

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ БАЛАНСУ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ СУБ'ЄКТІВ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	6
РОЗДІЛ 2 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	18
2.1 Аналіз законодавчо-нормативної бази щодо процесу взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування	18
2.2 Оцінка практики надання послуг іпотечного банківського кредитування за 2014-2018 роки	24
2.3 Проблеми дотримання балансу захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування та шляхи їх подолання.....	38
РОЗДІЛ 3 ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ ..	42
3.1 Ризики суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування і їх інструментарій	42
3.2 Напрями балансування захищеності прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування.....	47
3.3 Алгоритм убезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування.....	59
ВИСНОВКИ.....	69
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	73
ДОДАТКИ.....	79

ВСТУП

Актуальність дослідження. Процес формування системи довгострокового іпотечного житлового кредитування (ІЖК) здійснюється в Україні в непростих економічних умовах, адже іпотечне кредитування в нашій країні ще не досягло високого розвитку, тому існує необхідність дослідження причин недостатнього прогресу функціонування іпотеки, виявлення площини (соціальної, економічної, правової), до якої відносяться дані, які гальмують процес, причини. У сучасному економічному стані для посилення намічених позитивних фінансових тенденцій вкрай необхідним завданням виглядає пошук варіантів і перспективних технологій, які забезпечили б притоки приватних інвестицій. Включення широких категорій громадян в різні програми кредитування також має стимулювати побудову довгострокових економічних стратегій і сприяти створенню в Україні середнього класу. Отже, розвиток іпотеки необхідно розглядати в сукупності з пошуком шляхів з підтримки економічного зростання в країні. Наукова та практична значущість цієї проблеми обумовлює необхідність проведення даного наукового дослідження.

Концептуальні положення забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні висвітлені у роботах таких авторів, як: Вовчак О. Д. [14, с. 231], Волкова О. М. [15, с. 125], Гербич Л. А. [17, с. 98], Дуброва Н. П. [22, с. 582], Евтух А. Т. [25, с. 67], Іванілов О. С. [27, с. 28], Ткаченко Н. В. [56], Тригуб О. В. [57, с. 90], Ягупова К. А. [63, с. 98] та інших. Проте на сьогодні чимало аспектів ринку іпотечного банківського кредитування залишаються малодослідженими, зокрема – питання причинно-наслідкового зв'язку між іпотечною політикою Національного банку України та ситуацією на грошовому ринку країни. Вивчення праць вказаних науковців дозволяє ґрунтовно підійти до дослідження даної теми.

Актуальність вищевикладених проблем, а також теоретично-прикладна цінність їхнього вирішення зумовили вибір теми даного наукового дослідження, визначили його мету та завдання.

Метою дослідження є розкриття теоретичних та методичних положень щодо забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні.

Для досягнення цієї мети були сформульовані такі **завдання**:

- визначити основні етапи розвитку наукової думки щодо захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування;
- дослідити методи дослідження балансу захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування;
- провести аналіз законодавчо нормативної бази щодо процесу взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування;
- оцінити практику надання послуг іпотечного банківського кредитування за 2014-2018 роки;
- дослідити проблеми дотримання балансу захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування та шляхи їх подолання;
- обґрунтувати ризики суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування і їх інструментарій;
- визначити напрями балансування захищеності прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування;
- розробити алгоритм забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування.

Об'єктом дослідження є процес забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні, а **предметом дослідження** – теоретико-методичні засади забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні.

Методи дослідження. Дослідження виконувалася за допомогою загальнонаукових методичних прийомів (аналіз, синтез, індукція і дедукція), економіко-статистичних методів (порівняння, групування, аналіз динамічних рядів, графічний метод), спеціальних методів (факторно-аналітичний, кластерний аналіз, тощо). Обробка інформаційного забезпечення здійснювалася з використанням сучасних інформаційних програм.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі і нормативні акти з питань регулювання кредитної діяльності банків; офіційні дані Національного банку України; монографічні дослідження та наукові публікації з досліджуваної проблеми забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

- *вперше сформульовано* наукову гіпотезу щодо забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні;
- *удосконалено*: алгоритм державного механізму втручання в системи іпотечного житлового кредитування молоді в Україні.

Практичні рекомендації стосовно форматів представлення кількісної та якісної інформації про забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування в Україні.

Особистий внесок магістра. Випускна кваліфікаційна робота є самостійним завершеним дослідженням автора.

Обсяг та структура роботи. Робота складається з трьох розділів, вступу, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи складає 81 сторінка. В роботі представлено 10 таблиць, 8 рисунків, 3 додатки та використано 66 наукових джерел.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ БАЛАНСУ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ СУБ'ЄКТІВ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Побудова ринкових відносин в Україні неможлива без використання різних способів забезпечення зростаючих зобов'язань. Одним із них є іпотека. У науковій статті В. С. Гарбузова «Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні» відзначено, що іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном [16, с. 69]. Як свідчить міжнародний досвід, це достатньо надійний засіб забезпечення виконання зобов'язань. В сучасній економічній літературі визначенні сутності іпотечного кредиту існує декілька підходів. Зокрема, під іпотечним кредитом розуміють:

- 1) особливий вид економічних або кредитних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна [25, с. 109];
- 2) правовідносини, що виникають між кредитором і позичальником на підставі договору про іпотечний кредит [40, с. 41];
- 3) довгострокове зобов'язання, забезпечене заставою нерухомого майна [38, с. 54];
- 4) довготермінову позику або кредит під заставу нерухомого майна [52, с. 212].

Не заперечуючи перший підхід, вважаємо, що таке розуміння іпотечного кредиту розглядає його в площині макроекономічного рівня і тлумачиться доволі широко. Другий підхід також вважаємо прийнятним, оскільки він розкриває сутність іпотечного кредиту з юридичного боку. Третій підхід, на нашу думку, не повністю відображає сутність іпотечного кредиту і описує поняття іпотечного боргу, яке з точки зору аналітико-облікових процедур має назву зобов'язання (балансовий підхід). В межах

четвертого підходу щодо визначення іпотечного кредиту необхідно звернути увагу на деякі розходження щодо трактування термінів «кредит» і «позика» у науковій літературі та цивільному законодавстві. Частина вчених [54, с. 77; 60, с. 153] розглядають позику як вид кредиту, що надається лише у грошовій формі, а кредит вважають більш широким поняттям, що передбачає як грошову, так і товарну форму. Інші [57, с. 91] визнають грошову та товарну форму кредиту і позики, але визнають деякі відмінності між цими поняттями зазначаючи, що за користування кредитом обов'язково сплачується процент, а позика буває безпроцентною або зі сплатою процентів. Згідно Цивільного кодексу України [62, с. 328] по-перше, кредит може надаватись тільки у грошовій формі, а позика – як у грошовій, так у вигляді речі, визначеної родовими ознаками; по-друге, кредитодавцем може бути тільки банк або інша фінансова установа, а позикодавцем – будь-яка як юридична, так і фізична особа; по-третє, кредитний договір може укладатись тільки у письмовій формі, а договір позики – як у письмовій, так і в усній [59, с. 197].

Зважаючи на те, що ці два терміни є синонімами [53, с. 145; 56], ми вважаємо, що термін «позика», є більш широким, ніж «кредит». На нашу думку, кредит можна розглядати як вид позик, а позику як вид кредиту – недоречно, і тому некоректно вживати термін позика у трактуванні іпотечного кредиту.

Іпотечний кредит можна розглядати як 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 (торгових) приміщень, освоєнням і забудовою земельних ділянок. Дане твердження, на нашу думку, досить повно розкриває цільове спрямування іпотечного кредиту, Однак при цьому автор не вказує на основну характеристику іпотечного кредиту – забезпечення іпотекою і поза увагою залишається можливість його надання на строк до 1 року.

Для визначення особливостей іпотечного кредитування доцільно провести порівняння понять «іпотечний кредит» та «іпотечне кредитування». Іпотечний кредит – це грошова сума коштів під заставу нерухомого майна, яка надається позичальнику; іпотечне кредитування – це безпосередня процедура отримання та сплати іпотечного кредиту. Наприклад, науковці по-різному визначають ці поняття. На думку М. О. Губа, іпотечний кредит – це довгостроковий кредит, який надається під заставу нерухомості банківськими і не банківськими кредитними фінансовими установами, що мають право здійснювати кредитні операції (кредитні спілки тощо) [19, с. 55].

Автор І. С. Карпа визначає іпотечний кредит як економічно-правові відносини, які виникають між іпотечним кредитором та іпотечним позичальником з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, яке належить другій чи третій особі (поручитель) на правах власності [29, с. 98].

Учені С. П. Леоненко та О. І. Кіреєв іпотечний кредит тлумачать як правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування іпотеки [38, с. 94]. З погляду О. В. Рудницька, іпотечний кредит – це кредит під заставу нерухомості, що надається з використанням іпотечних заставних, які є формою кредиту, пов'язаною з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо [47, с. 153].

На противагу попереднім авторам, В. В. Меркулов відзначає, що під іпотечним кредитом розуміє особливу форму кредиту, пов'язану з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель [40, с. 112].

Отже, аналіз літературних джерел [19, с. 55; 29, с. 98; 38, с. 94; 47, с. 153; 40, с. 112] показав, що під іпотечним кредитом потрібно розуміти певну форму кредиту, яка надається під заставу нерухомого майна та створює

правовідносини між кредитором та позичальником на підставі кредитного іпотечного договору.

На відміну від іпотечного кредиту, іпотечне кредитування – це певний механізм з надання того ж самого іпотечного кредиту (порівняно з визначенням поняття «кредит» та «кредитування»). Проте іпотечне кредитування має і таке визначення:

1. Згідно із Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [4].

2. Іпотечне кредитування, як підкреслює Л. М. Коваль, – це фінансово-кредитні відносини, які виникають між іпотечним кредитором (іпотекотримачем) та позичальником іпотеки (іпотекодавцем) з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, що належить другій чи третій особі на правах власності [30, с. 36].

3. На думку В. Г. Першин, іпотечне кредитування може розглядатися з двох точок зору: по-перше, іпотечне кредитування – це цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, зокрема інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; по-друге, іпотечне кредитування – це система, багатофакторна модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів на ринку капіталу та на ринку нерухомості [44, с. 9].

Дефініцій терміна «іпотечне кредитування» небагато, оскільки більшість авторів послуговується поняттями або «іпотека», або «іпотечний кредит». Наведені визначення хоча й мають розбіжності, однак дефініції іпотечного кредиту та іпотечного кредитування науковців збігаються: більшість іпотечний кредит та іпотечне кредитуванням розглядає як відносини, що виникають між кредитором та позичальником під час укладання кредитного договору.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо доповнити визначення іпотечного кредиту обов'язковістю обтяження іпотекою предмета застави, оскільки в діяльності як вітчизняних, так і зарубіжних банків, існує практика, коли застава нерухомого майна оформлюється договорами, відмінними від іпотечних. Наприклад, з метою уникнення обтяження об'єкта нерухомості іпотекою, може укладатись договір його купівлі-продажу з відкладеними умовами, що передбачає перехід права власності на цей об'єкт після погашення кредиту [51, с. 143].

Таким чином, сутність іпотечного кредиту доречно викласти в наступній інтерпретації: «Іпотечний кредит – це кредит, який спрямовується на фінансування заходів, що пов'язані з придбанням, будівництвом, переплануванням житлових, виробничих і комерційних (торгових) приміщень, освоєнням і забудовою земельних ділянок, забезпеченням за яким виступають окреслені види нерухомості з їх обтяженням іпотекою у порядку, передбаченому законом». Таке розуміння іпотечного кредиту дозволяє, по-перше, виокремити основну його характеристику – забезпечення іпотекою; по-друге, чітко розмежувати іпотечні кредити та інші види кредитів, забезпечені заставою нерухомого майна; по-третє, акцентувати увагу на обов'язковості обтяження іпотекою предмета застави. В результаті виникає можливість удосконалення механізму іпотечного кредитування, що є особливо важливим в умовах загострення проблем в кредитній сфері банків. Дане твердження підтверджується позицією Національного банку України щодо відображення іпотечних кредитів у бухгалтерському обліку, де на рахунках обліку іпотечних кредитів відображаються тільки кредити, що надані для придбання, будівництва або реконструкції нерухомого майна, найбільшим за вартістю забезпеченням яких є іпотека [56].

Отже, можна зробити висновок щодо економічної сутності іпотечного кредитування, який слід визначати як систему економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які

надаються під заставу нерухомості. Ефективність іпотечного кредитування певною мірою визначається ступенем організації іпотечних кредитних відносин на іпотечному ринку [50, с. 278].

Процедура іпотечного кредитування з використанням заставної зображена на рис. 1.1.

