,1	30,9
Іпотечні кредити надані домогосподарствам, млрд.грн.	25,26	34,68	25,94	25,72	23,27
Частка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам в загальному обсязі наданих кредитів, %	49,1	48,3	39,2	43,7	48,2
Загальний обсяг іпотечних кредитів, млрд. грн	51,45	71,8	66,17	58,85	48,27

Аналізуючи тенденції іпотечного кредитування в банківській системі, можна сказати, що найбільш розвиненим є ринок іпотечного кредитування домогосподарств (житлова іпотека), що склало 23,27 млрд.грн., або 48,2 % в загальній структурі іпотечних кредитів. Іпотечні кредити, надані фінансовим установам у 2017 році становили 10,09 млрд.грн., з часткою 20,9 %, а Іпотечні кредити, надані не фінансовим корпораціям склали 14,92 млрд.грн., з часткою 30,9 %.

Динаміка та структура обсягу іпотечних кредитів, наданих банками України за строками кредитування у 2013-2017 рр. представлена в табл. 2.3.

Аналіз показав, що характерними ознаками іпотечного кредитування є: тривалий термін кредиту (10-30 років); велика сума кредиту; цільове призначення кредиту; супровід запорукою тієї нерухомості; прийнятний розмір ставки відсотка; обов'язкове страхування застави; участь в системі іпотечного кредитування посередників, інвесторів і уряду [76].

**Структура обсягу іпотечних кредитів,
наданих банками України за строками кредитування у 2013-2017 рр. [76]**

Рік	До 1 року		Від 1 до 5 років		Більше 5 років		Усього іпотечних кредитів	
	млрд.грн.	%	млрд.грн.	%	млрд.грн.	%	млрд.грн.	%
2013	2,37	4,6	5,56	10,8	43,57	84,6	51,5	100
2014	3,81	5,3	6,39	8,9	61,60	85,8	71,8	100
2015	3,91	5,9	4,97	7,5	57,33	86,6	66,2	100
2016	3,12	5,3	4,30	7,3	51,48	87,4	58,9	100
2017	2,08	4,3	3,28	6,8	42,94	88,9	48,3	100

В Україні у 2012-2013 рр. на іпотечному ринку працювало близько 90 банків. Основними лідерами були: ВАТ “Райффайзен Банк Аваль”, АКБ “Укрсоцбанк”, АКІБ “УкрСиббанк”, ЗАТ “Комерційний Банк ПриватБанк” та ВАТ “ВіЕйБі Банк”. Станом на кінець 2017 р. в Україні на первинному іпотечному ринку працювало близько 10 банків з 50-ти найбільших, які мають достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На максимальний термін до 20 років кредити надають 6 установ [76].

Кредитна активність банків України в 2017 р. залишалась невисокою, що обумовлено зниженням платоспроможності потенційних позичальників, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Чинником коливання обсягу іпотечних кредитів в аналізованому періоді стала динаміка курсу національної валюти, виведення частини банків з ринку, скорочення кредитування [78].

Аналіз стану іпотечного житлового кредитування на первинному ринку, також, ускладнюється відсутністю учасників. Так, за даними Інтернет-ресурсу Prostobank.ua, залишився один комерційний банк – АКБ «Аркада», який пропонує житло в рамках декількох власних програм. Можна з упевненістю констатувати про значне зменшення кількості банківських установ, які пропонують іпотечне кредитування – із майже 80 на початку кризи до десятка в 2017 р. (табл. 2.4).

**Перелік банків, які здійснювали іпотечне кредитування в Україні
у 2017 році [78]**

Кредитування житла на первинному ринку				
№	Банк	Ефективна ставка	Умови	
			Аванс, %	Ставка, %
1.	Аркада, програма «Патріотика»	10,21%	від 20,0%	10,0%
2.	Аркада, програма «Кассіопея»	10,21%	від 20,0%	10,0%
3.	Аркада, програма «Еврика»	10,21%	від 20,0%	10,0%
	Середня ефективна ставка ринку	10,21%	-	-
Кредитування житла на вторинному ринку				
№	Банк	Ефективна ставка	Умови	
			Аванс, %	Ставка, %
1.	UniCredit Bank	22,78%	від 50,0%	22,6%
2.	Кредо Банк	22,84%	від 20,0%	22,69%
3.	Ощадбанк	23,22%	від 10,0%	23,0%
4.	Таскомбанк	26,30%	від 37,5 %	26,0%
5.	ОТП Банк	26,62%	від 30,0%	26,42%
6.	Укргазбанк	26,50	від 30,0%	26,32%
	Середня ефективна ставка ринку	24,4%	-	-

Можна стверджувати, що перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні забезпечуються колосальним попитом на нове житло: близько 1,2 млн. сімей знаходяться у черзі. Також середня забезпеченість населення житлом не перевищує 20 м² на людину, а близько 60% житлового фонду вимагає реконструкції.

За результатами проведеного дослідження можна стверджувати, що основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є [73, с.266]:

- малоефективна, непередбачувана, довготривала і витратна для кредитора процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи виконавчого напису нотаріусу;
- відсутність законодавчого положення щодо функціонування вторинного іпотечного ринку іпотечних цінних паперів;
- нерозвиненість інфраструктури ринку житла та житлового будівництва;
- недосконалість правової бази;
- відсутність дієвого механізму кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення;

- неспроможність банківської системи працювати за міжнародними схемами реінвестування;
- недовіра населення до українських банків та щодо можливості втрати свого житла у разі банкрутства банка-кредитора.

До розв'язання вищезазначених проблем варто розглянути питання, пов'язані з відмінністю та перевагою кредитування первинного та вторинного ринку, враховуючи, що кредитні ставки практично не відрізняються. Більш поширеними на сьогодні є іпотечні кредити на купівлю житла на вторинному ринку.

Головною причиною та перевагою є те, що в цьому випадку придбана нерухомість переходить у власність покупця практично одразу, тоді як кредитування купівлі нерухомості на початковому етапі будівництва супроводжується ймовірністю виникнення великого ризику для інвестора.

Отже, теперішня ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки і виступає своєрідним «лакмусовим паперцем», який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці.

Для вирішення цих проблем потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування комерційних банків.

Державна гарантія іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, фінансовій компенсації іпотечними банками частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою та при наданні для окремих споживачів субсидій для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла - може стати надійним засобом залучення як заощаджень населення, так і потенційних інвесторів для кредитування житлового будівництва. Також варто розвивати фондовий ринок, який буде, в свою чергу, акумулювати довгі гроші страхових компаній, пенсійних, інвестиційних фондів тощо, як довгострокові ресурси для банківської системи.

2.2. Аналіз якісних показників іпотечного кредитування у банку

ПАТ «Укргазбанк»

ПАТ «Укргазбанк» є правонаступником ЗАТ «Інтергазбанк», АКБ «Сервіс», АКБ «Укрнафтогазбанк», АКБ «Народний банк» та АТЗТ «Хаджибейбанк», зареєстрованого Національним банком України 21 липня 1993 року (реєстраційний № 183).

ПАТ «Укргазбанк» сьогодні - надійний та динамічний банк, який вже понад 25 років успішно функціонує на ринку фінансових послуг. Впевнене просування нових банківських продуктів на внутрішніх та міжнародних ринках забезпечили ПАТ «Укргазбанк» зростання ділової репутації, основних фінансових показників та клієнтської бази. Банк активно нарощує масштаби діяльності як шляхом збільшення обсягу операцій на банківському ринку, так і шляхом територіальної експансії [77].

ПАТ «Укргазбанк» надає повний спектр банківських послуг для корпоративних та приватних клієнтів, а також проводить операції в інвестиційному сегменті фінансового ринку.

Місія ПАТ «Укргазбанк» - «ми надійний та відповідальний банк, що наполегливо та професійно працює задля зростання добробуту наших клієнтів, співробітників та суспільства».

Стратегічні цінності ПАТ «Укргазбанк» наступні [77]:

- відповідальність;
- цілісність;
- бездоганна якість;
- спільне створення вартості;
- робимо, що обіцяємо.

Банк прагне й надалі підвищувати якість обслуговування клієнтів, використовуючи свій досвід та досвід банків - членів групи, а також новітні технології. ПАТ «Укргазбанк» є потужною структурою у банківському секторі економіки України.

На фоні доволі напруженої ситуації у банківському секторі України діяльність ПАТ «Укргазбанк» характеризується досить позитивними показниками. Вагомі успіхи банку традиційно визнають і в Україні, і за її межами впливові видання та експерти, рейтингові компанії, партнери та клієнти [77].

Значний рівень конкурентоспроможності банківської установи ПАТ «Укргазбанк» засвідчується високими місцями у відомих банківських рейтингах. Поточні рейтинги, присвоєні ПАТ «Укргазбанк» агентством Moody's представлено в табл. 2.5.

Таблиця 2.5

**Поточні рейтинги, присвоєні ПАТ «Укргазбанк»
агентством Moody's у 2017 році [76]**

Індикатори	Значення
Довгострокові депозити в іноземній валюті	Сaa3
Прогноз	стабільний
Короткострокові депозити в іноземній валюті	NP
Довгострокові депозити у національній валюті	Сaa1
Рейтинг фінансової стабільності	E
Прогноз	позитивний
Рейтинг за національною шкалою	B2.ua

Поточні рейтинги, присвоєні ПАТ «Укргазбанк» агентством РА «Стандарт-Рейтинг» представлено в табл. 2.6.

Таблиця 2.6

**Поточні рейтинги, присвоєні ПАТ «Укргазбанк»
агентством РА «Стандарт-Рейтинг» у 2017 році [76]**

Індикатори	Значення
Довгостроковий кредитний рейтинг за національною шкалою	uaAAA
Прогноз	стабільний
Короткостроковий кредитний рейтинг за національною шкалою	uaK1
Прогноз	стабільний
Рейтинг депозитів за національною шкалою	ua.1

Кредитні операції банку ПАТ «Укргазбанк» здійснюються відповідно до вимог чинного законодавства та основних принципів кредитної політики ПАТ «Укргазбанк». Основним джерелом інформації банку на цьому етапі є бухгалтерські баланси, форми звітності за кредитами, виписки за аналітичними рахунками, кредитні угоди, рішення кредитного комітету, різні форми оперативної (управлінської) інформації. Аналіз іпотечного напряму кредитування має такі самі процедури, що й аналіз інших кредитних операцій у ПАТ «Укргазбанк».

Динаміка та структура кредитів, що надаються ПАТ «Укргазбанк» представлено в табл. 2.7.

Таблиця 2.7

**Динаміка та структура кредитних операцій ПАТ «Укргазбанк»
за період 2015–2017 рр. [77]**

Види кредитів	2015 р.		2016 р.		2017 р.		2016 р. до 2015 р.		2017 р. до 2016 р.	
	тис.грн	%	тис.грн	%	тис.грн	%	тис.грн.	пунктів структури	тис.грн.	пунктів структури
Споживче кредитування фізичних осіб	48031	24,1	44923	22,3	46358	21,8	-3108	-1,8	1435	-0,50
Кредитування юридичних осіб на поповнення обігових коштів	95465	47,9	104351	51,8	114406	53,8	8886	3,9	10055	2,00
Кредитування на придбання авто	35475	17,8	34649	17,2	32110	15,1	-826	-0,6	-2539	-2,10
Іпотечне кредитування	20329	10,2	17526	8,7	19776	9,3	-2803	-1,5	2250	0,60
Разом	199300	100	201450	100	212650	100	2150	х	11200	х

За результатами аналізу видно, що в цілому обсяги надання кредитів ПАТ «Укргазбанк» зросли на 11200 тис.грн. Найбільш активно ПАТ «Укргазбанк» розвиває кредитну діяльність в сегменті юридичних осіб – суб'єктів бізнесу (53,8 % кредитного портфеля у 2017 році). Слід зазначити, що на протязі останніх років обсяги кредитування придбання автомобілів та фізичних осіб скоротились на 2,1 та 0,5 пункти відповідно. Іпотечне кредитування посідає останнє місце за обсягами та часткою в структурі кредитного портфеля банку.

У 2017 році частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі ПАТ «Укргазбанк» становила 9,3 %, що на 0,6 пункти більше, ніж у 2016 році. Так, у 2017 році було надано іпотечних кредитів на загальну суму 19776 тис.грн., що на 2250 тис.грн. більше, ніж у 2016 році.