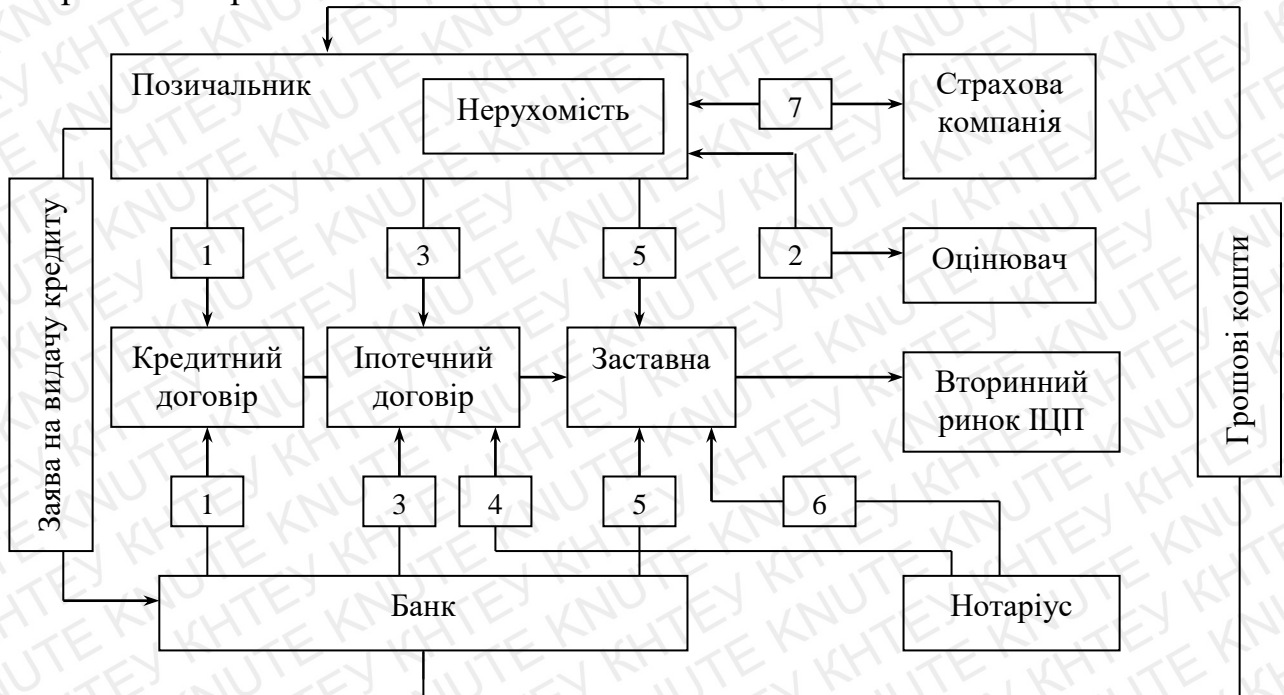


Рис. 1.1. Процедура іпотечного кредитування з використанням заставної* [54, с. 98]

*Примітки: 1 – укладання кредитного договору; 2 – оцінка заставного майна; 3 – укладання іпотечного договору; 4 – посвідчення іпотечного договору в нотаріуса та внесення його в Державний реєстр іпотек; 5 – випуск заставної; 6 – реєстрація заставної; 7 – страхування предмета іпотеки.

На сучасному етапі розвитку іпотечних відносин в Україні нормативно та інституційно закладена власна національна модель іпотечного ринку, яка враховує вітчизняні умови і використовує елементи як європейської (німецької), так і американської моделей. Основним суб'єктом кредитних відносин є універсальні банки. Варто зазначити, що такий тип кредитора має місце в обох класичних моделях. Однак у німецькій моделі іпотечного ринку основним кредитором банківського іпотечного кредитування є іпотечний банк [63, с. 101].

В особливих умовах працюють вітчизняні банки, єдиним джерелом поповнення кредитних ресурсів для цілей іпотечного кредитування для яких є рефінансування іпотечних кредитів шляхом сек'юритизації через Державну іпотечну установу або через Агентство з рефінансування іпотечних житлових кредитів. У цьому разі використовуються елементи американської дворівневої моделі іпотечного ринку. Основні учасники вітчизняного іпотечного ринку, їхні основні функції та цільова характеристика організації діяльності відображені в Додатку А.

З метою диференціювати суб'єкти іпотечного житлового кредитування молоді для повного уявлення про сферу іпотечного житлового кредитування запропоновано таку класифікацію суб'єктів іпотечного житлового кредитування (ІЖК), що зображено на рис. 1.2.

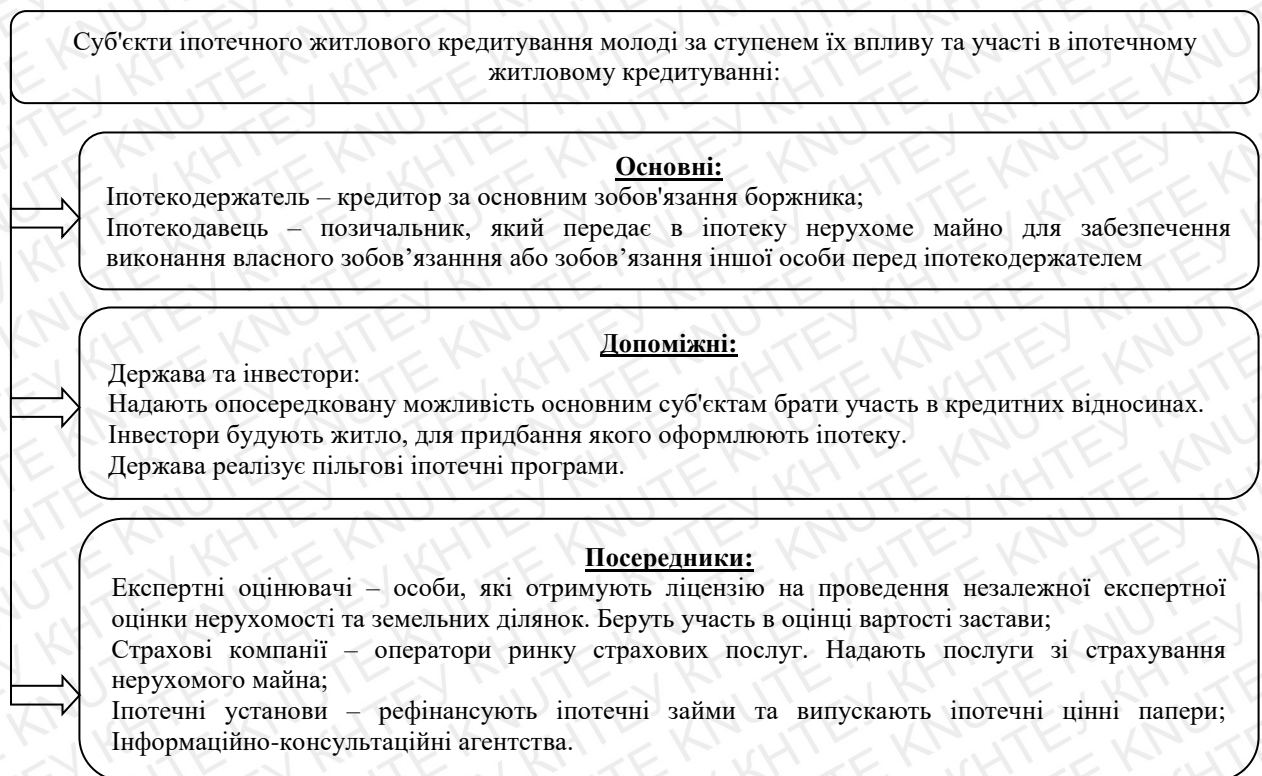


Рис. 1.2. Суб'єкти ІЖК молоді за ступенем їх впливу та участі в іпотечному житловому кредитуванні [54, с. 221]

За результатами наведеної на рис. 1.2 класифікації суб'єктів іпотечного житлового кредитування запропоновано вдосконалити нормативно-правову

базу регулювання сфери іпотечного житлового кредитування молоді з розробкою правової основи для кожної окремої групи кредитних відносин у сфері іпотечного житлового кредитування молоді [56].

Отже, іпотечний кредит вважається надзвичайно складною економічною системою і визначає ступінь та характер задоволення економічними благами, нормами розподілу доходів в економіці та соціальними взаємовідносинами у суспільстві. Іпотечне кредитування є позика, яка надається на інвестиційні цілі за принципами кредитування під заставу нерухомості. Система іпотечного кредитування, як цілісна та взаємозалежна сукупність елементів, учасників, об'єктів та інструментів, що функціонують на фундаменті законодавчо визначених єдиних принципів, процедурах, методах, які визначають зміст, організацію та умови дієвого функціонування моделей акумуляції інвестиційних кредитних активів з використанням заставних операцій із нерухомістю, надання та обслуговування іпотечних кредитів, здійснення інвестицій в іпотечні цінні папери задля забезпечення суб'єктів господарювання інвестиційними доступними кредитами.

Важливе місце у формуванні ефективної системи іпотечного кредитування належить іпотечному ринку, який об'єднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації фінансових ресурсів, забезпеченню макроекономічної стабілізації та економічної рівноваги. Іпотечний ринок розглядається як такий, що забезпечує рух фінансового капіталу у формі іпотечних цінних паперів і виступає сегментом ринку цінних паперів або як сфера акумулювання довгострокових грошових нагромаджень з метою надання іпотечних кредитів шляхом емісії іпотечних облігацій, а тому є частиною ринку позикових капіталів [20, с. 53]. Отже, у трактуванні сутності іпотечного ринку головним чином робиться наголос на аспект залучення джерел фінансування з метою подальшої видачі іпотечних кредитів.

Іпотечний ринок як економічний феномен, не знаходячи глибоке теоретичне освітлення ні в місцевій, ні в зарубіжній літературі, на сьогодні

характеризується невизначеним місцем в системі ринків. З однієї сторони, іпотечний ринок розглядається як такий, де здійснюється емісія іпотеки, і таким чином розглядається як частина ринку позикових капіталів [42, с. 91]. Іпотечний ринок, або ринок іпотечного капіталу, відіграє важливу роль в економіці, адже він, об'єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Модель ринку іпотечного кредитування може використовуватися не тільки спеціалізованими іпотечними банками, але і універсальними банками, які мають департаменти іпотечного кредитування.

У системі відносин, властивих до дворівневої моделі системи заставного фінансування, є два основні сегменти, засновані на використуванні різних методів фінансування під забезпеченням нерухомим майном, а саме: первинний ринок і вторинний ринок.

Первинний ринок, сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини між кредиторами і позичальниками, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних. На ньому позичальник отримує у фінансово-кредитній установі (кредитора) позику під заставу нерухомості. Відносини між заставодавцем і заставодержателем і створюють первинний іпотечний ринок.

Кредитор може зберігати заставні у власному портфелі цінних паперів або продавати їх інвесторам [46]. Основне джерело кредитних ресурсів в системі заставного кредитування діє зі спеціально організованого з цією метою вторинного ринку цінних паперів, які забезпечені заставними на нерухомість. Ця модель діє тільки в розширеній інфраструктурі іпотечного ринку, як правило, в частковому контролі після емісії цінних паперів, які обертаються на вторинному ринку.

Виділяють і третю модель організації системи іпотечного житлового кредитування – збалансовану автономію. Головною ознакою що відрізняє дану модель є позичково-ощадний принцип її функціонування. Сукупний портфель кредитних ресурсів формується за рахунок залучення заощаджень майбутніх позичальників за принципом каси взаємодопомоги [30, с. 35].

Тому, можливо зробити висновок, що така модель стає незалежною при зміні ринкової ціни засобів позики і від загального рівня цієї ціни взагалі. Цей опис автономної моделі має особливо велике значення для створення іпотеки, що кредитується в країнах з нестійкою економікою, але за умови, що всі взаєморозрахунки повинні проводитися у вільноконвертованій валюті.

Специфіка іпотечних кредитних відносин формує певні переваги кредитування під заставу нерухомості як для позичальника, так і для кредитора. Головними перевагами іпотечного кредиту для позичальника є 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 довгостроковість іпотечного кредиту [47, с. 153].

Структуру системи іпотечного кредитування можна відобразити схематично у вигляді, поданому на рис. 1.3.



Рис. 1.3. Інструменти іпотечного ринку [48, с. 24].

Під зовнішнім іпотечним кредитуванням розуміються відносини між кредитором і учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізована іпотечна установа, інвестори тощо) та взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку. Можна виділити 2 варіанти: 1) кредитор сам виступає емітентом іпотечних цінних паперів або оформляє заставну і безпосередньо співпрацює з інвесторами. Тобто, інвестори купують

випущені кредитором цінні папери, відсотки (дивіденди), за якими кредитор зобов'язаний виплачувати інвесторам; 2) коли у якості посередника між кредитором і інвесторами виступає спеціалізована іпотечна установа, що випускає іпотечні цінні папери, які купують інвестори і виплачує їм дивіденди [14, с. 231].

У цілому в світі, і Україна не є винятком, існують два основних види іпотечного ринку: первинний і вторинний [28, с. 67], загальна схема взаємодії між основними агентами яких показана на рис. 1.4.

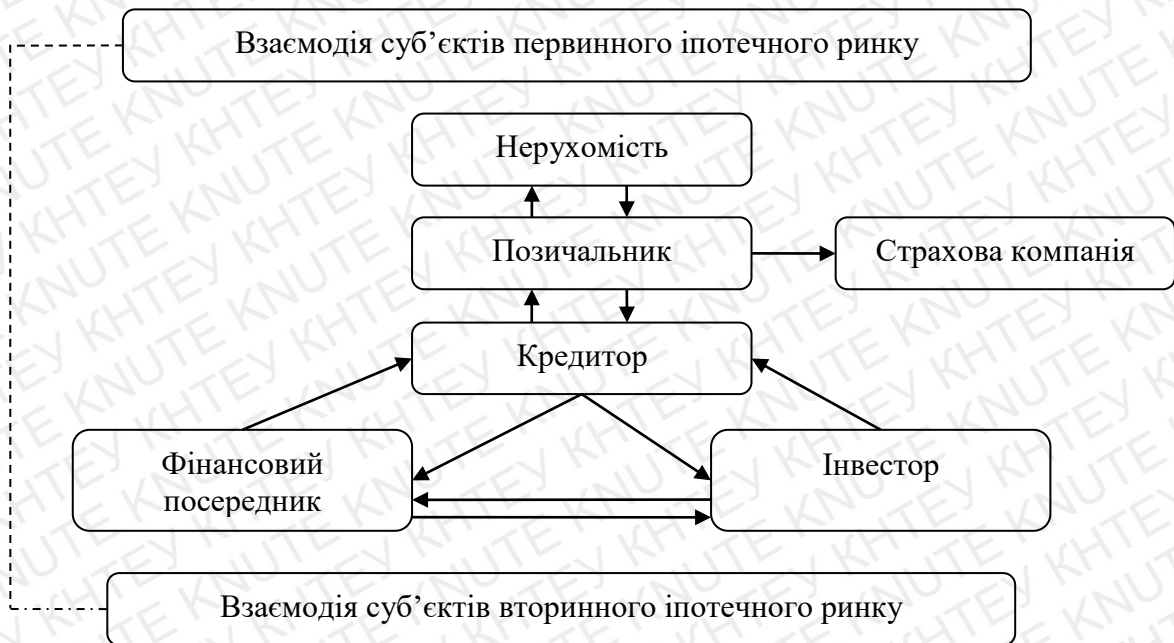


Рис. 1.4. Методи взаємодії між суб'єктами первинного і вторинного іпотечного ринків [28, с. 67]

Таким чином, первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. Для України, чий іпотечний ринок лише починає розвиватися, характерною рисою є функціонування власне первинного ринку. Подальший розвиток первинного іпотечного ринку, вочевидь, спонукає появу так званого вторинного іпотечного ринку, який може бути визначений як «...економічні відносини між кредиторами, позичальниками і інвесторами, що виникають у процесі купівлі-продажу

іпотечних сертифікатів та інших диверсифікованих» [44, с. 5]. Іншими словами, для вторинного ринку характерне існування відносин: позичальник – банк – інвестор (однорівнева модель вторинного іпотечного ринку); позичальник – банк – посередник – інвестор (дворівнева модель).

Отже, ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без діяльності забезпечення суб'єктів – спеціалізовані форми організаційно-правових в особі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно; судові органи; установи нотаріальних і законних послуг; страхові компанії; фінансові інститути. Іпотечне кредитування здійснюють: іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні банки, страхові компанії.

РОЗДІЛ 2

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1 Аналіз законодавчо-нормативної бази щодо процесу взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування

Запорукою державно-правових та соціально-економічних перетворень в Україні є трансформація інституційно-організаційного механізму іпотечного житлового кредитування в контексті вирішення житлової проблеми громадян і підвищення ефективності пільгового житлового кредитування молоді. Такий механізм повинен ґрунтуватись на ринкових принципах, відповідно до яких фінансування житлової політики країни має відбуватися з використанням власних коштів громадян, доступного банківського іпотечного кредитування та державних програм сприяння житловому кредитуванню.

З проголошенням незалежності України розпочинається відродження іпотечних відносин. Поштовхом для розвитку іпотеки став пошук шляхів фінансування житлового будівництва. На початку 90-х років основна частина житла в Україні (за винятком житлово-будівельних кооперативів) будувалася за рахунок бюджетних коштів різних рівнів. У процесі трансформації і переходу економіки до ринкової відбулися зміни в організації фінансової системи держави, скоротилися витрати бюджету, в результаті чого фінансування житлового будівництва за рахунок держави стало практично неможливим. А тому перед Україною гостро постала проблема пошуку інших джерел фінансування житлового будівництва, запровадження системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житлово-будівельному комплексі [38, с. 224].

В 1994 році прийнята постанова Верховної Ради «Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво і створення ринку житла», ухвалене розпорядження Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування», у 1996 році прийняте розпорядження Президента України «Про заходи щодо залучення коштів населення на будівництво житла». В цих документах передбачається розв'язання житлової проблеми в Україні з використанням іпотечного кредитування [10, с. 47].

Першими почали реалізовувати програми житлового будівництва на таких засадах «Київміськбуд» та АКБ «Аркада». Іпотечні відносини регулювалися лише Законом України «Про заставу», зокрема розділом II «Іпотека». Це сприяло започаткуванню іпотеки, проте не забезпечувало достатніх правових умов для її ефективного розвитку. Цей етап можна вважати першим етапом відродження і становлення іпотечних відносин в Україні [24, с. 42].

Другий етап розпочався з прийняттям Верховною Радою України Земельного (2001 р.), Господарського (2003 р.) та Цивільного (2003 р.) кодексів [14, с. 231]. Зокрема, ухвалений Земельний кодекс України передбачає запровадження іпотеки в аграрному секторі економіки. Прийнято низку Законів України «Про іпотеку» (2003 р.), «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (2003 р.), «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003 р.), «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (2001 р.), «Про оцінку земель» (2003 р.) [1-9].

В серпні 2004 року розпорядженням Кабінету Міністрів України схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування. Активного розвитку іпотечного кредитування завдяки забезпечення умов, передбачених третім етапом, можна очікувати після виходу України з фінансової кризи [22, с. 583].

На нашу думку, найбільш чітко і повно сутність іпотеки визначено в чинному законодавстві України, де по суті синтезовано правовий та економічний підходи щодо сутності іпотеки. Зокрема: Згідно з Законом України «Про заставу» (розділ II) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця, або третьої особи [3]; Закон України «Про іпотеку» визначає іпотеку наступним чином: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом» [6].

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням низки проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування. При цьому, слід зазначити, що цілком зрозумілим є те, що процес іпотечного кредитування дозволить вирішити ряд досить актуальних соціально-економічних проблем суспільства.

Іпотечний ринок, або ринок іпотечного капіталу, відіграє важливу роль у розвитку економіки, адже він, об'єднуючи фінансовий ринок із ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Його розвиток залежить від загального макроекономічного стану та структури законодавчого забезпечення в державі, у свою чергу він сам стає стимулом для розвитку економіки [16, с. 73].

Важливий етап розвитку іпотеки в Україні почався разом із прийняттям Закону України «Про власність», Закону України «Про заставу» та формуванням ринку нерухомого майна. Особливе значення мав прийнятий 02 жовтня 1992 р. Закон України «Про заставу». Відповідно до ст. 30 цього закону, іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля

та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи. Вказаний закон передбачив різні види застави: товарів в обороті або у переробці, заклад, заставу майнових прав, заставу цінних паперів, іпотеку. Розділ «Іпотека» включав в себе поняття іпотеки, предмет іпотеки, форми договору про іпотеку, права іпотечного заставодержателя, права іпотечного заставодавця, обов'язки іпотечного заставодавця, наслідки порушення обов'язків іпотечним заставодавцем, іпотека будівель та споруд, іпотека майнового комплексу підприємства [3].

У січні 2003 р. були прийняті нові: Цивільний кодекс України та Господарський кодекс України (ГК України). 05 червня 2003 р. прийнято Закон України «Про іпотеку», який вступив в дію з 1 січня 2004 року [6]. Вказаним законом визначено, що іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом. Вказаним законом регулюються основні права та обов'язки учасників іпотечних правовідносин, встановлюються підстави виникнення та припинення іпотеки, перераховуються суб'єкти та об'єкти іпотечних відносин, істотні умови іпотечного договору, встановлюються вимоги до предмету договору іпотеки, закріплюється порядок звернення стягнення на предмет іпотеки.

19 червня 2003 р. прийнято Закон України №979–IV «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» та Закон України № 978–IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Впродовж наступних років прийнято: Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р., Закон України «Про іпотечні облигації» від 22.12.2005 р., Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23.02.2006 р. [5].

Іпотечне кредитування здійснюється як банківськими установами, так і Державною Іпотечною Установою (ДІУ). Зазвичай, банки надають іпотечні кредити на загальних умовах для усіх клієнтів і можливості отримати пільгу за таких умов майже не можливо. ДІУ ж передбачає програму іпотечного кредитування для підтримки молодих сімей, яка допомагає клієнту частково або повністю сплачувати відсотки за іпотечним кредитом за рахунок держави [46].

З огляду на особливості вітчизняної кредитно-фінансової системи, заснованої на поєднанні ланок фінансово-кредитної системи і механізмів фінансового ринку, для посилення кредитного складника в системі фінансування житлового будівництва має бути сформовано три взаємопов'язаних блоки, такі як довгострокове іпотечне житлове кредитування населення; засноване на ринкових принципах кредитування забудовників житлової нерухомості; система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема, система цільових адресних субсидій). Відповідно, у складі процесу модернізації іпотечних кредитних програм простежуються три взаємопов'язаних функціональних рівні – мікрорівень (приватні суб'єкти-позичальники, корпорації і домогосподарства), мезорівень (кредитори – кредитні організації та інститути розвитку) і макрорівень (НБУ та регулятори фінансового ринку, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг). Така структура буде найбільш адекватною вітчизняним реаліям і підкореною завданням її соціально-економічного розвитку (рис. 2.1).

У структурі процесу модернізації іпотечних кредитних програм, наведеній на рис. 2.1, передбачено можливість функціонування спеціального кредитно-фінансового інституту (за прикладом США) у формі Національного позичково-ощадного банку (НПОБ). Функціонування такого банку орієнтоване на розширення доступу до іпотечних кредитів домогосподарств із низьким рівнем доходів. Основним джерелом його коштів є бюджет. Це в довгостроковому періоді може зумовити використання неефективних

технологій іпотечного та житлового кредитування, неправильне встановлення стратегічних індикаторів його функціонування, деформації організаційних структур та інституційних форм фінансування. Таким чином, необхідне поступове скорочення бюджетного фінансування і переорієнтація на внутрішню пропозицію фінансових ресурсів (у тому числі за рахунок банківського кредитування).

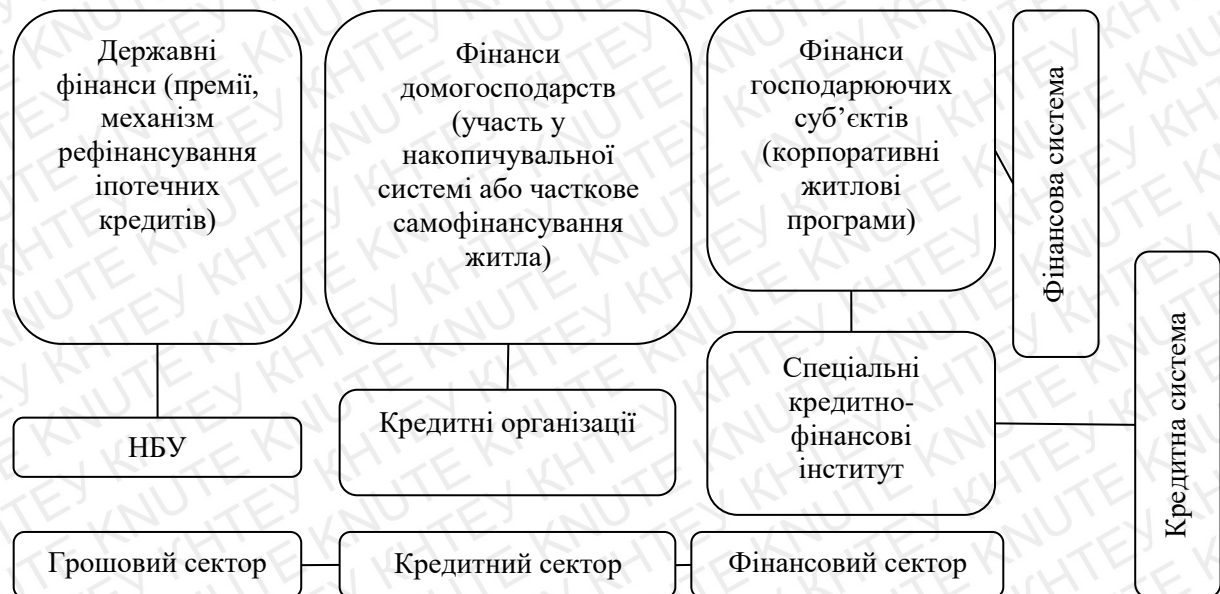


Рис. 2.1. Орієнтовна функціональна структура модернізації іпотечних кредитних програм в Україні (розроблено автором на основі [25, с. 78])

Отже, на засадах використання структурного підходу до аналізу моделі системи фінансування її можна представити у вигляді комбінації елементів фінансової системи і секторів фінансового ринку. Організаційно система фінансування житлового будівництва в Україні має ґрунтуватися на поєднанні ринкового і бюджетного механізмів фінансування за розвитку партнерської взаємодії бізнесу, влади, банків, домогосподарств. Відповідно до структури попиту на ринку житлового будівництва запропоновано сформувати три взаємопов'язаних блоки, такі як довгострокове іпотечне житлове кредитування населення; засноване на ринкових принципах кредитування забудовників житлової нерухомості; заходи державної підтримки придбання житла населенням. Суб'єктний склад системи

фінансування житлового будівництва дав підстави для виокремлення у складі процесу модернізації іпотечних кредитних програм трьох взаємопов'язаних функціональних рівнів – мікрорівня (приватні суб'єкти-позичальники, корпорації і домогосподарства), мезорівня (кредитори – кредитні організації та інститути розвитку) і макрорівня (НБУ та регулятори фінансового ринку, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг). Така структура буде найбільш адекватною для вітчизняних реалій і відповідати завданням її соціально-економічного розвитку.