Порівняння обсягів іпотечного кредитування ПАТ «Укргазбанк» та інших банківських установ, які здійснюють іпотечне кредитування в Україні представлено на рис. 2.3.

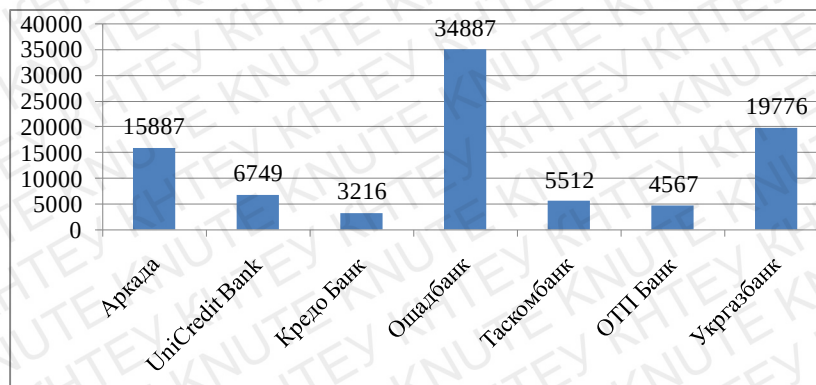


Рис. 2.3. Порівняння обсягів іпотечного кредитування ПАТ «Укргазбанк» та інших банківських установ, які здійснювали іпотечне кредитування у 2017 році, тис.грн. [78]

Результати аналізу засвідчили, що лідером за обсягами виданих іпотечних кредитів є ПАТ «Ощадбанк» - 34887 тис.грн. Також, одним з великих гравців на іпотечному ринку України є ПАТ «Аркада», з обсягами 19776 тис.грн. ПАТ «Укргазбанк» посідає третє місце за обсягами виданих іпотечних кредитів.

Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі суб'єктів кредитних відносин ПАТ «Укргазбанк» представлена в табл. 2.8.

Аналіз показав, що у 2017 році ПАТ «Укргазбанк» було видано іпотечних кредитів на суму 19776 тис.грн., що на 2250 тис.грн., або на 2,72 % більше, ніж у 2016 році.

Таблиця 2.8

**Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі суб'єктів
кредитних відносин ПАТ «Укргазбанк» за період 2015–2017 рр. [77]**

Види кредитів	2015 р.		2016 р.		2017 р.		2016 р. до 2015 р.		2017 р. до 2016 р.	
	тис.грн	%	тис.грн	%	тис.грн	%	тис.грн	пунктів структури	тис.грн	пунктів структури
Іпотечні кредити, надані фізичним особам	5062	24,9	4311	24,6	4845	24,5	-751	-0,3	534	-0,10
Іпотечні кредити, надані корпоративним клієнтам	10469	51,5	8448	48,2	10600	53,6	-2021	-3,3	2152	5,40
Іпотечні кредити, надані малому та середньому бізнесу	4798	23,6	4767	27,2	4331	21,9	-31	3,6	-436	-5,30
Разом	20329	100	17526	100	19776	100	-2803	х	2250	х

При цьому, спостерігається яскрава спрямованість іпотечного кредитування на корпоративний сектор (придбання комерційної нерухомості). Іпотечні кредити, надані корпоративним клієнтам становили 53,6 % кредитного портфеля, що склало у 2017 році 10600 тис.грн. Значно менше надається іпотечних кредитів фізичним особам та малому й середньому бізнесу – 4845 тис.грн. та 4331 тис.грн. відповідно та відбулося скорочення їх частки на 0,1 та 5,3 пунктів відповідно.

Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі строків кредитування ПАТ «Укргазбанк» представлена в табл. 2.9.

Таблиця 2.9

**Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі строків
кредитування ПАТ «Укргазбанк» за період 2015–2017 рр. [77]**

Види кредитів	2015 р.		2016 р.		2017 р.		2016 р. до 2015 р.		2017 р. до 2016 р.	
	тис.грн	%	тис.грн	%	тис.грн	%	тис.грн	пунктів структури	тис.грн	пунктів структури
До 1 року	447	2,2	315	1,8	356	1,8	-132	-0,4	41	0,00
Від 1 року до 5 років	1281	6,3	1017	5,8	1206	6,1	-264	-0,5	189	0,30
Більше 5 років	18601	91,5	16194	92,4	18214	92,1	-2407	0,9	2020	-0,30
Разом	20329	100	17526	100	19776	100	-2803	0,0	2250	0,00

Аналіз показав, що в структурі іпотечного кредитування ПАТ «Укргазбанк» більш ніж 90 % кредитів надаються на строк більше 5 років. Зокрема, у 2017 році усього видано іпотечних кредитів на суму 19776 тис.грн., з яких 18214 тис.грн., або 92,1 % є довгостроковими.

Іпотечне кредитування від банку ПАТ «Укргазбанк» здійснюється за механізмом різних типів забезпечення, що визначає специфіку договірних відносин між кредитором і позичальником. Іпотечний кредит ПАТ «Укргазбанк» вважається матеріально забезпеченим, якщо позичальник уклав договір застави рухомого чи нерухомого майна, майнових цінностей, цінних паперів тощо.

Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі видів забезпечення ПАТ «Укргазбанк» представлена в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

**Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі видів
забезпечення ПАТ «Укргазбанк» за період 2015–2017 рр. [77]**

Види кредитів	2015 р.		2016 р.		2017 р.		2016 р. до 2015 р.		2017 р. до 2016 р.	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн.	пунктів структури	тис. грн.	пунктів структури
1. Незабезпеченні кредити	4266	20,98	7378	42,10	2763	13,97	3112	21,1	-4615	-28,13
2. Кредити, що забезпечені:	16063	79,02	10148	57,90	17013	86,03	-5915	-21,1	6865	28,13
2.1. Нерухомим майном	10766	52,96	6257	35,70	9208	46,56	-4509	-17,3	2951	10,86
2.2. Цінними паперами	1830	9,00	1925	10,98	910	4,60	95	2,0	-1015	-6,38
2.3. Грошовими коштами	1086	5,34	1429	8,15	4887	24,71	343	2,8	3458	16,56
2.4. Гарантіями і поручительствами	141	0,69	9	0,05	249	1,26	-132	-0,6	240	1,21
2.5. Іншими активами	2240	11,02	528	3,01	1759	8,89	-1712	-8,0	1231	5,88
Разом	20329	100	17526	100	19776	100	-2803	0,0	2250	0,00

За даними проведеного аналізу встановлено, що у 2017 році ПАТ «Укргазбанк» видало 13,97 % незабезпечених іпотечних кредитів на загальну суму 2763 тис.грн., та 86,03 % забезпечених кредитів на загальну суму 17013

тис.грн.Спостерігається позитивна тенденція до зменшення суми незабезпечених іпотечних кредитів на 4615 тис.грн, або на 28,13 %, порівняно з 2016 роком. Найбільш вагомими видами забезпечень за виданими іпотечними кредитами були забезпечення грошовими коштами (4887 тис.грн., або 24,71 %) та нерухомим майном (9208 тис.грн., або 46,56 %).

Динаміка кредитної якості виданих іпотечних кредитів ПАТ «Укргазбанк» представлено в табл. 2.11.

Таблиця 2.11

**Динаміка кредитної якості виданих іпотечних кредитів
ПАТ «Укргазбанк» за період 2015–2017 рр., тис.грн. [77]**

Найменування статті	2015	2016	2017	2016 р. до 2015 р		2017 р. до 2016 р	
				тис.грн.	%	тис.грн.	%
1 Непрострочені та незнецінені:	19810	17550	10936	-2260	-11,41	-6614	-37,69
1.1 великі позичальники з кредитною історією більше 2 років	0	0	328	0	0	328	100,00
1.2 нові великі позичальники	0	792	1974	792	100,00	1182	149,24
1.3 кредити середнім компаніям	1981	6186	0	4205	212,27	-6186	-100,00
1.4 кредити малим компаніям	17829	10572	8634	-7257	-40,70	-1938	-18,33
1.5 Кредити, що надані фізичним особам - підприємцям	419	0	0	-419	-100,00	0	-100,00
Прострочені, але незнецінені:	419	64	756	-355	-84,73	692	1081,25
2.1 із затримкою платежу до 31 дня	32	8	756	-24	-75,00	748	9350,00
2.2 із затримкою платежу від 32 до 92 днів	0	2	0	2	100,00	-2	-100,00
2.3 із затримкою платежу від 93 до 183 днів	290	0	0	-290	-100,00	0	-100,00
2.4 із затримкою платежу від 184 до 365 (366) днів	62	6	0	-56	-90,32	-6	-100,00
2.5 із затримкою платежу більше ніж 366 (367) днів	35	47	0	12	34,29	-47	-100,00
3 Знецінені кредити, які оцінені на індивідуальній основі:	0	0	8574	0	0	8574	100,00
3.1 із затримкою платежу до 31 дня	0	0	7031	0	0	7031	100,00
3.2 із затримкою платежу від 32 до 92 днів	0	0	29	0	0	29	100,00
3.3 із затримкою платежу від 93 до 183 днів	0	0	824	0	0	824	100,00
3.4 із затримкою платежу від 184 до 365 (366) днів	0	0	666	0	0	666	100,00
3.5 із затримкою платежу більше ніж 366 (367) днів	0	0	24	0	0	24	100,00

Продовження таблиці 2.11

4 Загальна сума іпотечних кредитів до вирахування резервів	20371	17614	20266	-2757	-13,53	2652	15,06
5 Резерв під знецінення за кредитами	77	97	490	20	25,97	393	405,15
6 Усього іпотечних кредитів за мінусом резервів	20329	17526	19776	-2803	-13,79	2250	12,84

Аналіз показав, що в структурі виданих іпотечних кредитів ПАТ «Укргазбанк» найбільшу частку займають непрострочені та не знецінені кредити. Так, у 2017 році непрострочені та не знецінені іпотечні кредити становили 10936 тис.грн., проте відбулося їх зменшення на 6614 тис.грн, або на 37,69 %, що слід вважати негативною тенденцією. Водночас, відбулося зростання прострочених, але не знецінених іпотечних кредитів. У 2017 році їх вартість становила 756 тис.грн., тобто відбулося зростання порівняно з 2016 роком на 692 тис.грн., або у 10,81 разів.

Негативним слід вважати те, що у 2017 році знецінені іпотечні кредити банку ПАТ «Укргазбанк» становили 8574 тис.грн. В цілому, з урахуванням резервів під знецінення за кредитами у 2017 році видано усього іпотечних кредитів на суму 19776 тис.грн., що на 2250 тис.грн., або на 12,84 % більше рівня 2016 року.

2.3. Діагностика інфраструктури іпотечного кредитування у банку

ПАТ «Укргазбанк» здійснює операції за іпотечним кредитуванням придбання нерухомості для фізичних осіб, корпоративного сектору та суб'єктів малого та середнього бізнесу.

Банківська установа ПАТ «Укргазбанк» видає іпотечні кредити за трьома програмами кредитування:

1. Для приватних осіб та фізичних осіб – суб'єктів підприємництва – програма «Житло в кредит на вторинному ринку».

Розглянемо умови здійснення іпотечного кредитування фізичних осіб по програмі «Житло в кредит на вторинному ринку» від ПАТ «Укргазбанк».

Житло в кредит - це можливість поліпшити власні житлові умови чи вдало вкласти кошти, придбаваючи житло на вторинному ринку за доступною ціною.

Особливості кредитного продукту ПАТ «Укргазбанк»:

- можливість дострокового погашення кредиту без штрафних санкцій;
- при прийнятті рішення враховуються як підтверджені, так і непідтверджені доходи, а також додаткові доходи;
- можливість надання попереднього рішення по кредиту у вигляді Гарантійного листа.

Умови іпотечного кредитування приватних осіб та фізичних осіб – суб'єктів підприємництва по програмі «Житло в кредит на вторинному ринку» від ПАТ «Укргазбанк» представлені в табл. 2.12.

Таблиця 2.12

Умови іпотечного кредитування приватних осіб та фізичних осіб – суб'єктів підприємництва по програмі «Житло в кредит на вторинному ринку» від ПАТ «Укргазбанк» [77]

Форма кредитування	Іпотечне кредитування	
Кредити надаються у:	Національній валюті	
Кредит надається на:	Придбання нерухомості на вторинному ринку	
Забезпечення по кредиту:	Іпотека об'єкту нерухомого майна, що купується за рахунок кредиту	
Дострокове погашення кредиту:	Без будь-яких обмежень та штрафних санкцій	
Можлива сума кредиту (гривень)	Від 10 000,00 до 1 500 000,00	
Строк кредитування	Від 1 до 20 років	
Максимальний розмір кредиту	Для фізичних осіб – найманих працівників: 80% від ринкової вартості нерухомості Для фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності: 70% від ринкової вартості нерухомості	
Фіксована процентна ставка (на весь строк дії кредитного договору)	18,9% в UAH	
Погашення кредиту:	згідно класичного графіку	платежі по кредиту здійснюються щомісячно рівними частинами, проценти нараховуються на фактичний залишок заборгованості
	рівними платежами	щомісячно рівними сумами, які включають в себе нараховані проценти та частину основного зобов'язання (окрім першого та останнього місяця користування кредитними коштами)

2. Для корпоративного сектору – програма «Придбання комерційної нерухомості».

Розглянемо умови здійснення іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Придбання комерційної нерухомості» від ПАТ «Укргазбанк». Кредит на комерційну нерухомість призначений для придбання нерухомості для комерційних цілей на вторинному ринку. Кредит оформляється під заставу нерухомості, що придбавається.

Умови іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Придбання комерційної нерухомості» від ПАТ «Укргазбанк» представлені в табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Умови іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Придбання комерційної нерухомості» від ПАТ «Укргазбанк»
[77]

Вид кредиту	Кредит на купівлю комерційної нерухомості
Термін кредиту	від 1 до 60 місяців
Валюта кредиту	Гривня, долар США, Євро
Процентна ставка	Гривня – від 18,0; Долар США – від 11,0% Євро – від 10,0%
Можлива сума кредиту	від 100 000,00 грн. (або еквівалент)
Забезпечення по кредиту	Нерухомість
Умови погашення кредиту (траншів кредиту)	Згідно графіка, встановленого Банком
Умови погашення процентів	Щомісячно
Додаткові умови	Позичальник повинен відкрити в ПАТ «Укргазбанк» поточний рахунок і встановити систему «Клієнт-Банк».
Тарифи на обслуговування кредиту	згідно кредитного договору

3. Для малого та середнього бізнесу – програма «Нерухомість для МСБ».

Особливості кредитного продукту ПАТ «Укргазбанк»:

- можливість надання в якості додаткової застави нерухомості з метою зменшення початкового внеску до 0%;
- оперативне отримання кредитного рішення і надання кредиту;

- відсутність прихованих комісій і комісії за дострокове погашення кредиту.

Умови іпотечного кредитування малого та середнього бізнесу по програмі «Нерухомість для МСБ» від ПАТ «Укргазбанк» представлені в табл. 2.14.

Таблиця 2.14

Умови іпотечного кредитування малого та середнього бізнесу по програмі «Нерухомість для МСБ» від ПАТ «Укргазбанк» [77]

Цільове спрямування кредиту	придбання нерухомості комерційного призначення
Термін кредитування	до 7 років
Валюта операції	гривня
Розмір кредиту	до 70% ринкової вартості нерухомості з ПДВ
Процентна ставка	від 19,2 %
Комісія	1,0 % від суми кредиту/ліміту кредитування, визначеної в кредитному договорі (без ПДВ). Сплачується одноразово.
Забезпечення кредиту	нерухомість, що придбається за рахунок кредитних коштів та/або інше ліквідне забезпечення
Періодичність сплати процентів та повернення кредиту	проценти – щомісячно кредит – згідно умов кредитного договору, можливе отримання відстрочки по сплаті основної суми боргу до 6 місяців

Іпотечне кредитування банку ПАТ «Укргазбанк» здійснюється шляхом створення та розвитку відповідної інфраструктури. При цьому, можна виділити зовнішні та внутрішні інфраструктурні суб'єкти управління іпотечними кредитними операціями ПАТ «Укргазбанк».Щодо зовнішньої інфраструктури, то тут важливого значення набуває взаємодія банку ПАТ «Укргазбанк» з провідним державним регулятивним органом у сфері іпотечного кредитування – «Державною іпотечною установою».Основною метою діяльності «Державної іпотечної установи» є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів.

Предметом діяльності «Державної іпотечної установи» є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;

- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
- управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

Внутрішня інфраструктура управління іпотечними кредитними операціями банку ПАТ «Укргазбанк» формується в системі загальної організаційної структури банку. Організаційна структура управління банку визначається [66]:

- структурою органів управління банком;
- структурою функціонування підрозділів і служб банку.

Організаційна структура управління ПАТ «Укргазбанк» відображена на рис. 2.3. В системі управління іпотечними кредитними операціями ПАТ «Укргазбанк» сформовано наступні структурні підрозділи:

1. Кредитне управління є найважливішим і найбільшим підрозділом банку, оскільки основною функцією і основним джерелом його прибутку є надання різного роду позик. У рамках кредитного управління ПАТ «Укргазбанк» створено такі відділи (рис. 2.4):

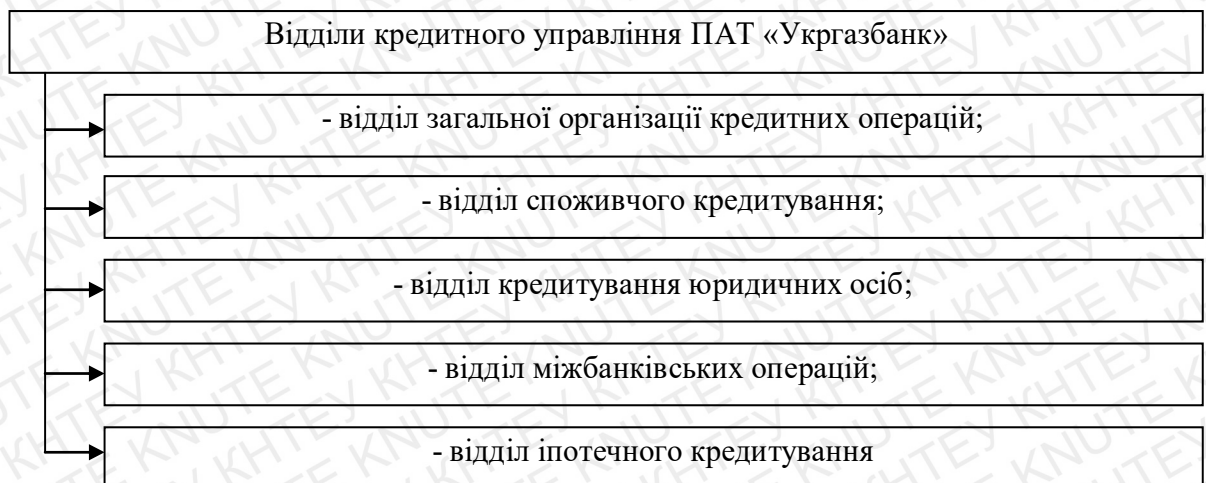


Рис. 2.4. Відділи кредитного управління ПАТ «Укргазбанк» [66]

Отже, як бачимо в системі кредитного управління виділено окремий відділ іпотечних кредитних операцій ПАТ «Укргазбанк», до функцій якого належить [66]:

- розробка кредитного плану банку за іпотечними операціями;
- визначення методів реалізації плану залежно від конкретних економічних ситуацій;
- встановлення загальних методів іпотечного кредитування та визначення кредитоспроможності клієнта;
- вивчення ризиків за іпотечними кредитними операціями та розробка механізму їх страхування;
- укладання кредитних договорів, організація видачі й погашення кредиту, ведення кредитних справ за іпотечними кредитними операціями.

2. Кредитний комітет. Рішення щодо можливості та умов проведення банком іпотечних кредитних операцій приймається кредитним комітетом, який є оперативним і постійно діючим органом банку.

Кредитний комітет ПАТ «Укргазбанк» - колегіальний орган банку, який уповноважений приймати рішення щодо можливості та умов проведення кредитних операцій у межах наданого йому відповідного права, а також вирішувати інші питання кредитних зв'язків із позичальниками та виконувати функції відповідно до повноважень, визначених внутрішньобанківським положенням про кредитний комітет.

Кредитний комітет ПАТ «Укргазбанк» здійснює свою діяльність, виходячи з інтересів банку, дотримується основних принципів кредитної політики, визначає пріоритетні напрями кредитування і вирішує питання щодо проведення кредитних та інвестиційних операцій з урахуванням очікуваної ефективності розміщення ресурсів банку та можливої максимальної мінімізації кредитних ризиків. Кредитний комітет самостійно в межах своїх повноважень приймає рішення Щодо надання кредитів та визначення індивідуального кредитного ризику.

Кредитний комітет ПАТ «Укргазбанк» формується у складі не менше ніж 5

членів та секретаря кредитного комітету. Склад кредитного комітету призначається і затверджується рішенням правління банку.

До складу кредитного комітету головного банку можуть бути введені керівники підрозділу управління ресурсами, управління ризиками, відділу з питань роботи з проблемною заборгованістю, начальник департаменту планування та аналізу, фахівці з числа співробітників банку, кваліфікація та досвід яких дають можливість їм якісно виконувати функції, покладені на членів кредитного комітету. До складу кредитного комітету, за можливості, не повинні входити фахівці, які безпосередньо беруть участь у вивченні документів, наданих клієнтом для кредитування, та працівники з підготовки висновків щодо можливості проведення кредитної операції.

Основними функціями кредитного комітету ПАТ «Укргазбанк» є [66]:

- встановлення кредитним комісіям підпорядкованих філій ліміту надання кредитів одному позичальникові (граничного розміру, у межах якого можливе здійснення кредитних операцій та який не перевищує значення нормативу максимального кредитного ризику на одного контрагента, визначеного відповідними нормативними актами НБУ);
- прийняття самостійного рішення про надання кредитів понад встановлені підпорядкованим філіям ліміти;
- прийняття самостійного рішення про проведення кредитних операцій з юридичними та фізичними особами у національній та іноземній валютах;
- розгляд клопотання філій на проведення активних операцій у національній та іноземній валюті понад повноваження, які їм надано;
- прийняття рішення щодо можливості зміни умов проведення кредитних операцій, у тому числі щодо пролонгації кредиту, зміни процентної ставки, виду та суми забезпечення тощо;
- визначення стратегії кредитної політики банку, у тому числі пріоритетних напрямів раціонального вкладення кредитних ресурсів;
- розгляд та затвердження лімітів кредитування: загальних за філіями, індивідуальних за позичальниками та лімітів з окремих видів кредиту;

- постійний, не рідше одного разу на місяць, розгляд та аналіз стану кредитного портфеля банку та прийняття, у разі необхідності, рішення щодо його покращення;
- постійний розгляд і аналіз, не рідше ніж один раз на місяць, стану кредитного портфеля філії, правильність віднесення позичальників до відповідної групи ризику та розрахунку резерву під кредитні ризики;
- заслуховування керівників відповідних підрозділів банку та керуючих підпорядкованими філіями з питань структури кредитного портфеля та розгляд ефективності вжитих заходів щодо її поліпшення;
- розгляд результатів діяльності підрозділу з питань роботи з проблемною заборгованістю та затвердження заходів щодо проблемних кредитів;
- контроль якості та достатності сформованих резервів;
- погодження положення на здійснення окремих видів кредитних операцій та зміни до діючих положень для їх подальшого затвердження;
- визначення стратегічних напрямів інвестування та кредитування, а також основних видів прийнятного забезпечення;
- затвердження переліків елітних клієнтів, системних клієнтів, інсайдерів;
- затвердження нових кредитних продуктів;
- вирішення інших питань у межах наданих повноважень.

Отже, кредитний комітет ПАТ «Укргазбанк» - це колегіальний орган банку, який виносить рішення щодо можливості здійснення кредитної операції, в тому числі і за операціями іпотечного кредитування. У випадку позитивного рішення кредитного комітету відбувається підписання кредитної угоди між уповноваженою керівництвом банківської установи особою та позичальником.