2.2 Оцінка практики надання послуг іпотечного банківського кредитування за 2014-2018 роки

В умовах гострої необхідності розширення джерел фінансування житлового будівництва, зокрема у спосіб залучення заощаджень населення в економічну систему, будівництво, посилюється увага науковців та практиків до розвитку іпотечного кредитування. Цей вид кредитів вважається одним із найбільш надійних через використання застави нерухомості. На нашу думку, слід максимально використати можливості розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва в Україні. Першими почали реалізовувати програми житлового будівництва на таких засадах «Київміськбуд» та АКБ «Аркада».

Динаміка ринку житлової нерухомості в Україні в 2014-2018 році носила, як кажуть інженери, хвильовий характер. Мається на увазі, що підйоми чергувалися зі спадами приблизно через рівні проміжки часу. Головним модулятором такої поведінки ринку стали події 2014 року і їх наслідки. З економічною і політичною кризою, яку спричинили початок військових дій на сході країни і втрата Криму, багато будівельних проектів були заморожені. Про що говорить і скорочення споживання залізобетонних конструкцій в 2014 році. В цей же період починаються проблеми в

фінансовому секторі. Крім того, переселенці переїжджали із зони бойових дій в більш спокійні регіони. Ці два фактори викликали поживлення ринку житлової нерухомості в 2015-2016 роках [66].

Справа в тому, що в умовах фінансової нестабільності багато банків втратили стійкість і довіру клієнтів. Останні ж, для того щоб зберегти свої кошти, стали знімати їх з депозитів і вкладати в нерухомість. Переселенці, у кого були гроші, також почали купувати житло. Однак обидва описаних вище каталізатора ринку житлової нерухомості поступово зійшли нанівець, попит на нове житло впав, і в 2017-2018 роках даний ринок знову пішов на спад. У Київському регіоні та безпосередньо в столиці ринок житлової нерухомості коливався в унісон із загальноукраїнським, але амплітуда спаду була меншою [66]. Велика стабільність ринку пояснюється статусом регіону, як центру адміністративної, політичної та ділової активності України, що володіє більшою привабливістю для людей та інвестиційною привабливістю (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Динаміка капітальних інвестицій в житлову нерухомість в Україні /
Києві та Київській області в 2014-2018 рр., млн. грн [66]

Показники	2014	2015	2016	2017	2018
Капітальні інвестиції в житлове будівництво, млн. грн.	33177	45610	44865	53372	55332,9
Темп приросту, %	-8,2%	37,5%	-1,6%	19,0%	3,7%
В тому числі					
Київська обл.	4491	6135	7061	8429	8373,4
Темп приросту, %	1,0%	36,6%	15,1%	19,4%	-0,7%
Київ	8777	11269	10579	13052	13130,8
Темп приросту, %	-7,1%	28,4%	-6,1%	23,4%	0,6%

Описані вище процеси на ринку житла в останні роки можна проілюструвати динамікою капітальних вкладень в нього. При її аналізі слід враховувати, що дана динаміка представлена в національній валюті, яка в 2014-2015 знецінилася в три рази, а офіційна інфляція в ці роки склала 24,9% і 43,3% відповідно. Крім того, інвестиції перетворюються в нерухомість з

деяким тимчасовим лагом, необхідним для побудови будинку. Тому приросту обсягів будівництва найближчим часом можна очікувати тільки в Києві, оскільки збільшення капітальних інвестицій в столиці в 2017 році (+23,4%) випереджає зростання вартості будівельно-монтажних робіт (+21,3% в листопаді 2018 року по порівнянні з листопадом 2017-го р.).

Наступне пожвавлення ринку житла буде відбуватися в міру збільшення купівельної спроможності населення України внаслідок розвитку економіки країни і нового масового запуску іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування досягло свого стабільного розвитку в Україні лише тільки після світової економічної кризи у 2008 році, але загальна нестабільна ситуація в країні в 2012 році, викликана світовою фінансовою кризою в 2011 році та європейською борговою кризою, негативно вплинула на фінансове становище в Україні. Внаслідок цього попит на іпотечні кредити різко впав через зниження купівельної спроможності, однак сьогодні потреба в нерухомості зростає великими темпами, країна виходить з економічної кризи минулих років. Таким чином, забезпечення населення житлом становиться однією з найгостріших соціальних проблем сьогодення. Структуру залишків іпотечних кредитів в економіці за строками наведено у табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Структура залишків іпотечних кредитів в економіці України упродовж 2012-2018 рр. [66]

Роки	Разом, млн. грн	до 1 року		1-5 років		більше 5 років	
		млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%
2012	74508	24459	32,8	32690	43,9	17359	23,3
2013	74462	19859	26,7	35580	47,8	19023	25,5
2014	112061	31528	28,1	53269	47,5	27264	24,3
2015	110709	34834	31,5	47303	42,7	28572	25,8
2016	121996	47046	38,6	49007	40,2	25943	21,3
2017	123653	46773	37,8	50910	41,2	25970	21,0
2018	97686	33848	34,7	40979	42,0	22858	23,4

Як свідчать дані табл. 2.2, у цілому в загальній структурі залишків іпотечних кредитів станом на січень 2017 року на кредити строком від 1 до 5 років припадало 41,2%, на кредити строком до 1-го року – 37,8%. Частка довгострокових кредитів є незначною і складає всього 21,0%. Незважаючи на те, що ці установи зовсім різні, схема організації отримання іпотечного кредиту у них майже однакова. Різницею між ними є різний строк розгляду кредитної заявки, адже ДІУ передбачає видачу усього 500 іпотечних кредитів на рік [66].

Бюджетні й позабюджетні ресурси, які виділяються на придбання житла молодій сім'ї, спрямовуються на покриття відсотків за кредитом банківській установі-кредиторові тоді, як основну суму боргу погашає позичальник. Динаміку розвитку молодіжного іпотечного житлового кредитування в розрізі джерел його бюджетного фінансування наведено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Динаміка та структура бюджетного фінансування молодіжного іпотечного житлового кредитування в Україні [66]

Роки	Обсяг коштів, виділених із Державного бюджету України, млн. грн	Обсяг коштів, виділених із місцевих бюджетів, млн. грн	Кількість наданих кредитів, од.	Проінвестовано отримання житла, тис. кв. м
1998	6,2	6,9	305,0	21,9
2000	60,7	15,0	1421,0	93,2
2005	110,6	20,8	1089,0	79,8
2015	36,1	31,1	242,0	17,3
2016	70,6	35,6	407,0	33,1
2017	24,3	36,6	253,0	21,3
2018	0	64,7	231,0	20,1
Усього	861,4	393,9	10450	730,3

Для виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2015–2019 рр. заплановано такі обсяги і джерела фінансування:

– у 2015 р. передбачено 593,06 млн. грн з Державного бюджету, 296,53 млн. грн – з місцевих бюджетів та 98,84 млн. грн – з інших джерел;

- у 2016 р. передбачено 619,76 млн. грн з Державного бюджету, 309,88 млн. грн – з місцевих бюджетів та 103,29 млн. грн – з інших джерел;
- у 2017 р. передбачено 652,51 млн. грн з Державного бюджету, 326,25 млн. грн – з місцевих бюджетів та 108,75 млн. грн – з інших джерел;
- у 2018 р. передбачено 687,85 млн. грн. з Державного бюджету, 343,93 млн. грн – з місцевих бюджетів та 114,64 млн. грн – з інших джерел;
- у 2019 р. передбачено 722,83 млн. грн з Державного бюджету, 361,41 млн. грн – з місцевих бюджетів та 120,47 млн. грн – з інших джерел [17, с. 167].

Незважаючи на значні обсяги запланованого фінансування іпотечного житлового кредитування, фактичні їх значення значно менші, а в окремі роки (2009 та 2017 роки) і зовсім відсутні. Це пов'язано з тяжким соціально-економічним становищем у країні (фінансово-економічна криза 2008 р. і антитерористична операція на Сході країни 2016–2019 рр.), кризою в банківській системі, що обумовила банкрутство банків-партнерів програм кредитування молоді та заморожування на їхніх рахунках вкладів, призначених для погашення кредиту (ПАТ «Банк Форум» – реалізація програми у Дніпропетровській обл., АТ «Банк «Фінанси і кредит» і АТ «Брокбізнесбанк» – реалізація програми у Київській обл.). Незважаючи на гарантування державою повернення вкладу у розмірі 200 тис. грн, подекуди суми на рахунках перевищували цю величину. Окрім того, в окремих банках-партнерах уведено санкції (ПАТ «Промінвестбанк» – реалізація програми у Чернігівській обл.) [15, с. 168].

Сектор іпотечного кредитування є не тільки фінансовим індикатором, але й показником соціального забезпечення населення. Взагалі ринок іпотеки на пряму взаємодіє з ринком нерухомості, дає поштовх для розвитку багатьох секторів народного господарства. На даний час більшість діючих програм з пільгового іпотечного кредитування припинена. Програми з взаємодії банківських установ і державних органів влади також не працюють. Самі ж банки на даний час не надають іпотеку. Ті ж фінансові установи, що мають в

кредитному портфелі такий інструмент, як іпотека, надають її на таких умовах, що населення з поточним рівнем доходу не має змоги її взяти. Відсоткові ставки становлять 20-23%, і це без щомісячної комісії та страхових внесків. Це є не доступним фінансовим продуктом для українців [22, с. 29].

Державна програма забезпечення молоді житлом на 2015–2019 рр. передбачає створення належних умов для забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом; для молодих сімей, які перебували на квартирному обліку (за даними Держкомстату станом на 01.01.2014 р.). До категорії громадян, котрі мають право участі у програмі, належать чоловіки та жінки, вік яких не має перевищувати 35 років; термін кредитування – до 30 років; авансовий внесок – 10%; процентна ставка за кредитом – 11,6% річних. Планові обсяги та джерела фінансування програми: кошти державного і місцевих бюджетів та інших джерел, у т. ч. власних коштів громадян обсягом 5,46 млрд. грн; обсяги введеного в експлуатацію житла – 1,05 млн. кв. метрів житла; здійснено забезпечення житлом 16755 молодих сімей та одиноких молодих громадян [31, с. 164].

Усі без винятку програми уряду передбачають поєднання бюджетного фінансування іпотечного кредитування молоді та їх власних ресурсів, які спрямовуються на отримання пільгових кредитів. У табл. 2.4 наведені окремі індикатори програм іпотечного житлового кредитування молоді за участі Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (ДФСМЖБ).

Таблиця 2.4

Окремі характеристики державних програм сприяння молодіжному іпотечному кредитуванню за участі ДФСМЖБ [66]

Роки	Пільговий кредит на житло для молоді			Часткова компенсація іпотечних кредитів		Державна підтримка для будівництва житла (30/70)		Здешевлення вартості іпотечних кредитів		
	Виділено коштів, млн. грн	Надано кредитів, шт.	Проінвестовано житла, тис. кв. м	Кількість укладених угод, шт.	Фактично профінансовано, тис. грн	Площа квартир позичальників, тис. кв. м	Кількість сімей, які отримали державну підтримку, од.	Кількість укладених угод, од.	Обсяг банківських ресурсів, млн. грн	Фактично профінансовано, тис. грн
2008	133,3	486	35,2	675	103,7	-	-	-	-	-
2012	67,2	242	17,3	-	117,8	6,6	590	-	-	-
2015	106,2	407	33,1	-	45,0	73,5	802	2154	501,2	53,4
2016	60,9	253	21,3	-	44,1	33,1	144	170	400,5	89,4
2017	64,7	231	20,1	-	59,8	7,7	0	-	-	78,8
2018	-	-	-	-	61,4	1,8	0	-	-	35,5
Усього	629,3	2280	173,5	675	696,4	210	3550	3557	826,6	263,4

Варто відзначити, що параметри (процентні ставки по кредитах, строки кредитування, строки часткової бюджетної компенсації молодим родинам відсотків по кредиту) та умови (пільги родинам з дітьми по процентах по кредиту, вартість одного метру квадратного житла, під яку підпадає пільгове кредитування, рейтингова оцінка родини) програми молодіжного іпотечного кредитування порушені. Всі ці порушення роблять практично недоступним пільговий кредит на житло для молоді.