РОЗДІЛ 3.

ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Порівняльний аналіз моделей іпотечного кредитування в Україні і світі

Ринкова економіка передбачає широке використання іпотечного кредиту – довготермінових позик, які банки надають під заставу нерухомості, оскільки остання в банківській практиці вважається досить надійною заставою. Міжнародний досвід свідчить: іпотечний кредит, як засіб інвестування, набуває широкого застосування. Так, для прикладу, іпотечні кредити у США становлять близько 26-30 % ресурсів комерційних банків, у тому числі іпотечні житлові кредити населенню – 18-20 % (іпотечні кредити формують 45 % сукупного кредитного портфеля, з них іпотечні кредити населенню становлять 67 %). У країнах Євросоюзу до 80 % усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки [49, с.57].

У розвинених країнах (США, Великобританія, Канада, Німеччина, Франція, Італія) іпотечне кредитування вже давно стало класичним інструментом на фінансовому ринку, що дозволяє сьогодні говорити про існування різних моделей розвитку іпотеки.

У азійських країнах з перехідною економікою іпотечне кредитування найбільш розвинене в Індії, Таїланді і низці інших країн.

На сьогоднішній день в світі існують дві моделі формування системи іпотечного кредитування: американська дворівнева і європейська однорівнева [35, с.87]. Кожна з них має свої принципові особливості, але для України, яка знаходиться на стадії становлення ринку іпотечного кредитування, важливе використання такого західного досвіду, який в максимальному ступені враховував би специфічні особливості розвитку української економіки, ментальність населення, історичні умови і традиції.

Американська модель іпотеки вважається найбільш розвиненою системою іпотечного кредитування в світі. Вона має певну історію свого розвитку, впродовж якої відбувалося поетапне будівництво іпотечної кредитної системи США. Її становлення припадає на початок житлової реформи 30-х рр., що проводилась в рамках „нового курсу Рузвельта” і сприяла виходу країни з глибокої економічної кризи. У цей період була створена система житлового інвестування з могутніми фінансовими потоками та ефективними фінансовими технологіями, основу якої складає вторинний ринок іпотечних позик.

Для створення стабільного і ефективно працюючого вторинного ринку, на якому б продавалися і купувалися іпотечні кредити і випускалися на їх основі цінні папери, були створені державні структури, процедури іпотечного кредитування, що займаються стандартизацією і наданням державних гарантій за позиками і облігаціями. Так, була створена Федеральна житлова адміністрація (Federal Housing Administration), яка стандартизувала умови надання іпотечних позик [35, с.88]:

- відношення суми кредиту до ринкової вартості застави (loan-to-value ratio, LTV) не повинне перевищувати 80 %;
- обов'язковий первинний внесок позичальника як часткова оплата нерухомості за рахунок власних засобів (downpayment);
- відношення середньомісячної виплати по заставі до середньомісячного доходу позичальника (payment-to-income ratio, PTI) – не більше 36 % (зазвичай 28 %);
- розмір кредиту – не більше \$ 200 тис. [1, с. 36-39].

Застосування таких стандартів значно знижує не тільки кредитні ризики, але і ризики по іпотечних цінних паперах. Тому саме стандартизація іпотечних кредитів стала першим кроком на шляху до розвитку ліквідного ринку іпотечних облігацій. Різні кредити були зведені до єдиного стандарту якості, що надалі створило для операторів вторинного ринку полегшені умови для роботи з формування пулів застав і випуску на їх основі цінних паперів [51, с.76].

Кредити, які відповідають встановленим стандартам, називають стандартними, або „приспосовуваними”, вони вільно продаються і купуються учасниками фінансового ринку. Термін кредиту, як правило, 15-30 років при відсотковій ставці 7-8 % річних, при цьому стандартні позики не страхуються і не гарантуються державними інститутами. Модель вторинного ринку (або дворівнева іпотечна система) заснована на тому, що кредитор продає видані іпотечні позики посередникам, і це дозволяє йому [49, с.200]:

- підвищити ліквідність за рахунок зняття з балансу довгострокових кредитів;
- понизити ризики;
- збільшити обсяги кредитних операцій і отримати дохід, залишаючи за собою право обслуговування кредитів.

На американському ринку сформувалася група фондових інструментів, за допомогою яких сьогодні рефінансуються іпотечні кредити. Перш за все, це цінні папери, забезпечені іпотекою (заставами), mortgage backed securities (MBS). На сьогоднішній день ринок MBS – один з найбільш великомасштабних і динамічних сегментів не тільки американського, але і світового фондового ринку. Інвесторами цього ринку є не тільки крупні інституційні інвестори, такі як: страхові компанії, пенсійні фонди, ощадні інститути, комерційні банки, трасти, але також компанії і приватні особи [1, с.48].

Інший різновид іпотечних цінних паперів, що набули поширення на американському фондовому ринку, – це сертифікати участі. Розглянемо умови надання іпотечних кредитів в країнах Євросоюзу. У цих країнах умови іпотечного кредитування є достатньо жорсткими, хоча середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом складає не більше 5 %. Крім того, угоди іпотечного кредитування передбачають штрафні санкції за дострокове погашення кредиту. Позичальник в обов'язковому порядку надає банку документи, які підтверджують наявність легальних джерел доходу. В якості застави може виступати вже наявна нерухомість або портфель цінних паперів. Умови іпотечного кредитування в розвинених європейських країнах

передбачають обов'язковий перший внесок 20 % від вартості нерухомості і термін кредитування 10-40 років. Відсоткова ставка може бути фіксована і плаваюча. У країнах єврозони вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5 – 3,75 %), що порівняно з рівнем інфляції (3 – 3,5 %) для споживача іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою відсотковою ставкою [4, с.32].

Основні умови іпотечного кредитування в країнах Європейського Союзу наступні [38, с.10]:

- по-перше, довготерміновість кредитування (до 40 років);
- по-друге, відсоткові ставки змінюються під впливом макроекономічних процесів;
- по-третє, основою іпотеки є державна система оцінки і подальшої переоцінки нерухомості;
- по-четверте, кадастрова (нормативна) оцінка є підставою для обчислення податку на нерухомість та визначення суми іпотечного кредиту;
- по-п'яте, іпотечний банк має можливість примусового продажу заставленої нерухомості у випадку несплати позичальником кредиту;
- по-шосте, для іпотечного кредитування банки, як правило, залучають кошти через розміщення на фондовому ринку власних цінних паперів – іпотечних облігацій.

Елементи інституційної структури систем іпотечного кредитування деяких європейських країн представлено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Елементи інституційної структури систем іпотечного кредитування деяких європейських країн [16, с.306]

Країна	Вид та кількість учасників	Органи регулювання та контролю
Австрія	Ощадні банки - 29% ринку, кооперативні банки - 26%, універсальні банки- 25%, іпотечні банки - 9%, Bausparkassen - 7%	Універсальна банківська система
Велико-британія	Універсальні комерційні банки - 72%, будівельні компанії - 20%, консолідовані кредитори - 4%	Регулюється FSA(Financial Services Authority)

Продовження таблиці 3.1

Греція	Комерційні банки - 67%, спеціалізовані кредитні організації, що забезпечують в основному чиновників - 29%, іпотечний банк (він у Греції один) - 4%	Банк Греції
Данія	Вісім спеціалізованих іпотечних банків	Finanstilsynet (Датська фінансова рада спостерігачів)
Ірландія	Одинадцять іпотечних кредиторів, які охоплюють майже весь ринок у країні; банки - 78,2%, будівельні компанії - 21,7%	Центральний банк Ірландії
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку країни	Банк Іспанії та Міністерство економіки
Італія	Будь-який банк (універсалт банки) в Італії може займатися іпотечним кредитуванням	Єдиним органом є Банк Італії
Нідерланди	В основному комерційні, ощадні та кооперативні банки; у 2017 р. чотири оператори займали 50% ринку	Банк Нідерландів
Німеччина	Іпотечні банки - 53,5%; ощадні - 25%; комерційні банки, страхові компанії, кредитні кооперативи - 14%; державні банки - 7,5%	до теперішнього часу - «Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen»; в найближчому майбутньому - поєднання регулювання страхових компаній та банків
Португалія	49 комерційних банків - 65% ринку; державні установи з кредитування житла - 35%	-
Франція	Кооперативні банки - 34% ринку, комерційні банки - 33%, ощадні банки - 13%, фінансово-кредитні компанії - 20%	Банк Франції, який навіть може наполягти на реструктуризації активів кредитора; the Commission Bancaire

Проаналізуємо детальніше особливості іпотечного кредитування в окремих розвинених країнах.

Застосування іпотечного кредитування в Німеччині передбачає наступне:

- іпотечний кредит надається на умовах ануїтету, що дає змогу клієнтові краще підраховувати свої боргові зобов'язання та прискорює розрахунки з банком;
- параметри іпотечного кредитування в Німеччині такі: базова вартість (її норматив) – від 15 до 30 %; термін повернення кредиту – від 20 до 30 років;

- відсоткова ставка за кредит – від 7 до 10%;
- іпотечні банки перебувають під особливим наглядом держави;
- у країні іпотека на житло є водночас іпотекою на земельну площу в межах ділянки (разом з усім, що на ній міститься) [4, с.110].

Досить поширеними у Франції є «пільгові кредити на набуття права власності». Ці кредити передбачають фінансування набуття права власності сімей з низькими доходами. Такі кредити видають під постійну або змінну відсоткову ставку. Термін кредитування – до 20 років. У Франції мають місце так звані «зв'язані кредити». Такі кредити можуть видавати всі установи, що беруть на себе зобов'язання дотримуватись певних норм, але не обумовлюючи облік грошових можливостей (доходів). Кредити можуть видавати як на купівлю квартир на первинному ринку житла, так і на купівлю квартир на вторинному ринку житла, а також на проведення капітальною ремонту.

Досить поширеними в Іспанії є «кваліфіковані житлові кредити». Ці кредити видають органи державною (офіційного) кредиту і приватні установи на вигідніших умовах порівняно з ринковими як щодо відсоткових ставок, так і щодо розміру першого внеску та терміну погашення кредиту. Для того, щоб стимулювати видачу таких кредитів різними кредитними установами, фінансові органи насамперед звільняють їх від необхідності мати обов'язкові резерви для таких цілей. В Іспанії іпотечний кредит можна взяти на термін до 50 років, а на момент повернення кредиту позичальнику може бути 82 роки.

У розвинених країнах держава встановлює загальні правила, що забезпечують ефективність взаємодії всіх учасників процесу іпотечного кредитування. Прямо або опосередковано держава використовує бюджетні засоби для залучення додаткових інвестицій в житлову сферу. Державне регулювання іпотечного кредитування передбачає надання державних субсидій, гарантій, страхування. Безперечно, що така державна підтримка робить іпотечний кредит доступнішим для широкого кола осіб [13].

Таким чином, аналіз основних інструментів механізму функціонування іпотечного ринку в зарубіжних країнах показав, що в його структурі можна

виділити такі основні фактори, що забезпечують його ефективне функціонування протягом такого тривалого періоду. По-перше, це наявність процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку. По-друге, наявність розвинутої інфраструктури ринку, що включає іпотечні агентства, які мають особливий статус і підтримку з боку держави. По-третє, розвинений фондовий ринок, що дозволяє реалізувати широкий спектр фінансових інструментів, які використовуються для рефінансування, тобто для залучення ресурсів з метою іпотеки [13].

Розвитку економіки України сприятиме вирішення низки існуючих проблем ринку іпотечного кредитування, котрі стримують його інтенсивний розвиток. Зокрема, залишаються невирішеними такі важливі питання, як залучення довгострокових ресурсів для іпотечного кредитування, удосконалення оцінки об'єктів кредитування та формування ціни іпотеки.

Основними проблемами іпотечного кредитування в Україні є [16, с.305]:

- відсутність в держави централізованої і доступної громадської системи реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно і на землю;
- малоефективна непередбачувана довготривала і витратна для кредитора процедура звернення стягнення на предмет іпотеки за рішенням суду чи виконавчого напису нотаріусу;
- відсутність законодавчого положення щодо функціонування вторинного іпотечного ринку іпотечних цінних паперів.
- нерозвиненість інфраструктури ринку житла і житлового будівництва;
- недосконалість правової бази;
- низька ефективність ринку житлового будівництва;
- відсутність дієвого механізму кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення.