Заплановані обсяги бюджетного фінансування купівлі в кредит молодіжного житла не виконуються, що приводить до зриву запланованих обсягів вводу в експлуатацію готового житла для молоді або к необхідності розраховуватися по кредитам за це житло молодим родинам самостійно, без підтримки держави. Це також робить недоступним житло для багатьох молодих сімей. Надані на іпотеку для молоді бюджетні кошти та накопичення молодих родин використовуються або не по цільовому

призначенню, або не ефективно, що приводить к суттєвому подорожчання вартості квартир для молодих сімей [26, с. 41].

Більш реальним джерелом фінансування придбання житла, яке носить ринковий характер, є банківське іпотечне кредитування. У табл. 2.5 наведені пропозиції чотирьох банків України, які пропонують фізичним особам іпотечні кредити на строк до 20 років [66].

Таблиця 2.5

Пропозиції банків України щодо надання іпотечних кредитів фізичним особам строком до 20 років, станом на березень 2019 року [66]

№ з/п	Банк	Процент за користування кредитом, %	Строк кредитування, років	Перший внесок, %
1	АТ «Ощадбанк»	23,00	До 20	30
2	ПАТ «Кредобанк»	22,28	До 20	30
3	АБ «Укргазбанк»	22,22	До 20	30
4	ПАТ «БТА»	24,79	До 20	30
5	АКБ «Аркада»	23,98	До 20	30

Попит на житло визначається двома основними факторами: готовністю людини придбати житло та її фінансовими можливостями. Пропозиція житла на ринку нерухомості в Україні залежить від макроекономічної кон'юнктури. Погіршення соціально-економічних показників негативно позначається на попиті на житло, що в свою чергу, викликає скорочення обсягу будівництва через обмеження доступу до інвестиційних ресурсів. Готовність придбати житло не співпадає із реальними можливостями через ряд перешкод, серед яких: недовіра Державних програм фінансування придбання житла; недостатність доходів населення; жорсткі, неприйнятні для рівня платоспроможності населення умови банківського кредитування [36, с. 54].

Отже, загалом бачимо, що на сучасному етапі кредитування нерухомості активізувалося та почало потрохи зростати. Але масштаби кредитування ще не такі великі як були до кризи, так, можемо сказати, що з 2012 року обсяг нових іпотечних кредитів склав 2,5 млрд грн. Не дивлячись на отриманні результати опитування НБУ та позитивні зрушення економіки,

банки, що до цього періоду не надавали послуги іпотечного кредитування і надалі не планують цього робити у поточному році.

В умовах нестабільної фінансово-економічної ситуації зупинимося перш за все детальніше на ролі держави в розв'язанні соціальної проблеми житлового забезпечення окремих категорій населення. Зважаючи на те, що Україна позиціонує себе як соціально орієнтована країна, це обумовлює виконання нею низки важливих стратегічних завдань, чільне місце серед яких належить всебічному сприянню та підтримці житлової політики. Задля цього розроблено цілий комплекс державних програм, до яких належать:

1) Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2014 рр. та 2015–2019 рр. [5];

2) комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і командного складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей [6];

3) програма «Власний дім», тобто державне пільгове довготермінове кредитування індивідуальних сільських забудовників [7];

4) програма надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків [3];

5) Державна цільова соціально-економічна програму будівництва (придбання) доступного житла на 2012-2019 рр. [4];

6) державна підтримка при будівництві житла волонтерів і учасників антитерористичної операції (АТО), сімей загиблих учасників АТО, а також вимушених переселенців [6].

Їх реалізація передбачає спрощення процедури та створення умов доступу потенційних покупців до операцій на ринку нерухомості, збільшення пропозиції житла на ринку шляхом фінансування його будівництва за рахунок бюджетних та інших позабюджетних коштів, зниження вартості та диверсифікацію житла в регіональному вимірі тощо. З-поміж програм

найбільшої ваги набувають ті, які передбачають іпотечне житлове кредитування молоді, адже попри підвищення рівня зайнятості та вирішення житлової проблеми для молоді їх практична реалізація створює передумови економічного зростання в країні.

В Україні депозитні кошти, як правило, є основним джерелом фінансування активних операцій банків. При цьому треба зважати, що вони можуть бути до запитання та строковими. Варто звернути увагу й на те, що серед строкових депозитних коштів переважають строкові вклади фізичних осіб як основних постачальників капіталу до банків. Ключовими факторами, що негативно позначаються на розвитку фінансування житлового будівництва, є:

1. Макроекономічні чинники (стрибки курсу гривні, цін, падіння доходів населення, загальноекономічна невизначеність; «інституційні прогалини» у фінансово-кредитній системі, недовіра економічних суб'єктів до фінансових інститутів; вплив капіталу за кордон в офшори).

2. Проблеми банківської системи (низька капіталізація, збитковість і масові банкрутства банків, недосконалість банківських технологій кредитування ЖБ, нестійкість ресурсної бази та звуження джерел доходів банків, проблеми з ліквідністю банківської системи, звуження ресурсної бази банківської системи через дефіцит довгострокових ресурсів для фінансування іпотечних житлових кредитів, високі процентні ставки; переорієнтація ресурсів банків із фінансування економічного зростання на консервування в низькодохідних, але надійних активах НБУ; нестабільність пропозиції грошей, викликана протиріччями у цілях та заходах НБУ щодо «зниження інфляції – забезпечення валютної стабільності і стабільності банківської системи»). Однією зі стрижневих проблем вітчизняної банківської системи є дисбаланс між активами і пасивами банківської системи за термінами розміщення і залучення, що проявляється у відсутності довгострокових і доступних за ціною фінансових ресурсів, яких потребує будівництво.

3. Слабка спроможність держави стимулювати інвестиційний процес, що несприятливо позначається на інвестиційному кліматі через падіння довіри приватних інвесторів, веде до руйнування механізму стимулювання інвестицій. Адже, як переконують дослідники, існує залежність між структурою державних інвестицій та напрямів державної підтримки і структурою довгострокових інвестицій [52, с. 47].

Природа дії цих факторів має системний характер, тому подолати їх негативний вплив можна лише на основі системного підходу. Комплексність вищезазначених завдань вимагає посилення кредитного складника системи фінансування житлового будівництва в Україні, здатного забезпечувати фінансування відтворювальних процесів в економіці [60, с. 149]. Система фінансування житлового будівництва являє собою диверсифіковані, багаторівневі кредитно-фінансові відносини її суб'єктів і розгалужений інструментальний апарат (конкретні заходи, спрямовані на відновлення та розвиток кредитних відносин); об'єктами впливу є банки – кредитори, позичальники (забудовники, населення). Під час формування системи фінансування житлового будівництва варто враховувати особливості взаємодії фінансового і реального секторів економіки, де домінують дві основні тенденції – дивергенції та домінування фінансового над реальним сектором економіки. Це веде до можливості виникнення фінансової піраміди, чого варто уникати. Адже сучасні економічні умови характеризуються можливістю інститутів фінансового сектору забезпечувати прибутковість у відриві від реального сектору (наприклад, валютні операції банків, купівля/продаж цінних паперів, деривативів тощо). При цьому зниження ролі фінансового сектору може привести до звуження ресурсного забезпечення ЖБ, переважної орієнтованості на бюджетні ресурси. Навпаки, падіння ролі реального сектору економіки (зокрема, нехтування розвитком установ та організацій інфраструктури будівництва) може сформувати фінансову бульбашку (приклад – валютно-фінансова криза 2008–2009 рр., що виникла через різке знецінення іпотечних облігацій) [54, с. 64].

Наростання протиріч між інтересами суб'єктів системи фінансування житлового будівництва та в системі відносин «реальний сектор – фінансовий сектор» може зумовити набуття системи фінансування житлового будівництва рис фінансових пірамід і перетворення їх у фактор макроекономічної нестабільності. Таким чином, метою мінімізації ризиків функціонування системи фінансування житлового будівництва є подолання розриву між потребами та можливостями населення щодо придбання об'єктів житлової нерухомості. У протилежному разі неефективне функціонування СКЖБ призводить до нестійкого розвитку елементів механізму житлового фінансування, а економічний спад, недосконала нормативно-правова база й інші фактори провокують появу компенсаторних механізмів, що отримали назву «інвестиційно-будівельні піраміди» [51, с. 143].

На нашу думку, для вдосконалення системи вітчизняного іпотечного кредитування існує необхідність на базі державно-приватного партнерства створення системи іпотечного страхування, що передбачає установа державного агентства (з функцією субсидування страхових тарифів) з іпотечного страхування з подальшою приватизацією. Аналіз іпотечного ринку також виявив необхідність вдосконалення державного інституту розвитку ринку іпотечного житлового кредитування Агентства з рефінансування іпотечних кредитів в розрізі первинного, вторинного ринку та інфраструктури іпотечного кредитування.

Також доцільно відзначити, що в Україні діє Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, через який реалізовувались такі програми державної підтримки населення для придбання житла, як:

1. Державна програма надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [66]. Згідно обсягу потреб у забезпеченні житлом молодих сімей та самотніх молодих громадян, які потребують поліпшення житлових умов в Україні, кількість громадян, які перебували на квартирному обліку (станом на 1 січня 2013 р. – на час прийняття Державної

програми) становила 111 722 чол., з них планувалось забезпечити житлом тільки 16 755. Фінансування цієї програми передбачалось на 2015 – 2019 роки відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України [65]. У паспорті Державної програми джерелами фінансування передбачені кошти Державного та місцевих бюджетів, банківські іпотечні кредити та власні кошти населення. Але фактично у 2017 р. та 2018 р. кошти з Державного бюджету не виділялись [66]. У 2017 році за цією програмою було виділено із місцевих бюджетів кошти у розмірі 64 690,00 тис. грн. [66].

2. Програма часткової компенсації процентної ставки за кредитами, наданими банками України, молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, яка діяла з 2003 року до 2009 року. За цією програмою громадяни при сплаті банківського кредиту отримували компенсацію у обсязі облікової ставки Національного банку України. Згідно статистичних даних за 2003-2008 рр. фактично було укладено 17 885 угод, в тому числі за рахунок банківських ресурсів на суму 204 426,00 тис. грн., профінансовано державними коштами 936 470 032, 00 тис. грн. На теперішній час нові угоди за цією програмою не укладаються [65].

3. Державна програма підтримки молоді для будівництва житла, яка була прийнята у 2009 році [66], передбачала надання одноразової фінансової підтримки у розмірі 30 відсотків вартості нормативної площі пільгового житла за рахунок державних коштів (Державного та місцевих бюджетів), а 70 – за рахунок власних коштів населення та іпотечних кредитів. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України [65] фінансування цієї програми передбачалось на 2012 – 2019 роки, планувалось забезпечити житлом 38 350 тис. громадян. Фактично придбали пільгове житло за цією програмою лише 3550 тис. громадян [66], а вже в 2017 – 2018 рр. фінансування укладання нових договорів не передбачалось Державним бюджетом України [66].

4. Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов

діяла в Україні з травня 2014 року [9] і передбачала відшкодування державою частини процентів, що їх мають сплатити громадяни за банківськими кредитами. За цією програмою громадяни отримували іпотечний кредит в банку зі сплатою пільгового процента (3% річних), решту плати за кредит компенсувала держава. Згідно статистичних даних у 2014-2016 рр. за цією програмою фактично було укладено 3 557 угод. За рахунок банківських ресурсів профінансовано поліпшення житлових умов громадян на суму 826 401,81 тис. грн., а за рахунок державних коштів – на суму 263 436, 16 тис. грн. У 2017-2018 рр. фінансування та укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом не передбачено Державним бюджетом [65].

Як бачимо, Державні програми фінансування будівництва та придбання житла в Україні або вже не чинні, або фактично існують лише як документ, так як кошти для фінансування не були передбачені в бюджетах держави на 2017 та 2018 рр. Зокрема, 16 березня 2019 було прийнято Закон України «Про внесення змін до статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (щодо реалізації державних житлових програм)» [66], який надає додаткові можливості сім'ям учасників АТО та внутрішньо переміщених осіб при участі у програмі доступного житла, завдяки чому вони зможуть придбавати житло за механізмом 50 на 50, або отримати пільговий кредит для вирішення свого житлового питання, кошти на втілення цієї програми були передбачені Державним бюджетом України на 2019 рік. [65]. Кошти на реалізацію інших Державних програм фінансування будівництва та придбання житла в Україні Державним бюджетом України на 2019 рік не передбачено.

Підсумовуючи, зазначимо, що ефективне використання власних коштів громадян і доступність банківського іпотечного кредитування дозволить вирішити житлове питання частині населення, а державі – гарантувати конституційне право громадян на житло та забезпечити соціальну стабільність; для економіки загалом – стимулювати макроекономічне

зростання, консолідуючи дрібні заощадження населення і трансформуючи їх в інвестиційний капітал. В умовах формування моделі сталого розвитку національної економіки дослідження ринку житлової нерухомості варто здійснювати з урахуванням еволюції концептуальних підходів до формування цього ринку, його специфіки й економічного змісту; виявлення принципів ринку житлової нерухомості; адаптації методики оцінки трансформації ресурсів у процесі надання послуг на ринку з урахуванням соціально-економічної цінності послуг для громадян; апробації ресурсного підходу до функціонування й розвитку ринку житлової нерухомості; розробки методики моделювання розвитку ринку житлової нерухомості та прогнозної моделі.

2.3 Проблеми дотримання балансу захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування та шляхи їх подолання

Житло стає доступнішим, бо доходи населення підвищуються, а ціни – практично ні. Тому попит на житло почав поступово зростати. Водночас нова пропозиція тимчасово знизилася. Попри це ринок близький до рівноваги: немає ні ризиків стрімкого зростання цін, ні загроз фінансовій стабільності. Обсяги іпотечного кредитування зростають, проте ще замалі, щоб помітно впливати на ринок житлової нерухомості. На ринку комерційної нерухомості стрімко знижується вакантність, відновлюється активність девелоперів, а орендні ставки повернулися на докризовий рівень.

Обсяг введеного в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні торік знизився на 25.3% р/р. Так закінчилася кількарічна тенденція наявності на ринку вагомих тимчасових чинників: надлишкового попиту з боку внутрішньо переміщених осіб у 2014–2015 роках та ажіотажної пропозиції у 2016 – 2017 роках, зумовленої зміною регуляторного середовища. У Києві спад був навіть більшим: 28.6% р/р [66].

Корекція пропозиції нових помешкань була прогнозованою. Вона свідчить, що ринок повертається до норми, яку визначає макроекономічна ситуація в Україні. Водночас у 2018 році в Україні обсяг житла, на будівництво якого було отримано дозволи, збільшився на 13.2% р/р. У столиці цей показник дещо знизився порівняно з рекордним рівнем 2017 року.

Варто відзначити, що зниження темпів уведення в експлуатацію нового житла тимчасове й загрози його перетворення на тривалий спад поки немає. Зростає середня поверховість будинків у виданих дозволах. Ця тенденція помітно пришвидшилася у 2017–2018 роках. Тож, імовірно, тривалість циклу будівництва збільшуватиметься. Це почасти пояснює торішній спад показника введення в експлуатацію та може зумовлювати високу пропозицію нового житла в найближчі роки [66].

Станом на кінець I кварталу в Києві на стадії проектування перебувало близько 60 житлових комплексів, у фазі будівництва – втричі більше. На цей рік у столиці заявлено введення в експлуатацію 142 житлових комплексів. Усе це підтверджує, що столичне будівництво житла зберігає високі темпи, тож нова пропозиція житлової нерухомості залишиться значною [66].

Попит на житло поступово зростає з низького рівня. За даними нотаріусів, торік кількість угод купівлі-продажу житла збільшилась на 8.3% р/р, а в I кварталі 2019 року – на 5.0% р/р. Зростання попиту зупинило кількарічну тенденцію зниження цін на житло в доларовому еквіваленті: на кінець березня на первинному ринку вони залишилися на минулорічному рівні (у гривні збільшилися на 3.5% р/р), а на вторинному – зросли на 3.5% р/р [66].

Жвавіший попит зумовлений переважно зростанням доходів населення. Адже, за оцінками учасників ринку, кредити банків фінансують лише менше 7–8% угод первинного продажу житла, на вторинному ринку ця частка ще нижча. Цей сегмент потроху розвивається: за I квартал 2019 року було видано 583 млн грн (+5.4% р/р) нових іпотечних кредитів фізичним особам.

Але, імовірно, в середньостроковій перспективі іпотечне кредитування не буде визначальним на ринку житлової нерухомості.

Тим часом довготривалі чинники попиту на житло перебувають на найнижчому за багато років рівні. Завдяки зростанню доходів населення на кінець березня показник Price-to-income¹⁰ становив 10.5. Водночас Priceto-rent¹¹ за рік майже не змінився, бо вартість оренди, як і купівлі квадратного метра житла в доларовому еквіваленті залишалася практично сталою протягом року [66].

Мінімальна ціна квадратного метра в новобудовах Києва, визначена за інформацію з сайту ЛУН, лише на 15.5% перевищує усереднену собівартість спорудження житла, обчислену Мінрегіонбудом. Тож багато забудовників економ-сегмента працюють на межі рентабельності.

Однак ціни на будівельно-монтажні роботи зростають (+13.4% р/р на кінець березня). З огляду на це, а також на поживлення попиту, найбільш імовірно, що вартість житла в гривні зростатиме. Якщо макроекономічна стабільність збережеться, то подорожчання житла можливе й у доларовому вимірі. Однак, беручи до уваги відносну збалансованість ринку на сьогодні, зростання цін не буде суттєвим та стрімким [66]

Ринок комерційної нерухомості жваво відновлюється. Торік в Україні було введено вдвічі більше торговельної нерухомості, ніж у депресивному 2017 році, а в столиці, за даними CBRE Ukraine, – у 6.9 раза більше, або 5.0% від наявного фонду. Та внаслідок збільшення роздрібного товарообігу рівень вакантності продовжив знижуватися. У результаті орендні ставки в Києві зросли на 19.0% р/р в доларовому вимірі. У I кварталі 2019 року ці тенденції зберігаються: вартість оренди в доларах зростає (18.8% р/р), а нова пропозиція в столиці вже становить майже половину показника за повний минулий рік [66].

За даними консалтингової компанії Cushman & Wakefield, у I кварталі цього року на столичному ринку офісної нерухомості було введено майже стільки площ, як за весь 2018 рік. Очікується, що до кінця року нова

пропозиція перевищить торішній рівень удвічі. Тож за квартал вакантність зросла з 7.2% до 8.2%, але досі вона на 1.5 в. п. нижча, ніж рік тому. Стрімкий приріст пропозиції не зупинив зростання орендних ставок: +8.7% р/р у доларовому еквіваленті [66].

За інформацією Cushman & Wakefield, протягом 2018 р. у вторинний ринок комерційної нерухомості було інвестовано рекордні 330 млн дол., що майже в 2.5 рази вище за рівень 2017 року. НБУ очікує, що в цьому році інвестиційна активність зростатиме, створюючи умови для появи нових проектів. Якщо макроекономічна стабільність збережеться, то у середньостроковій перспективі попит на об'єкти комерційної нерухомості поживавлюватиметься й надалі зумовлюватиме скорочення рівня вакантності та підвищення орендних ставок.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ

3.1 Ризики суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування і їх інструментарій

Іпотечне кредитування сприяє подоланню суперечності між поточними доходами і заощадженнями населення, з одного боку, та високою вартістю житла – з іншого, яке є найдорожчим придбанням у структурі витрат родини із середнім рівнем доходів. Вирішення такого економічного протиріччя може бути досягнуто шляхом упровадження такого дієвого механізму, як іпотечне кредитування.

Вітчизняний ринок іпотечного кредитування є фрагментарним. Для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча б в 3 рази. Кредитна активність банків упродовж досліджуваного періоду залишалась низькою, що пояснюється загальною фінансово-економічною кризою, стагнаційними процесами на ринку нерухомості, зниженням реальних доходів населення, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Для покращення ситуації держава повинна встановлювати загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників ринку іпотечного кредитування.

З боку держави підтримка для розвитку іпотечного сектору повинна проводитися в напрямку придбання Державною іпотечною установою цих цінних паперів. Але, нажаль, цей механізм не діє. Автор О. С. Любунь вважає, що підтримка з боку органів влади саме в розвитку системи

житлового іпотечного кредитування повинна функціонувати та розвиватися, і схему такого функціонування представлено на рис. 3.1.



Рис. 3.1. Державний механізм втручання в системи іпотечного житлового кредитування молоді в Україні (розроблено автором на основі [37, с. 165])

Система іпотечного житлового кредитування, особливо молоді, в Україні знаходиться в стані, коли треба активно змінювати політику держави та неефективність всього апарату іпотечного ринку. На жаль, зараз іпотека стала таким фінансовим продуктом, який в більшості кредитних портфелів банку відсутній. Ті ж фінансові установи, які пропонують іпотечні кредити споживачеві, мають умови по кредиту такі, які не вигідні для позичальника.

Іпотечному кредитуванню притаманні ризики, які особливо загострились у нестабільних економічних та політичних умовах в Україні. Нестабільні умови іпотечного ринку, який залежить більш від зовнішніх факторів, ускладнюють пристосування банків до ринку іпотечного кредитування. Отже, наразі особливо актуальним стає мінімізація ризиків іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування для клієнтів представляє собою банківський продукт, який розрахований на задоволення потреб у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або отримання права на власність у майбутньому на нерухомого майна на первинному або вторинному ринку як фізичних, так і юридичних осіб під заставу нерухомості.

На основі існуючих методів управління іпотечними ризиками, було обрано такі альтернативи:

- диверсифікація – метод, який полягає в розподілі кредитного портфеля серед широкого кола позичальників, які відрізняються один від одного як за характеристиками, так і за умовами діяльності;
- страхування – передача ризику третім особам за умови відмови від певної долі прибутку (інструменти страхового ринку, хеджування);
- резервування – створення резерву під іпотечний кредит;
- лімітування – обмеження рівня припустимого ризику.

Отже, основними причинами виникнення іпотечного кредитного ризику є: нагромадження валютних ризиків, криза довіри, скорочення попиту на іпотеку. Зважаючи на це, були виділені основні складові елементи системи управління та методи мінімізації іпотечних ризиків.

В Україні іпотечного житлового кредитування молоді не існує, а банки, що мають у портфелі такий продукт, як іпотека, надають кредити на умовах та з вимогами до позичальника, що унеможливають іпотечне житлове кредитування молодію. На сьогодні іпотечний кредит є тим продуктом, який для більшості позичальників недоступний, і зумовлено це насамперед високими відсотковими ставками. За кордоном цей показник не перевищує 6-

7%, у нашій країні він становить близько 20%. Відсоток за кредит високий з багатьох причин, проте головними з них такі: недостатній розмір грошових коштів на депозитних рахунках банку, які можна було б надати під іпотечний кредит; високі ризики за кредитами, що пов'язано з нестабільністю економіки, зокрема й матеріальним становищем позичальника, який через втрату місця роботи як основного джерела доходу стає неплатоспроможним; нерозвиненість ринку цінних паперів, обіг яких уможливив би збільшити потік кредитних коштів в обіг на ринку.

Існують високі банківські ризики, коли кредитно-фінансові установи вимушені пропонувати високі відсоткові ставки. Проте ІЖК надають усім верствам населенням, кожна з яких має різну змогу його повернення, забезпечення за кожним кредитом неоднакове, а відповідно й ризики в одній групі мінімальні, а в іншій – максимальні. Серед напрямків активізації ІЖК молоді банківським установам запропоновано проводити ранжування кожного потенційного позичальника на відповідність конкретним вимогам, і вже потім класифікувати його за визначеною категорією ризиків.

Для вдосконалення та активізації іпотечного житлового кредитування в Україні запропоновано не використовувати класифікацію кредитів, оскільки це суперечить законодавству України. Доцільно проводити обов'язкове ранжування позичальників залежно від його рейтингу. Це дасть змогу не просто отримати іпотечний житловий кредит, але й зменшить чи збільшить відсоток за таким кредитом.

Важливо – провести кредитний скоринг потенційного позичальника, тобто дати рейтингову оцінку претендента на кредит. Потім, залежно від набраних балів, класифікувати його як претендента на кредит з високим чи низьким ризиком.

В системі іпотечного житлового кредитування необхідні додаткові стимулюючі ринкові, державні інститути і на цій основі нові механізми іпотечного кредитування (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Додаткові стимулюючі ринкові і державні інститути і механізми в сфері іпотечного кредитування (авторський підхід)

Отже, на основі узагальнення практики управління проблемними іпотечними кредитами нами було систематизовано причини виникнення кризових складових і державні заходи регулювання іпотечного ринку, такі як: допомога позичальникам при рефінансуванні іпотечних кредитів, надання допомоги іпотечним банкам в рефінансуванні проблемних кредитів, інвестування в іпотечні цінні папери та ін. На наш погляд, найпоширенішою схемою є будівельне заощадження, засноване на залученні цільових програм будівельних і житлових вкладів.

3.2 Напрями балансування захищеності прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування

У світовій практиці для забезпечення молоді доступною житловою нерухомістю діє кілька різних механізмів, які є альтернативними іпотечному житловому кредитуванню шляхами придбання житлової нерухомості. Це пов'язано з багатьма причинами. В Україні головними причинами, які спонукають молодь шукати інші шляхи придбання житлової нерухомості, окрім кредиту, є: дуже високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами, нестійкий курс валют, розмір першого внеску не доступний, щомісячні платежі залежно від відсоткових ставок можуть значно зростати та не виправдовувати очікування молоді родини. На цей час іпотечний житловий кредит не в кожній країні може стати оптимальним фінансовим інструментом для досягнення головної мети – забезпечити молодь доступним житлом.

У розвинених країнах іпотечний кредит надзвичайно широко розповсюджений і є невід'ємним фінансовим інструментом впливу на економіку, стимулюючи її ріст і підвищуючи стабільність. Завдяки законодавчому регулюванню іпотечного ринку в Німеччині вкладники ощадних кас при іпотечному кредитуванні мають ряд переваг порівняно зі звичайними позичальниками. Головні серед них [65]:

- низька відсоткова ставка за кредит (5% проти 8-9% на вільному ринку капіталу);
- відсутність ризику зміни відсоткової ставки (ставка лишається незмінною незалежно від ринкової кон'юнктури);
- швидке погашення заборгованості (до 12 років) [65].