Таким чином, у нашій країні були створені регіональні іпотечні агентства за американською моделлю, проте відсутність більшості з перерахованих факторів уповільнює розвиток іпотеки в Україні.

3.2. Удосконалення інфраструктури іпотечного кредитування в Україні

Ефективне функціонування системи іпотечного кредитування неможливе без належної інфраструктури – сукупності інститутів, що забезпечують взаємозв'язок та необхідні умови діяльності її елементів. У зв'язку з цим функціонування системи іпотечних інститутів неможливе без наявності в Україні [25, с.19]:

- системи реєстрації операцій, прав власності та обмежень на нерухоме майно;
- системи страхування операцій на іпотечному ринку;
- організацій, які професійно займаються оцінкою вартості, продажем та реєстрацією нерухомого майна;
- системи звернення стягнення та примусової реалізації заставленої нерухомості;
- фінансових установ, що на доповнення до комерційних банків можуть виконувати функції іпотечних кредиторів та інституційних інвесторів.

Загалом, до складу інфраструктури іпотечного ринку доцільно відносити інститути, що забезпечують взаємозв'язок даного ринку з ринком нерухомості, страхування та фінансового ринку. Склад та місце оптимального складу інфраструктурних інститутів іпотечного ринку України подано на рис. 3.1.

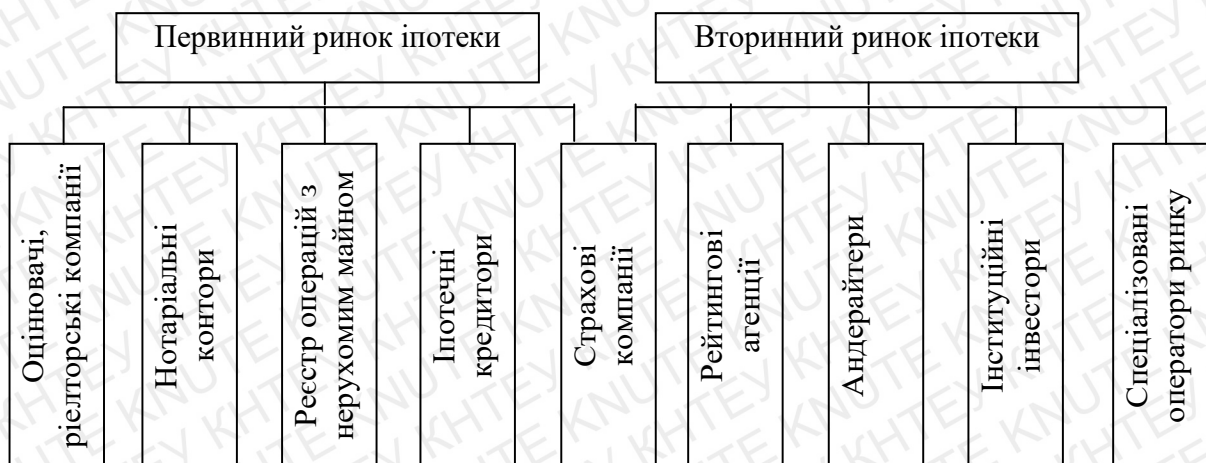


Рис. 3.1. Склад та місце оптимального складу інфраструктурних інститутів іпотечного ринку України [39, с.116]

Розвинутий ринок іпотечного кредитування України потребує надійної нормативно-правової бази та працездатної судової системи; розвинутої мережі нотаріальних контор; аналітичних та рейтингових агенцій; бюро кредитних історій та інших служб інформації про кредитоспроможність потенційних позичальників; інститутів, що забезпечують обіг іпотечних цінних паперів на вторинному ринку; навчальних закладів, що займаються професійною підготовкою кадрів для іпотечної системи та інш.

Специфіка предмету застави при іпотечному кредитуванні передбачає обов'язкову реєстрацію заставних операцій в порядку визначеними органами. Таким чином, винятково важливим інфраструктурним елементом ринку іпотечного кредитування є інститути реєстрації прав та обмежень на нерухоме майно [39, с.118].

Наявна в Україні модель реєстрації прав на нерухомість є дещо недовершеною через свою багаторівневу побудову. Так, права володіння на земельні ділянки й деякі їхні обтяження реєструються в Державному реєстрі земель у складі Державного земельного кадастру, держателем якого є Держкомзем. Права власності на будинки, споруди і квартири реєструються в БТІ. Інформація про права власності на будинки, споруди і квартири також може міститися, залежно від регіону, у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, власником якого є Мін'юст. Він же відповідає і за обтяження нерухомого майна (у т.ч. земель, будинків, споруджень, квартир) іпотекою, які реєструються в Державному реєстрі іпотек. Безумовно, користуватися послугами Єдиного реєстру прав на нерухомість набагато зручніше для іпотечного кредитора, ніж мати справу з декількома розрізненими реєстрами, які ведуться різними власниками, з використанням різних правил і процедур, а також у різному форматі [21, с.116]. Тому існуюча в Україні багаторівнева система державної реєстрації прав на нерухомість є малоефективною.

Серед питань неврегульованих законом, залишились наступні: процедура формування вичерпної бази даних реєстру; зручність здійснення реєстраційних функцій; дешевий і швидкий доступ іпотечного кредитора до інформації;

реєстрація іпотеки незавершеного будівництва; відшкодування збитку, що виник внаслідок помилок реєстратора та запобігання дуплікації реєстраційних функцій [19, с.55].

Інтеграція ринку іпотечного кредитування з ринком нерухомості обумовлює потребу у виконанні фінансових послуг з оцінки вартості нерухомого майна, реєстрації зміни прав власності на нерухоме майно. Для функціонування системи оцінки об'єктів нерухомості необхідними є: обов'язкове ліцензування оцінювачів; наявність відповідного законодавчого та нормативного забезпечення; розвинена інформаційна база; існування стандартів професійної діяльності оцінювачів, розробка та впровадження ефективних методів оцінки та ін.

На розвинутих ринках іпотеки поширена практика надання кредитів не тільки комерційними банками, але й небанківськими фінансовими установами, зокрема ощадно-позичковими товариствами, пенсійними фондами та страховими компаніями. Така практика покращує умови конкурентного середовища та підвищує доступність іпотечних кредитів для цільових груп: клієнтів недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, професійних об'єднань тощо. Відсутність пропозиції іпотечних кредитів з боку даних інститутів в Україні зберігає монопольне становище банків та унеможливорює ринковий характер розвитку іпотеки, що негативно позначається на ньому [20, с.39].

В перспективі будівельно-ощадних товариств зможуть здійснити сприятливий вплив на розвиток українського ринку іпотечного кредитування, оскільки у складних соціально-економічних умовах ощадно-позичковий принцип надання іпотечних кредитів даними інститутами допоможе повернути вилучені з фінансового ринку кошти населення у банківський сектор у вигляді довгострокових інвестицій. Таким чином, з'являється додаткова можливість вигідно розміщувати кошти населення та надавати більш дешеві житлові іпотечні кредити, сприяючи зростанню капіталізації іпотечного ринку [35, с.11]. У практиці зарубіжних ринків іпотечного дані інститути складають важливу

ланку, яка забезпечує розвиток іпотечних ринків на етапі їх становлення.

На вторинному ринку іпотеки страхові компанії, крім своєї основної діяльності, займаються наданням гарантій за іпотечними цінними паперами.

Організація взаємовідносин між страховими компаніями та організаціями в межах іпотечного страхування провіщає допомога інтеграції банків і страхувальників, започатковує нові форми взаємозв'язків між фінансовими інститутами, допомагає розвитку національного фінансового ринку [3, с.107].

Іпотечне страхування не може бути успішним без сприяння роботи відповідних владних органів та удосконалення законодавства у напрямі підвищення безпеки і стабільності фінансової системи, в тому числі за рахунок створення умов для чесної конкуренції. Не менше значення має і банківське регулювання, яке стимулює використання іпотечного страхування і запобігає випадковому вибору страхових компаній.

У ситуації, що склалася навколо іпотеки в Україні, коли економічні, політичні, соціально-інституційні та правові передумови вже майже переважно сформувалися, для її подальшого динамічного та швидкого розвитку необхідно вирішити питання, пов'язані з негативними аспектами, пов'язаними з недосконалістю, передусім, інфраструктури земельного іпотечного кредитування.

Особливість земельної іпотеки полягає в тому, що іпотекодержатель (кредитор) може продати земельний актив або право його оренди як заставу позики, що є гарантією іпотекодавця і його володінням переважним щодо інших кредиторів правом на отримання доходу від такого продажу [4, с.110].

Для вітчизняної економіки земельно-іпотечний кредит може стати чинником економічного зростання. Крім того, він є ефективним засобом трансформації земельних ресурсів у фінансові активи, що також сприяє економічному розвитку. Економічна сутність земельно-іпотечного кредитування визначається як механізм, що дає змогу знівелювати протиріччя між планами виробництва суб'єктів господарювання і наявними у них грошовими ресурсами, поточними доходами і заощадженнями. Тому існуючий

дисбаланс між поточними доходами і потребою в грошових ресурсах у сфері землекористування виводить розвиток іпотечного кредитування в розряд доволі актуальних питань.

Отже, земельно-іпотечне кредитування можна розглядати як інструмент фінансування шляхом надання довгострокового кредиту в грошовій формі під заставу землі для забезпечення зобов'язань перед кредитором за дотримання умов повернення, терміновості і платності. На відміну від існуючих визначень, земельно-іпотечне кредитування розглядається як найважливіша передумова інвестиційних вкладень у сферу землекористування та більш досконалий і перспективний механізм кредитування.

Розвиток земельно-іпотечного кредитування в Україні стримується низкою причин, серед яких [12, с.57]:

- відсутність нормативно-правового поля, в якому функціонують інфраструктурні ланки системи;
- незадовільний стан справ щодо оформлення прав власності на земельні ділянки із складу земель сільськогосподарського призначення;
- дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банківської системи країни;
- недостатньо ефективна державна підтримка землевласників і землекористувачів, які виробляють сільськогосподарську продукцію;
- нерозвиненість ринку землі, відсутність її ринкової оцінки;
- висока вартість робіт з формування земельних ділянок та інших землевпорядних послуг;
- висока закредитованість платоспроможних і низький рівень кредитоспроможності більшості сільськогосподарських організацій.

Для розв'язання існуючих проблем в системі земельної іпотеки, яка має свою специфіку, на нашу думку, необхідно створити спеціалізовану організацію, частка держави в якій має становити на момент заснування 100%. Вважаємо недоцільним створення спеціалізованого Земельного (Аграрного) банку, оскільки для цього потрібні значні фінансові та людські ресурси (статутний капітал банку має становити 10 млн. євро). Крім того, українським

законодавством передбачено створення специфічних кооперативних банків, які власне й призначені для фінансування сільського населення.

Така організація могла б називатися - Українське державне аграрне іпотечне підприємство (УДАІП) та складатися з двох частин: Фінансово-організаційного департаменту (ФОД) та Страхового департаменту (СД).

Основними напрямками діяльності ФОД УДАІП повинно бути [12, с.58]:

- створення та регулювання вторинного іпотечного аграрного ринку, шляхом випуску прав вимог за довготерміновими іпотечними кредитами виданих комерційними банками;
- залучення довготермінових ресурсів, у тому числі, шляхом емісії власних іпотечних цінних паперів.

Водночас Державна Іпотечна установа (ДІУ), має згорнути свою діяльність у сфері аграрної іпотеки і зосередитися на сферах житлової та промислової іпотек, а всі питання пов'язані з ринком аграрної іпотеки залишити на вирішення ФОД УДАІП, це з часом може привести до того, що іпотечні цінні папери емітовані ФОД УДАІП будуть котуватися вище порівняно з аналогічними паперами емітованими ДІУ, оскільки забезпеченням аграрних іпотечних кредитів в основному виступатимуть земельні ділянки сільськогосподарського призначення, бо, як свідчить світовий досвід є більш надійною заставою, ніж інша нерухомість, що в свою чергу сприятиме притоку капіталів до аграрного сектору. Емісія ФОД УДАІП іпотечних цінних паперів стимулюватиме [15, с.83]:

- формування вторинного ринку аграрної іпотеки;
- спрямування залучених в результаті емісії коштів на збільшення обсягів іпотечного кредитування аграрного сектору;
- інвесторів звернути увагу на перспективи інвестування в аграрні іпотечні цінні папери, які можуть стати не тільки одним з найменш ризикових капіталовкладень, але і одним з найбільш ліквідних.

УДАІП на початковому етапі свого функціонування має бути саме 100% державним інститутом, для того щоб держава:

- мала більше можливостей контролю, регулювання та стимулювання даного сектору економіки;
- впливала на ті елементи ринку аграрної іпотеки, які не мають змоги розвиватися без її втручання;
- по можливості, чи при необхідності, чи для вирішення певних завдань - дотувати його з державного бюджету.

Було б корисним, також, якби держава повністю звільнила УДАІП від оподаткування, навіть якщо форма власності даного інституту буде приватною, чи змішаною державно-приватною, або приватно-державною, для того щоб він зміг сформувати необхідний обсяг довготермінових ресурсів.

Другорядним напрямом діяльності ФОД УДАІП могло б стати надання іпотечних кредитів агропідприємствам. Цю ідею можна було б реалізувати, коли в складі ФОД УДАІП працювало окреме управління з цього питання, наприклад, Управління іпотечного кредитування ФОД УДАІП (УІК ФОД УДАІП), як самостійна організація з власним балансом, тобто всі операції даного управління були б відокремленні від основних операцій ФОД УДАІП так званою «стіною захисту». УІК ФОД УДАІП ефективно та корисно функціонувало б, за певної підтримки, ФОД УДАІП, тобто останній міг би перераховувати частину коштів від продажу емітованих власних іпотечних цінних паперів на рахунки УІК, за рахунок цих коштів надавалися б переважно цільові іпотечні кредити в аграрний сектор економіки. Крім того ФОД УДАІП викупав би у УІК його іпотечні кредити, як і у універсальних комерційних банків, це б було другим джерелом фінансування УІК ФОД УДАІП [7, с.245].

Кредити УІК мали б попит у сільськогосподарських підприємств, якби, крім стандартних типів іпотечних кредитів, надавалися так звані іпотечні кредити з граничною сумою. Іпотеку з граничною сумою застосовують переважно в Німеччині та Австрії. Суть її полягає в тому, що визначається гранична сума, яку може отримати потенційний позичальник, виходячи з вартості предмета який він пропонує в заставу, підписується договір між кредитною установою та позичальником на певний термін, наприклад 5,10,15

років і протягом дії цього договору, коли позичальник потребує певну суму коштів він звертається до установи і отримує її, але не більше визначеної граничної межі. Він може отримати всю суму зразу, частинами, може позичити певну суму коштів, розпоряджатися і користуватися нею рік, повернути, потім позичити ще не заключаючи новий договір і т.д.. Кінцевий розрахунок між позичальником та кредитором повинен відбутися після закінчення терміну дії договору.

В Україні цю схему можуть ефективно використовувати не тільки УІК, але і комерційні банки, оскільки агропідприємства гостро потребують грошових ресурсів навесні, для посівної компанії, і мають змогу розрахуватися восени після збирання урожаю, якщо це були не довгострокові капітальні вкладення, а навіть якщо підприємству потрібне довгострокове фінансування, це питання звичайно, також вирішується за допомогою іпотечного кредиту з граничною сумою, оскільки кредитний договір, як зазначалося вище, підписується не на один рік [7, с.246].

СД УДАІП, в свою чергу, має здійснювати страхування всіх наданих в аграрну сферу іпотечних кредитів, як тих, що надаватимуться УІК, так і тих, що надаватимуться комерційними банками, в обов'язковому порядку. Повинна бути визначена ціна страхового полісу, як відсоток від суми кредиту.

Прибутки від діяльності СД УДАІП, якщо такі будуть, слід направляти в УІК ФОД УДАІП чи ФОД УДАІП, для збільшення їх довгострокової ресурсної бази, звичайно, якщо УДАІП буде повністю звільнене від оподаткування і матиме державну форму власності.

В перспективі СД УДАІП має розширити сферу своєї діяльності й страхувати іпотечні кредити не тільки аграрної, але, і житлової та промислової іпотек.

3.3. Шляхи розвитку та прогнозування іпотечного кредитування в Україні у короткостроковій перспективі

Іпотечне кредитування як складова фінансової системи з погляду світового

досвіду передбачає наявність відносин щодо процедур застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту та власне відносин щодо отримання іпотечного кредиту [35, с.12].

Відтак, іпотечна система, як зазначалося раніше, поєднує у собі комплекс економічних, юридичних та соціальних аспектів. І науковці-теоретики, і практики погоджуються з тим, що має місце потужний вплив розвинена система іпотечного кредитування на широке коло економічних процесів у суспільстві. Вважаємо, що система іпотечного житлового кредитування покликана забезпечити зростання платоспроможного попиту населення та адекватний приплив ресурсів в будівельну галузь.

Вплив іпотечного кредитування на конкурентоспроможність національної економіки необхідно розглядати з позицій різних сфер такого впливу, серед яких виділяють інвестиційну, фінансову та соціальну [18, с.132].

1. Інвестиційні впливи іпотечного кредитування на конкурентоспроможність визначаються такими основними напрямками:

- акумулювання вільних ресурсів з подальшим інвестуванням у реальний сектор економіки;
- стимулювання розвитку окремих галузей промисловості: будівельної, виробництва матеріалів тощо;
- наявність потужного мультиплікативного ефекту економічного зростання;
- залучення до реального економічного обігу нерухомості, що перебуває в приватній власності [52, с. 189].

2. Вплив іпотечного кредитування на фінансову складову конкурентоспроможності простежується у наступному:

- можливість залучення в банківський обіг значного обсягу ресурсів населення;
- розвиток і збільшення прибутковості вітчизняної банківської системи;
- зменшення та можливість диверсифікації фінансово-кредитних ризиків;
- можливість перетворення повільно реалізовуваних активів (об'єкти

нерухомості) на джерела ліквідних та мобільних ресурсів;

- активізація розвитку складних сучасних фінансових інструментів;
- стимулювання банківських установ до надання широкого комплексу суміжних та супровідних послуг тощо [53, с. 156].

3. Соціальний ефект іпотечного кредитування полягає передусім у його стимулюванні розвитку ринку житла і визначається наступним:

- забезпеченням доступним за вартістю житлом громадян з середніми доходами;
- можливістю придбання житла на демонополізованому житловому ринку за ринковими цінами в тому числі за рахунок залучених довгострокових іпотечних ресурсів;
- забезпеченням можливості довгострокового інвестування ресурсів домогосподарств;
- зниженням соціальної напруженості у суспільстві внаслідок можливості планування майбутнього тощо.

Характерною особливістю української іпотечної системи, яка відрізняє її від світових, є те, що іпотечний ринок досі не використовує складних інструментів і недостатньо інтегрований у національну, а тим більше світову фінансову систему. Але внаслідок цього, в умовах поширення кризових явищ у світі, вплив зовнішніх чинників, у тому числі негативних, є вкрай обмеженим, а іноді навіть невідчутним.

Негативні впливи діють переважно опосередковано, через загальний стан банківської системи, зменшення обсягу наявних інвестиційних ресурсів, які переважно формуються із заощаджень населення, коливання валютних курсів, політичну і макроекономічну нестабільність тощо. Проте для іпотечного ринку, який ще не має тривалих історичних традицій і знаходиться в багатьох елементах на стадії становлення, навіть мінімальні прояви кризи можуть стати згубними [39].

Стримуючими факторами розвитку іпотечного ринку в Україні на сьогодні можна виділити наступні [42, с.54]:

- ризики іпотечного кредитування;
- недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази (слабка процедура звернення стягнення; недосконалість судової системи; недостатня прозорість участі у прилюдних торгах; конфлікт інтересів кредиторів і позичальників);
- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування (відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери; механізми реєстрації майнових прав на нерухоме майно; відсутність єдиного електронного кадастру землі; процедура оцінки предмета іпотеки);
- несприятлива ситуація на ринку нерухомості;
- низький рівень фінансової грамотності населення.

Очевидним є те, що сьогодні вкрай важко обійтись без активної державної підтримки іпотечної системи. До варіантів урядової допомоги цього ринку науковці повертають [8, с.11]: субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для надбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту; оплату частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом; вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом тощо.

Відтак, до основних завдань держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування варто віднести наступні [53, с.205]:

1. Доповнення та удосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування, використання фінансових інструментів для залучення довгострокових ресурсів в сферу будівництва та досконалої регламентації процедур кредитування.
2. Збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, удосконалення процедур реєстрації та обліку прав і операцій з нерухомістю.
3. Підтримка будівельної галузі та зменшення витратності будівництва шляхом спрощення дозвільних процедур, земельних операцій та ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості.

4. Посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин.
5. Податкове заохочення інвесторів ринку „соціальної” нерухомості.
6. Популяризація ідеї іпотечного кредитування серед населення, створення консультативно-дорадчих центрів та безкоштовна юридична підтримка позичальників.

Експерти ринку кредитування України, розглядаючи сучасні тенденції діяльності іпотечного кредитування, сформулювали, що надтерміновими дорученнями антикризової політики на ринку іпотечного кредитування є:

1. Посилення прозорості конкуренції та банківської системи в цілому, покращення корпоративної культури та управління.
2. Покращання в цьому контексті правового та регулятивного поля, системи банківського нагляду.
3. Забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам, зокрема, концентрації кредитних та депозитних портфелів, недосконалості систем оцінювання ризиків та управління ними, зниженню загального рівня капіталізації, вразливості системи до коливань на ринку нерухомості.
4. Ширше запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування.
5. Зниження вартості кредитних ресурсів для реального сектору шляхом оптимізації банківських витрат.

Сьогодні банки опинилися в умовах, коли вони вимушені боротися за клієнта. Якщо раніше клієнт був вимушений обслуговуватися у “своєму” банку, то тепер з загостренням конкуренції між банками він має можливість вибирати. Причиною тому є активність дочірніх іноземних банків і доступ на міжнародні ринки капіталу.

Тому, розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України можливі за рахунок наступного [58, с.14]:

- розвиток 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;
- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності у суспільстві та соціальної безпеки країни.

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків.

Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку.

Банки будуть переорієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься.

Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень. Іпотечні цінні папери, які забезпечені ліквідними активами, дадуть змогу суттєво поширити рефінансування банків.

Все це посилюватиме роль держави у регулюванні національної фінансової системи та сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.

З урахуванням результатів проведеного дослідження можна провести певне прогнозування розвитку ринку іпотечного кредитування у 2019 році.

Об'єктивно, навіть якщо українському ринку нерухомості вдасться вийти на позитивний тренд зростання цін, більше 1 максимум – 2 відсотків чекати від нього у 2019 році не доводиться. І то, це тільки тоді, коли зростання економіки складе очікувані 2-3%. Що ж більш реально – так це довга та певна стабілізація. В результаті її купівельна спроможність громадян поступово вирівняється, і вже через кілька років ціни почнуть поступово йти вгору. Безумовно, такі прогнози можна робити лише у разі, якщо не настає тут ніяких глобальних катаклізмів.

Експерти ринку відзначають, що повернення хоча б до попередніх показників затребуваності іпотечного кредитування можна чекати виключно, якщо відсоток знизиться до 13-15 річних у 2019 році. Або ж запрацюють потужні державні компенсаторні механізми, адресні та цільові допомоги та інші речі. Але, як би того не хотілося, зараз це в списку пріоритетів держави на одному з останніх місць.

Оскільки іпотечний ринок тісно пов'язаний з фінансовим, валютним та інвестиційним ринками країни, то покращення стану іпотечного кредитування прямо пропорційно призведе до покращення економічного стану України

Правда, приміром, в ПАТ «Укргазбанк» вважають, що вже 2019-2020 рр. ситуація в плані іпотечного кредитування круто змінить курс, в результаті чого можна чекати падіння ставок і до 15-17%. Перші натякають на це симптоми ми могли бачити не так давно після підписання державного ПАТ «Укргазбанк» з ПАТ «Укрбуд» епохальної угоди про співпрацю, коли перший зобов'язався видавати іпотеку клієнтам другого під 10 % на всі 20 років.