Європейська практика іпотечного кредитування характеризується відсутністю єдиних норм щодо функціонування іпотечного ринку. У кожній європейській країні історично сформувалася власна унікальна система іпотечного кредитування, рівень розвитку кожної також різниться.

Відмінним є й рівень охоплення населення іпотечним кредитуванням (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Рівень охоплення населення іпотечним кредитуванням в різних країнах світу у 2018 році [65]

Країна	Частка дорослого населення, що має іпотечні кредити, %
Австрія	25
Болгарія	2
Великобританія	31
Іспанія	32
Італія	10
Литва	6
Німеччина	21
Польща	3
Румунія	4
Сербія	1
Словенія	10
США	31
Туреччина	1
Франція	27
Чехія	8
Швеція	54
Україна	1

Європейські іпотечні інститути застосовують різні способи для рефінансування своєї діяльності. Найбільш загальною формою рефінансування іпотечного кредитування є використання депозитів. Експерти оцінюють обсяг рефінансування, здійснюваного через депозитні механізми, близько 62% від загального обсягу непогашеного боргу по іпотечних позичках [64]. Іншою формою рефінансування є запозичення коштів від іншого фінансового інституту (наприклад, материнської компанії). Значне поширення в Європі одержала форма рефінансування через розміщення іпотечних боргових паперів, менш значне - через випуск MBS-паперів

Іпотечні боргові папери країн ЄС повинні узгоджуватися з Європейською комісією (EU Member States to the European Commission). Таке узгодження здійснюють іпотечні установи Німеччини, Данії, Австрії,

Франції, Іспанії, Люксембургу та Італії. В той же час іпотечні боргові папери, що випускаються в Португалії, Нідерландах, Швеції й Норвегії, не відповідають вимогам Комісії й не розглядаються як такі у рамках ЄС. Відзначимо, що у Великобританії боргові цінні папери відсутні взагалі.

Найпопулярнішими фінансовими механізмами, які функціонують в країнах світу та дають змогу молодим родинам придбати житлову нерухомість, є:

1. Придбання нерухомості на правах оренди. Головною особливістю цього механізму є створення фонду житлової нерухомості як на рівні держави, так і комерційному. Ці механізми діють у Франції та Німеччині. Існує декілька видів реалізації: приватний інвестор вкладає кошти в побудову чи капітальний ремонт нерухомості, отримуючи від держави податкові пільги як податкові канікули чи податкову знижку на податок з прибутку на кілька років, а забудовник зобов'язується надати нерухоме майно в оренду на умовах більш вигідних, ніж ринкові; забудовник, який не має власного капіталу, отримує від держави кредит на будівництво за умови, що частина фонду буде соціально доступна.

Соціальне орендоване житло фінансується за коштів неринкових довгострокових кредитів з підтримкою у вигляді субсидій держави, місцевих органів влади, грантів роботодавців і невеликих внесків з боку соціальних домовласників [58]; особа, яка безпосередньо орендує житлову нерухомість соціального характеру та бажає його в майбутньому мати як приватну власність, отримує від держави субсидію на таку оренду та податкові пільги. Перевагами такої житлової нерухомості є надання можливості різним категоріям молоді через брак значних коштів та власної нерухомості жити в придатних для життя умовах і витратити прийнятну суму коштів на оренду з подальшою можливістю викупу такої нерухомості. Головним недоліком такого механізму, на думку автора, є невизначеність права власності з юридичного погляду. Особа може платити за оренду більше як 15 років, а

потім з різних обставин не мати змоги здійснювати щомісячний платіж, і тоді вона втрапить своє право на придбання житлової нерухомості.

2. Спільна власність. Другим у рейтингу найкращих альтернативних механізмів придбання власної житлової нерухомості є спільна власність. Цей механізм було уведено у Великобританії з метою допомогти тим громадянам, які не можуть купити житлову нерухомість іншим способом на ринку та які потребують поліпшення житлових умов. Вони не мають змоги повністю оплатити її вартість. Відповідно до цього механізму громадянин купує частину житлової власності та сплачує орендну плату за іншу частину житлової нерухомості, яка не є його власністю. Поступово купується вся нерухомість, і громадянин стає власником житла. Механізм реалізується через житлові асоціації. Головним недоліком механізму є те, що житлова асоціація має право продати ту частину, яка надається в оренду, позбавляючи права викупу.

3. Кредитування «роботодавець-працівник», на думку автора, один з перспективних фінансових механізмів. Під час його функціонування відбувається надання роботодавцем своїм співробітникам пільгових житлових кредитів на пільгових умовах. Цей механізм уже давно діє в країнах Європи та Сполучених Штатах Америки.

Роботодавець щомісячно відраховує відсоток фонду заробітної плати на ощадний рахунок у банківську установу (на строк до 20 років), а потім, отримуючи прибуток у вигляді відсотків за депозитом, надає його як кредит своїм співробітникам. За кредитом людина звертається до роботодавця. У кожній компанії свої умови, але розмір відсоткової ставки не перевищує 2-3%. За таким фінансовим механізмом працюють середні за розміром компанії, штат співробітників яких перевищують 10-15 осіб. Перевагами кредитування «роботодавець-працівник» є надання можливості молодим спеціалістам придбати власну нерухомість у кредит, не заощаджуючи самостійно на перший внесок. Інколи це дає змогу отримати житлову нерухомість без переплати. Недоліком у механізмі може стати лише

проблема визначення кола співробітників, які можуть скористатися цим фондом компанії.

Отже, можна стверджувати, що способів для молодій родині стати власником житлової нерухомості небагато. Більшість наявних механізмів схожа на кредитування, головна їх відмінність полягає тільки в джерелах кредиту. У разі надання іпотечного житлового кредитування – кредитує банк, у разі співробітництва з роботодавцем – кредитує безпосередньо фінансова установа, коли ж спільні власність та орендні механізми з правом викупу кредитором виступають держава та інвестор [23]. Порівняння розглянутих механізмів представлено в табл. 3.2.

Таблиця 3.2

Переваги та недоліки альтернативних механізмів придбання доступної житлової нерухомості (згруповано на основі [23])

Механізм	Країна, в якій механізм функціонує	Переваги механізму	Недоліки механізму
Кредитування «роботодавець-працівник»	Сполучені Штати Америки	1. Мотивує співробітників компанії; 2. Надає змогу компаніям отримати в штат висококваліфікованих співробітників.	Немає чіткого механізму визначення кола співробітників, які мають змогу отримати такий кредит і які не мають.
Придбання нерухомості на правах оренди	Франція, Німеччина	1. Можливість орендувати житло за цінами, нижче від ринкових; 2. Можливість надалі викупити житло, яке винаймається.	Велика ймовірність втратити право на викуп житла.
Спільна власність	Великобританія, Франція	Можливість малозабезпеченим родинам отримати у користування частину власного житла з подальшим правом викупу.	Не існує визначених законодавством гарантій щодо неможливості продати житловою асоціацією тієї частини майна, яка надається в оренду.

Найбільш ефективним із представлених в табл. 3.2 механізмів в Україні може стати фінансовий механізм кредитування роботодавцем, оскільки це дає змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати штат висококваліфікованими спеціалістами, які не будуть змінювати місця роботи завдяки наданню їм пільгових кредитів на умовах, які набагато вигідніші, ніж банківські кредити: нижча відсоткова ставка, немає обов'язкового першого внеску і т. ін. Це той механізм, який може стати одним із найбільш ефективних як для громадян, так і для економіки в цілому: підприємство забезпечується держзамовленням, отримує кошти і відсоток від прибутку, інвестує будівництво житлових комплексів для своїх співробітників.

Закордонний досвід показує, що в разі надання кредиту роботодавцем, працівника не можна звільнити з посади на строк кредитування. Якщо ж це станеться, то він має повернути кредит. У деяких країнах звільнення дозволяється, але лише в одній галузі чи одному відомства. В Україні, за висновком автора, такий пільговий механізм взаємодії найбільш прийнятний у бюджетній сфері, куди молоді кваліфіковані спеціалісти йдуть на роботу неохоче. Можна впровадити таку систему для лікарів та педагогічних працівників. Наприклад, якщо молодий учитель працює в тому чи іншому освітньому закладі, то йому на особистий рахунок в ощадбанку відкривається депозит, на який держава перераховує певну суму грошей, преміальних. За період роботи відсотки за депозитом разом з тілом депозиту зростають, і це може стати свого роду капіталом для першого внеску за пільговою іпотекою. Такий фінансовий механізм буде ефективним у промисловій сфері, де великі підприємства, отримуючи прибуток, зможуть навіть завдяки наданій їм податкової пільги в розмірі визначеного відсотка від прибутку та отриманих відсотків за депозитом, купувати щорічно кілька квартир для своїх співробітників.

Окрім того, що підприємство отримує кваліфіковані кадри, це покращує і його роботу загалом, оскільки є мотивація персоналу, що має зацікавленість у роботі підприємства. Головне вдосконалення методичного

підходу щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» в тому, що автор пропонує підприємствам, які будуть діяти в рамках програми пільгового іпотечного житлового кредитування, надавати податкові пільги. Безперечно, ставки та пільги на податок на прибуток повинні встановлюватися на макрорівні. Проте на законодавчому нормативно-правовому рівні повинні бути встановлені норми, які б розподіляли розмір грошей, отриманих від економії на податках, спрямовувати не лише на депозитний рахунок для подальшого фінансування не тільки іпотеки, але й спрямування цих коштів на розвиток підприємства, на поповнення його резервного фонду, оновлення технічної бази і т. ін. Наприклад, на рік підприємство отримує податкову пільгу – сплачувати податок не в розмірі 18 %, а – 17%. Різницю у 1% підприємство на рік перераховує на ощадний рахунок до державного банку, а потім отримані кошти спрямовує на пільгове іпотечне кредитування для співробітників. Відсотки за кредитом – на оновлення технічного-матеріальної бази. Якщо ж підприємство не має прибутку, наприклад, є некомерційною бюджетною установою, то держава може надати пільги на зменшення відсотків за нарахуваннями, які здійснюються на фонд оплати праці. У цьому разі в бюджетній галузі матеріальне стимулювання відбувається не тільки з боку роботодавця, але й держави. Як уже зазначалося, держава на ощадний рахунок конкретної особи, спеціаліста бюджетної галузі перераховує кошти. Розроблений методичний підхід щодо функціонування пільгового іпотечного житлового кредитування «робітник-працівник» на прикладі промислового підприємства представлено на рис. 3.5. Функціонування запропонованої моделі автор пропонує забезпечити конкретними засадами. Передусім держава є тим суб'єктом, що розробляє нормативно-правові засади функціонування такої моделі, зокрема щодо надання податкових пільг для суб'єктів господарської діяльності. Через банк стимулює надходження на розрахункові рахунки чи підприємства, чи працівника, виступаючи гарантом збереження цих коштів. Виділяє спеціальні

земельні ділянки за пільговою вартістю під будівництво житлових кварталів, нерухомість за якими частково буде реалізована за ціною, нижче від ринкової.

У рамках іпотечного житлового кредитування молоді автор пропонує розглядати інвестиційно-будівельний консорціум (ІБК) як об'єднання юридичних осіб, серед яких провідне місце відведено фінансовим установам і будівельним компаніям, мета яких – розвиток ринку житлової нерухомості завдяки реалізації певних програм, серед них і програм іпотечного житлового кредитування.

ІБК створюються для досягнення конкретної цілі, наприклад, для участі у будівельних тендерах, для створення великих житлових комплексів, для будівництва яких потрібно залучити багато підрядників. Банківські й фінансові консорціуми (синдикати) об'єднуються на договірній основі для спільного фінансування (синдикованого кредитування).

ІБК створюється і реєструється як суб'єкт права; діє на основі договору або статуту; володіє майном, яке юридично відособлене від майна членів об'єднання; має самостійний і зведений баланси, поточний та інші рахунки в банках, печатку і є юридичною особою. Реєстрація об'єднання як суб'єкта права здійснюється в тому ж порядку, який встановлено для підприємств.

Учасниками консорціумів можуть бути: юридичні особи, фізичні особи, некомерційні організації та публічні установи. Учасники консорціуму в процесі реалізації проекту зацікавлені в досягненні кожним з них економічного ефекту. У складі консорціуму зобов'язання учасників недиференційовані щодо економічної вигоди, рівня ризику та інших критеріїв.

Створення інвестиційно-будівельного консорціуму можливе за таких умов:

- немає потреби об'єднувати внески учасників (учасники консорціуму зберігають свої права на майно, на яке не поширюється режим загальної часткової власності);

– відповідальність учасників такого консорціуму перед кредиторами є солідарною, якщо учасники передбачили її угодою або така відповідальність встановлена чинним законодавством;

– умови угоди регулюються відповідно до особливостей мети фінансування. Координаційне управління здійснює координаційна рада.

Якщо розглядати створення таких будівельних об'єднань з погляду впровадження ІЖК молоді, то треба зауважити, що фінансові компанії відіграють найважливішу роль у виконанні цього обов'язку, оскільки інші учасники консорціуму, зокрема будівельні компанії, не мають вільних коштів для надання іпотечних кредитів населенню.