На основі методу екстраполяційного планування можна зробити прогноз розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні на короткострокову перспективу у 2018-2019 роках (табл. 3.2).

Прогнозування розвитку іпотечного кредитування в Україні в 2018-2019

рр

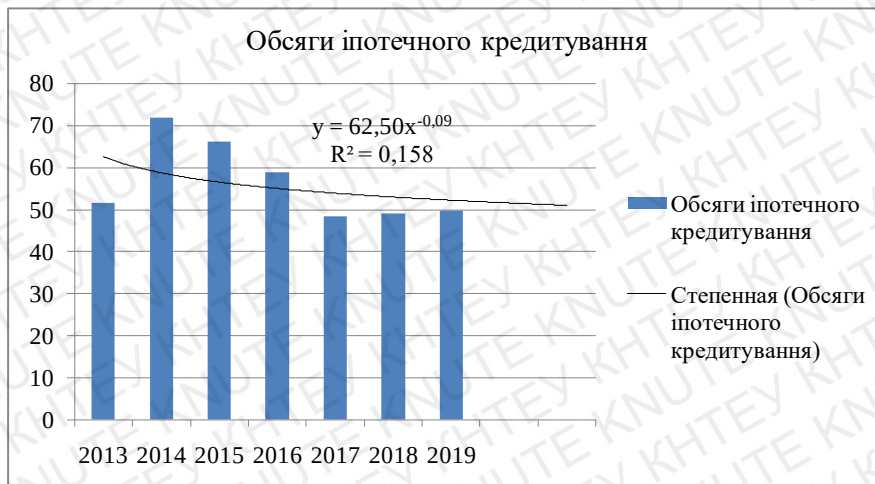
Показники	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	Середній темп приросту у 2013-2017 р.	Прогноз на 2018 р.	Прогноз на 2019 р.
Іпотечні кредити, надані фінансовим установам, млрд.грн.	9,47	14,72	17,27	13,65	10,09	6,43	10,74	11,43
Частка іпотечних кредитів, наданих фінансовим установам в загальному обсязі наданих кредитів, %	18,4	20,5	26,1	23,2	20,9	х		
Іпотечні кредити, надані не фінансовим корпораціям, млрд.грн.	16,72	22,40	22,96	19,48	14,92	-0,52	14,84	14,76
Частка іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям в загальному обсязі наданих кредитів, %	32,5	31,2	34,7	33,1	30,9	х		
Іпотечні кредити надані домогосподарствам, млрд.грн.	25,26	34,68	25,94	25,72	23,27	0,43	23,37	23,47
Частка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам в загальному обсязі наданих кредитів, %	49,1	48,3	39,2	43,7	48,2	х		
Загальний обсяг іпотечних кредитів, млрд. грн	51,45	71,8	66,17	58,85	48,27	0,67	48,95	49,66

* дані за I півріччя 2018 р. станом на 01.10.2018

За результатами проведеного прогнозу визначено, що у 2018-2019 роках ринок іпотечних кредитів буде знаходитись у фазі стагнації. Суттєвого росту обсягів кредитування, виходячи з існуючих тенденцій не передбачається. Найбільше зростання можливе в сегменті кредитування фінансових установ, а саме на 6,43 %. Водночас, спостерігатиметься незначне скорочення обсягів виданих іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям. Загальний прогнозний

обсяг іпотечних кредитів у 2019 році становитиме 49,66 млрд.грн.

Для застосування прийому трендового аналізу доцільно скористатися програмним забезпеченням MS Excel. На основі побудованого ряду динаміки можна визначити трендову модель прогнозних обсягів іпотечного кредитування в Україні (рис. 3.2).



* дані за I півріччя 2018 р. станом на 01.10.2018

Рис. 3.2. Прогнозування лінії тренду розвитку іпотечного кредитування в Україні в 2018-2019 рр.

На основі проведених розрахунків можна зробити висновки, що у 2018-2019 роках спостерігатиметься тренд до стагнації розвитку іпотечного кредитування в Україні. З метою підвищення темпів збільшення обсягів наданих іпотечних кредитів банкам доцільно підвищити ефективність управління ризиками та знижувати процентні ставки за іпотечними кредитами.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження сучасного стану іпотечного кредитування та перспектив його розвитку можна зробити наступні висновки:

1. Визначено, що іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном.

2. Встановлено, що іпотечне кредитування як система здійснюється на основі певних принципів. Принципи іпотечного кредитування поділяються на загальні (фінансово-кредитні принципи, які притаманні будь-якому іншому виду кредиту) та спеціальні (притаманні лише іпотечному кредиту як особливій формі кредиту). Спеціальні принципи іпотечного кредитування, на нашу думку, варто розділити на спеціальні фінансово-кредитні принципи та спеціальні правові принципи.

3. Доведено, що іпотечне кредитування відіграє важливу роль у функціонуванні механізму ринкової економіки. За умов стабільного розвитку національної економіки воно пом'якшує соціальні проблеми, у тому числі проблему зайнятості, створює умови для прискорення вирішення потреб населення у житлі, а також є важливим для підтримки макроекономічної стабільності.

4. Обґрунтовано, що учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на різноманітні ризики, які можна поділити на дві групи: ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном; ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики). Ризик кожного банку залежить від вибору моделі іпотечного ринку.

5. Узагальнено, що розвиток іпотечного кредитування насамперед залежить від адекватного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення всього

комплексу правовідносин у цій сфері. Відсутність такого законодавства унеможливило розвиток ринку іпотечних кредитів.

6. Аналіз показав, що на початок 2018 року частка іпотеки у ВВП України становила 1,62 %, тоді як Світовим банком для країн середнього рівня розвитку цей показник встановлено на рівні 25 % ВВП. З 2014 року іпотечне кредитування постійно скорочується. Це пов'язується, як зі складною військово-політичною та економічною ситуацією в країні, так і зі скороченням загальної кількості діючих банків в Україні.

7. Аналізуючи тенденції іпотечного кредитування в банківській системі, можна сказати, що найбільш розвиненим є ринок іпотечного кредитування домогосподарств (житлова іпотека), що склало 23,27 млрд.грн., або 48,2 % в загальній структурі іпотечних кредитів. Іпотечні кредити, надані фінансовим установам у 2017 році становили 10,09 млрд.грн., з часткою 20,9 %, а Іпотечні кредити, надані не фінансовим корпораціям склали 14,92 млрд.грн., з часткою 30,9 %.

8. За результатами аналізу видно, що в цілому обсяги надання кредитів ПАТ «Укргазбанк» зросли на 13359 тис.грн. Найбільш активно ПАТ «Укргазбанк» розвиває кредитну діяльність в сегменті юридичних осіб – суб'єктів бізнесу (53,8 % кредитного портфеля у 2017 році). Слід зазначити, що на протязі останніх років обсяги кредитування придбання автомобілів та фізичних осіб скоротились на 2,3 та 2,7 пункти відповідно. Іпотечне кредитування посідає останнє місце за обсягами та часткою в структурі кредитного портфеля банку.

9. За даними проведеного аналізу встановлено, що у 2017 році ПАТ «Укргазбанк» видало 13,97 % незабезпечених іпотечних кредитів на загальну суму 2763 тис.грн., та 86,03 % забезпечених кредитів на загальну суму 17013 тис.грн. Спостерігається позитивна тенденція до зменшення суми незабезпечених іпотечних кредитів на 1503 тис.грн, або на 43,67 %, порівняно з 2015 роком.

10. Визначено, що на сьогоднішній день в світі існують дві моделі

формування системи іпотечного кредитування: американська дворівнева і європейська однорівнева. Кожна з них має свої принципові особливості, але для України, яка знаходиться на стадії становлення ринку іпотечного кредитування, важливе використання такого західного досвіду, який в максимальному ступені враховував би специфічні особливості розвитку української економіки, ментальність населення, історичні умови і традиції.

11. Обґрунтовано, що ефективне функціонування системи іпотечного кредитування неможливе без належної інфраструктури – сукупності інститутів, що забезпечують взаємозв'язок та необхідні умови діяльності її елементів. У зв'язку з цим функціонування системи іпотечних інститутів неможливе без наявності в Україні: системи реєстрації операцій, прав власності та обмежень на нерухоме майно; системи страхування операцій на іпотечному ринку; організацій, які професійно займаються оцінкою вартості, продажем та реєстрацією нерухомого майна; системи звернення стягнення та примусової реалізації заставленої нерухомості; фінансових установ, що на доповнення до комерційних банків можуть виконувати функції іпотечних кредиторів та інституційних інвесторів.

12. Очевидним є те, що сьогодні вкрай важко обійтись без активної державної підтримки іпотечної системи. До варіантів урядової допомоги цього ринку науковці повертають: субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для надбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту; оплату частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом; вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом тощо.

13. За результатами проведеного прогнозу визначено, що у 2018-2019 роках ринок іпотечних кредитів буде знаходитись у фазі стагнації. Суттєвого росту обсягів кредитування, виходячи з існуючих тенденцій не передбачається. Найбільше зхростання можливе в сегменті кредитування фінансових установ, а саме на 6,43 %. Водночас, спостерігатиметься незначне скорочення обсягів виданих іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям. Загальний прогнозний обсяг іпотечних кредитів у 2019 році становитиме 49,66 млрд.грн.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андреева Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування [Текст] / Г.І.Андреева //Збірник наукових праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. – Дніпропетровськ: ДНУ. – 2015. – Т.3. – №200. – С.641-650.
2. Базилевич В. Іпотечний ринок / В. Базилевич, Н. Погорельцева – К.: Знання, 2013. – 717 с..
3. Бассова О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. Бассова // Економіст. – 2016. – № 9. – С. 36-39.
4. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин / С.В. Башлай // Регіональна економіка. – 2018. – № 1. – С. 109-115.
5. Берегуля О. Застосування нових іпотечних інструментів як методу підвищення конкурентоспроможності // Культура народів Причорномор'я. – 2013. – № 5. – С. 42-49.
6. Білик О.І. Вплив управління банківськими послугами на ефективність діяльності банку / О.І. Білик // Соціально-економічні дослідження в перехідний період. Інноваційний розвиток економіки: Зб. наук. пр. Інституту регіональних досліджень НАН України. – Львів: Інститут регіональних досліджень НАН України, 2013. – Вип. VI. – Ч. 3. – С. 11–20.
7. Бублик Є. Іпотечні інструменти стимулювання розвитку фінансового ринку / Є. Бублик // Наукові записки Національного університету “Острозька академія”. Серія “Економіка”. – 2017. – вип. 8 – частина 3 – С. 240 – 246.
8. Бурмака М. Сек'юритизація як інструмент регулювання ринку позикового капіталу: міжнародний досвід та перспективи розвитку в Україні / М. Бурмака // Вісник Української академії банківської справи. – 2016. – № 2. – С. 13- 20.
9. Ванін А.О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні / А.О. Ванін // БізнесІнформ. – 2018. – № 5. – С. 231-233.
10. Варналій З. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в

Україні / З. Варналій, В. Кривенко // Науковий вісник. – 36. наук. праць НУДПСУ. – 2015. – № 4 (47). – С. 10-18.

11. Вимоги до іпотечних кредитів / Рішення наглядової ради Державної Іпотечної Установи від 16.09.2005 р., Протокол № 6 [Електронний ресурс] – Режим доступу – <http://www.liga.kiev.ua>

12. Вовчак О. Система іпотечних облігацій як механізм рефінансування іпотечних кредитів : європейська практика, та впровадження в Україні / О. Вовчак // Банківська справа. – 2018. – № 3. – С. 56-65.

13. Волков С. С. Іпотечне кредитування в Україні: передумови, ризики та перспективи / С. С. Волков [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ufin.com.ua/fru/2018/001.doc>.

14. Воробйова І. М. Іпотечне кредитування в умовах фінансової кризи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.nbuv.gov.ua / porta/soc_gum/22.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/porta/soc_gum/22.pdf).

15. Гнатківський Б. М. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Фінансова система України. Збірник наукових праць. – Острог: Видавництво Національного університету „Острозька Академія”, 2017. – Вип. 10. – Ч. 3. – С. 79-87.

16. Гнатківський Б. М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні / Б. М. Гнатківський // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону : науковий збірник / За ред. І. Г. Ткачук : – Івано-Франківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2017. – Вип. III. – Т. 2. – С. 304-311.

17. Гнатківський Б. М. Перспективні напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2018. Випуск 39 (1). – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2018. – С. 115-120.

18. Гнатківський Б. М. Принципи іпотечного кредитування / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2015. Випуск 41. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2015. – С. 131.

19. Гриджук Д.М. Іпотека у кредитуванні: Практичні поради / Д.М. Гриджук, В.О. Олійник – К.: А.С.К., 2013. – 463 с.
20. Гринько О.Л. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування: Монографія. / О.Л. Гринько. – Севастополь: СевНТУ, 2013. – 273 с.
21. Державна іпотечна установа [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://ipoteka.gov.ua/>
22. Дмитренко М.Г. Банківське кредитування: галузевий аспект: навч. посібник / М. Г. Дмитренко, М. М. Свічинський, М. В. Рисін. – К. : УБС НБУ, 2013. – 178 с.
23. Драбовський А.Г. Формування ефективного механізму житлового іпотечного кредитування [Текст] / А.Г. Драбовський // Вісник Хмельницького 89 національного університету. – 2012. - №1. – С. 121 – 126.
24. Економічна теорія: Політекономія: Підручник / [Базилевич В.Д., Попов В.М., Базилевич К.С., Гражевська Н.І.]; за ред. В.Д. Базилевича.— [вид. 6-те, перероб. і доп.]. - К.: Знання-Прес, 2012. - 719 с.
25. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2018. – № 9. – С. 18-22.
26. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.2005 р. № 3201 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
27. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» від 01.07.2004 № 1952-IV, редакція від 01.01.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
28. Закон України «Про заставу» № 2654-XII від 02.10.1992 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
29. Закон України «Про іпотеку» від 5.06.2003 р. № 898 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
30. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим

іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» № 979-IV від 19.06.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

31. Закон України «Про іпотечні облигації» від 22.12.2005 № 3273-IV, редакція від 18.08.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3273-15>

32. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

33. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?nreg=2658-14&find=1&text=%E7%E0%F1%F2%E0%E2&x=0&y=0#w11>.

34. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

35. Закордонні іпотечні системи: огляд ринків житлового кредитування у вибраних країнах / Г.Й. Дюбель, Л. Андерсен, О. Прокопович. – Київ: УНІАН, 2014. – 300с.

36. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, редакція від 03.04.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

37. Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О. С. Іванілов, М. В. Тітенкова // Фінанси України. – 2017. – № 4. – С. 28-35.

38. Іпотека в країнах Європи: Короткий огляд / Група економічного та фінансового законодавства. – К. – 2015. – 14 с.

39. Іпотечне кредитування : Навчальний посібник / За ред. О. С. Любуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К : Центр навчальної літератури, 2014. – 392 с.

40. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні :

Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2014. – 107 с.

41. Ковалишин І. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. 2018. – № 3. – С. 123-127.

42. Копишинська Н. Становлення іпотеки в Україні / Н. Копишинська // Фінанси України. – 2014. – №5. – С. 53-58.

43. Корнєєв В. Фінансові інновації банків і можливості диверсифікації банківських послуг / В. Корнєєв // Світ фінансів. – 2015. – № 2. – С. 74-81. 48.

44. Костюкевич О. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О. Костюкевич // Економіка та держава. – 2017. – №1. – С.24-26.

45. Кравченко В. І. Інститути та інструменти іпотечного ринку / В. І. Кравченко // Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 17 грудня 2014 року). – К., 2014. – С. 40-49.

46. Кривенко В. Іпотечний ринок України в умовах світової фінансової кризи / В. Кривенко // Теоретичні та практичні питання економіки. - Зб. наук. праць КНУ ім. Т. Шевченка. – 2015. – Вип. 24. – С. 57-62.

47. Кривенко В. Проблеми розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Науковий вісник.– Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2016. – № 2 (41). – С. 156–161.

48. Крупка М. І. Проблеми розвитку іпотеки в Україні в умовах глобалізації / М. І. Крупка // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2016. Випуск 36. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2016. – С. 27-32.

49. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С. Кручок. – К.: Урожай. – 2013. – 256 с.

50. Лагутін В. Іпотечний кредит: проблеми стимулювання виробництва / В. Лагутін // Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи: Міжнар. наук.-практ. конф. «Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи». – К., 2013.

– С. 107-112.

51. Лагутін В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Лагутін // Фінанси України. – 2017. – №31. – С. 71-78.

52. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія та практика: Навч. посіб. – 4-те вид., стер. / В.Д. Лагутін – К.: Знання, 2014. – 215 с.

53. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва / О.С. Любунь. – К. : Європ. ун-т, 2013. – 299 с

54. Лютий О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні. Монографія / О. Лютий В. Савич, О. Калівошко // Центр учбової літератури України. – 2013. – 548 с.

55. М'якишевська О. М. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М. М'якишевська // Фінанси України. – 2018. – № 11. – С. 112-118.

56. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні. Аналітична записка. – Національний інститут стратегічних досліджень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

57. Огліх В.В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в економічному просторі України / В.В. Огліх // БізнесІнформ. – 2017. – №5. – С. 209-213.

58. Папаїка О. Іпотечні послуги як похідна іпотечного ринку / О. Папаїка, С. Арбузов // Вісник НБУ. – 2017. – № 2. – С. 13-15.

59. Пилипець О. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування / О. Пилипець // Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2015. – № 2-3. – С. 149-153.

60. Пилипець О. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www. finrep.kiev.ua / download / ft_nov 2012pdf](http://www.finrep.kiev.ua/download/ft_nov_2012pdf).

61. Питання Державної іпотечної установи [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2004 року № 1715. –

Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1715-2004-%D0%BF>.

62. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. – 2016. – № 3. – С. 26-38.

63. Поляченко В.А. Світова іпотечна криза / П.І. Гайдуцький, В.А. Поляченко, К.В. Паливода // – К., 2013. – 428 с.

64. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11.02.2009 р. № 140 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

65. Постанова Кабінету Міністрів України «Про концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництво (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки» від 22.10.2008 р. № 1406 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

66. Постанова «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями», затверджена Правлінням НБУ від 30.06.2016 № 351 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

67. Прокопенко В. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжний досвід та можливості використання в Україні / В. Прокопенко // Наукові записки Національного університету “Острозька академія”. Серія “Економіка”. – 2017. – Вип. 9, частина 4. – С. 253-265.

68. Пучковская И. Ипотека: залог недвижимости / И. Пучковская. – Харьков: Консум, 2012. – 132 с.

69. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Виды ипотечных кредитов. Рынок ипотечного капитала. Нормативно-правовое регулирование / И.А. Разумова: Учеб. Пособие для студ. вузов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит». – СПб.; М.: Нижний Новгород; Воронеж; Ростов-н/Д: Питер, 2013. – 200 с.

70. Рев'юк Н.В. Іпотека як господарсько – правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Н.В. Рев'юк // НАН України; Інститут економіко – правових досліджень. – Донецьк, 2012. – 180 с.
71. Рисін В.В. Формування та розміщення довгострокових ресурсів банків в Україні: монографія / В. В. Рисін, М. В. Рисін. – К. : УБС НБУ, 2012. – 234 с.
72. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування / О. Рожко // Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». – 2015. – № 132. – С. 41-44.
73. Рожко О.Д. Проблеми розвитку ринку житлового іпотечного кредитування в Україні / О.Д. Рожко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2016. – №4 (12). – С. 265-269.
74. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування» від 10.08.2004 р. № 559 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
75. Савич В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку / В.І. Савич – Ів–Фр., ІМЕ “Галицька академія”. – 2014. – 552 с.
76. Сайт Національного Банку України: Електронний ресурс – [Режим доступу] – www.bank.gov.ua.
77. Сайт ПАТ «Укргазбанк»: Електронний ресурс – [Режим доступу] – <https://www.ukrgasbank.com>
78. Сайт Української національної іпотечної асоціації: Електронний ресурс – [Режим доступу] – <http://www.unia.com.ua/>
79. Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 8.08.2002 р. № 695 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
80. Указ Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування» від 22.06.1994 р. № 55/94 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

ДОДАТКИ

Додаток А

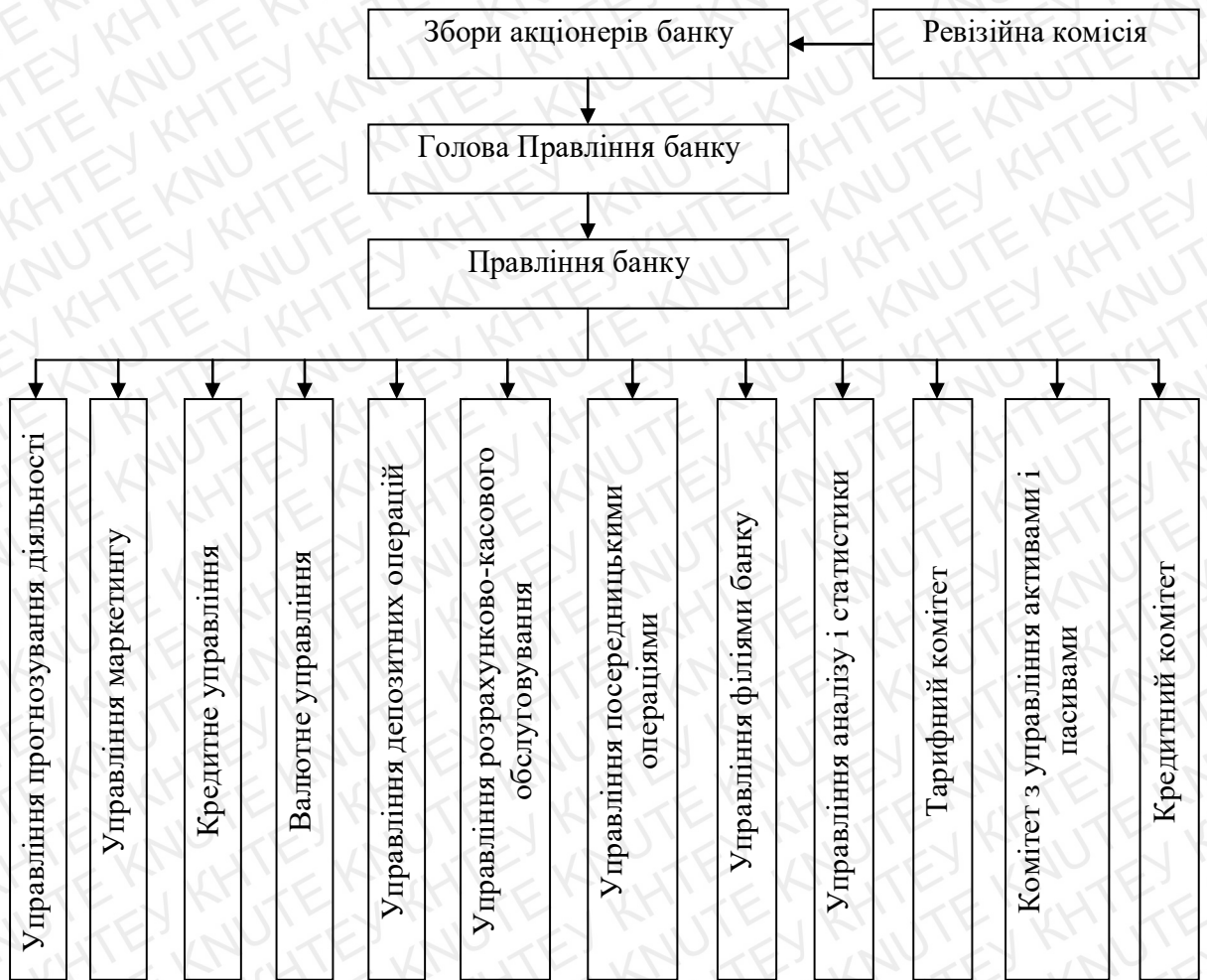


Рис. 2.3. Організаційна структура управління ПАТ «Укргазбанк» [66]