Найголовніше – зацікавити фінансову установу у входженні до інвестиційно-будівельного консорціуму, оскільки не кожен банк прагне до цього та має змогу надавати іпотечні кредити, які мають високий відсоток дефолтних кредитів у загальному обсязі кредитів. Тут маємо два варіанти вирішення проблеми:

1. Банк завдяки впевненості та гарантіям, які надані їх будівельною компанією, входить до консорціуму та надає іпотечні кредити молоді. У цьому разі прикладами такої взаємодії може бути випадок, коли корпорація, холдинг чи велике підприємство гарантує в разі неповернення коштів позичальником, повернути фінансовій установі кредит.

Загалом ризики при цій взаємодії двох юридичних осіб мінімальні, оскільки в разі дефолтного іпотечного кредиту сам будівельник має змогу продати конфісковану квартиру другому покупцеві, тим самим повернув кошти фінансовій установі.

Переваги такого співробітництва. Банк має гарантії згідно з договором співпраці між банком та будівельником у разі настання ризику, повернути фінансовій установі в повному обсязі суму позики, яка була надана за іпотекою позичальнику.

Будівельник має змогу конфісковану квартиру, вартість якої значно зростає, продати, повернути кошти банку, не маючи надалі ніяких зобов'язань перед банком.

Фінансова установа, яка бере участь в інвестиційно-будівельному консорціумі, має 100% гарантії в отриманні прибутку за наданими операціями – сплачені відсотки за іпотекою.

Будівельник отримує збільшення кількості квартир, які будуть придбані в відразу після побудови об'єкта, що пришвидшує рівень окупності інвестицій та рівень рентабельності.

Покращується загальний рівень соціально-економічного рівня як населення, так і країни в цілому.

2. Держава надає певні фінансові гарантії за іпотечними кредитами, які надаються населенню для придбання власної нерухомості в конкретному житловому комплексі. Така взаємодія можлива в разі, коли державні органи влади, зокрема Державні іпотечні установи, є одним із суб'єктів інвестиційно-будівельного консорціуму.

Окрім гарантій за іпотечними житловими кредитами, держава може також виступати і кредитором, яка повністю надає населенню державний іпотечний кредит, так і часткового виплачуючи відсотки за наданими банком іпотечними кредитами.

Треба зазначити, що в Україні функціонувала державна іпотечна програма, коли держава сплачувала 13 % за іпотекою тим громадянам, які належали до категорії населення, що потребує поліпшення житлових умов. Якщо ж банк надавав кредит для придбання квартири під відсоток, який більш ніж 13 %, то різницю сплачував сам позичальник. Ця система є достатньо вигідною для населення, оскільки збільшує доступність житла та іпотеки. Однак така державна програма не діє, виплачуються відсотки лише за тими кредитами, які були надані раніше.

Головні переваги функціонування такого ІБК у тому, що сама держава зацікавлена у створенні об'єднання та виступає гарантом за іпотечними кредитами.

Недолік у тому, що через кризові явища в економіці держава не має змоги брати участь у таких будівельних об'єднань, вона не може стати перевіреним гарантом по кредитах, а також не має коштів, щоб забезпечити функціонування державних програм.

Отже, учасники консорціуму повинні мати взаємну зацікавленість у реалізації мети, яка їх поєднала та яка записана в договорі консорціуму. Потрібно зазначити, що спільна мети та бажання її досягти уможливають результат. Якщо аналізувати ІБК як один із шляхів розвитку іпотечного кредитування, то треба зауважити, що нині єдиним варіантом поширення іпотеки серед населення може стати зниження відсоткової ставки, яка на сьогодні досягла максимуму. Відсотки у 20-25 річних, а також велика частка першого внеску роблять іпотечний житловий кредит недоступним для молоді, а тому держава повинна стимулювати фінансові установи до зниження відсоткових ставок, а також упроваджувати такі державні програми, які б компенсували позичальнику конкретний відсоток за кредитом.

Автор пропонує не лише впровадити в Україні систему інвестиційно-будівельних консорціумів, яка поліпшить ситуацію на ринку нерухомості, а й запровадити державну програму компенсації для окремих категорій населення, які не мають змоги повністю сплачувати відсотки за іпотечним кредитом.

Окрім такої системи вдосконалення житлового іпотечного кредитування, автор пропонує впровадити в Україні модель ощадного іпотечного кредитування, що уможливить окремим категоріям населення за умови державної підтримки отримувати пільгові іпотечні кредити для придбання пільгового житла. Основи функціонування авторської моделі

ощадного іпотечного житлового кредитування повинні базуватися на таких принципах:

1. Держава має розробити відкриту систему оцінювання населення, що може брати участь у таких програмах, та яке може претендувати на пільгові умови отримання.

2. Держава надає субсидії фінансовим установам, тим самим збільшуючи розмір заощаджень населення.

3. Молодь конкретної категорії має отримувати пільги від держави, наприклад, у вигляді пільги з податку на доходи фізичних осіб, які можна спрямовувати на заощадження;

4. Будівельні компанії, які беруть участь в ощадній програмі, зацікавлені в будівництві соціально доступних об'єктів нерухомого майна.

Отже, на основі імplementованого міжнародного досвіду розвитку іпотечного банківського кредитування, у роботі розроблено методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник». Вивчення альтернативних шляхів розвитку та активізації іпотечного житлового кредитування молоді в різних країнах світу дало змогу визначити корпоративний механізм купівлі житлової нерухомості за сприянням роботодавця та держави як один з ефективних можливих напрямів активізації ІЖК молоді. Удосконалений методичний підхід базується на основі ощадно-депозитних рахунків роботодавців і податкових важелях впливу, що уможлиблює збільшення обсягів житлового кредитування на ринку нерухомості для молоді. Сутність методичного підходу корпоративного механізму – у можливості роботодавця отримати від держави податкові пільги, спрямувати їх на ощадні рахунки, а потім кошти від депонування за визначений термін спрямувати на кредитування молодих працівників.

3.3 Алгоритм забезпечення взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування

Дослідження проблем функціонування іпотечного ринку в посткризовий період є надзвичайно актуальним, оскільки іпотечне кредитування є ефективним засобом акумулювання та перерозподілу грошових коштів, трансформації приватних заощаджень в інвестиційні ресурси, вирішення актуальної соціальної проблеми забезпечення населення житлом, підвищення ефективності державної економічної політики в цілому.

Разом з тим складність ринкових механізмів функціонування іпотечного ринку обумовлена специфікою відносин, пов'язаних з формуванням та розподілом іпотечного капіталу, запровадженням все більш складних інструментів забезпечення від можливих фінансових ризиків, посиленням взаємодії іпотечного ринку з фінансовим, інвестиційним, валютним. Це посилює актуальність розробки прогнозних моделей розвитку іпотечного ринку, які враховують особливості його структурної побудови, а також середньострокові тенденції економічного розвитку країни, та базуються на широкому застосуванні методів економіко-математичного моделювання.

Іпотечний ринок у країнах із ринковою економікою посідає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки.

На сучасному етапі розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується внаслідок низки проблем, серед яких варто виділити: інфляційні ризики, істотний рівень валютизації; високий рівень ризику дефолту позичальника та політико-економічного ризику країни; недосконалість механізму ціноутворення на ринку нерухомості; відсутність довгострокових фінансових ресурсів; незначна роль ДІУ та відсутність гарантійних фондів іпотечного кредитування; загальна недовіра населення до українських банків.

Проаналізувавши стан розвитку іпотечного кредитування в Україні протягом 2014-2018 рр., можна стверджувати, що внаслідок сукупності причин, пов'язаних із внутрішніми проблемами нашої країни та світовою економічною кризою, розвиток іпотечного ринку характеризується T-подібною динамікою [65].

Важливим напрямом дослідження є визначення прийнятної інструментарію для проведення прогнозних розрахунків з урахуванням специфічних ознак розвитку іпотечного ринку України, основними з яких є такі:

- нерозвиненість, скорочення обсягу портфеля іпотечних кредитів банків України та зниження їх частки в кредитному портфелі, зменшення кількості укладених договорів іпотеки;
- зростання процентної ставки за іпотечними кредитами, рівня валютизації, пропозицій іпотечних програм із плаваючою процентною ставкою, та кількості проблемних іпотечних кредитів;
- високий рівень концентрації, значна концентрація іпотечного капіталу в регіонах з високим рівнем ділової та промислової активності;
- зменшення термінів кредитування, зростання величини коефіцієнту LTV, зниження розміру комісійної винагороди за видачу кредиту, або взагалі її відсутність [38, с. 118].

За нашими висновками, для визначення найкращої моделі, яка враховуватиме всі особливості української системи іпотечного кредитування в коротко- та довгостроковій перспективі, доцільно скористатися методом TOPSIS – упорядкування переваг через подібність із ідеальним рішенням (Technique/or Order Preference by Similarity to Ideal Solution), який базується на концепції, що вибрана альтернатива повинна мати найменшу відстань до ідеального рішення та найбільшу - до ідеально негативного рішення), оцінює матрицю, що містить k альтернатив. Прийняття рішень відбувається на основі / критеріїв. Оскільки всі критерії можуть мати різну важливість, було призначено вагу критеріям експертним шляхом. Спочатку було сформовано

основні критерії методики TOPSIS – перспективи росту, перспективи рентабельності, можливості та загрози – для відповідних схем іпотечного кредитування: схема № 1 – збалансована автономія, схема № 2 – зрізано відкрита, схема № 3 – розширено-відкрита, схема № 4 – «Гібрид-ЗМ» (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Вибір оптимальної моделі іпотечного ринку для України за методикою TOPSIS (власні розрахунки)

Короткострокова перспектива					
№	Схема	Ступінь близькості до ідеально позитивного рішення	Ступінь близькості до ідеально негативного рішення	Відносна близькість до ідеального рішення	Ранг
1	1	0,049250	0,029521	0,374770151	4
2	2	0,032396	0,048956	0,601783144	2
3	3	0,039291	0,039665	0,50236586	3
4	4	0,016055	0,056819	0,77969318	1
Довгострокова перспектива					
№	Схема	Ступінь близькості до ідеально позитивного рішення	Ступінь близькості до ідеально негативного рішення	Відносна близькість до ідеального рішення	Ранг
1	1	0,037144	0,024684	0,399230634	4
2	2	0,045768	0,035642	0,437808064	2
3	3	0,042440	0,031872	0,428893404	3
4	4	0,060464	0,051300	0,45900147	1

За методикою TOPSIS найраціональнішою схемою іпотечного кредитування для української економіки було визначено створену авторами схему № 4 – «Гібрид-ЗМ», яка, внаслідок об'єднання позитивних рис схем № 1-3, враховує ефект синергії. При обґрунтуванні вибору даної схеми нами враховано наступне:

1. За умов реалізації розширено-відкритої моделі організації ринку іпотечного кредитування банкам доведеться збільшувати рефінансування (сек'юритизацію) наданого кредиту на вторинному ринку. Рефінансування позички на вторинному ринку потребує наявності достатніх за обсягом пулів стандартизованих іпотечних кредитів. Безумовно, банк може

диференціювати свій портфель, поділивши його на кредити (кредитні інструменти), які підлягатимуть рефінансуванню й такі, які фінансуватимуться за рахунок власних коштів або ресурсів, що залучаються на внутрішньому депозитному ринку.

2. Збалансована автономія є актуальною для нашої країни, бо великі суми грошей усе ще перебувають за межами банківської системи. Ця модель стимулює населення до заощаджень, що є позитивним чинником для вітчизняної економіки.

3. Зрізано-відкрита модель теж застосовується, адже в нашій державі майже три чверті банків є невеликими, їх вихід на міжнародний фінансовий ринок обмежений, а робота із заставними інструментами дає змогу таким установам формувати стабільні ресурси (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

Характеристика елементів моделей іпотечного кредитування
(авторський підхід)

Елементи / Моделі	Зрізано- відкрита	Розширено-відкрита (американська)	Збалансовано- автономна (європейська)
Принципи функціонування		Ринковий	Кредитно-ощадний
Об'єкти кредитування	Нерухомість	Нерухомість	Нерухомість
Джерела кредитних ресурсів	Власні та запозичені кошти банків	Іпотечні цінні папери, які обертаються на вторинному ринку, а також власні та запозичені кошти банків	Житлові накопичення та житлові контрактні заощадження майбутніх позичальників
Основні кредитори	Універ- сальні та іпотечні банки	Іпотечні банки, які продають кредити, іпотечні компанії, агенції і фонди іпотечного кредитування	Універсальні, іпотечні банки, будівельні ощадні каси, ошадкаси.

Для здійснення відповідних прогнозів розвитку ринку іпотечного кредитування слід розробити відповідні сценарії розвитку економіки України на середньострокову та довгострокову перспективу.

Ймовірність другої хвилі кризи дуже велика, і це слід врахувати у наших дослідженнях. Тому ми розробили сценарії економіко-політичного розвитку, щоб бути готовими до можливих варіантів розвитку подій.

Незважаючи на бурхливі зміни та спадною тенденцією іпотечного кредитування в поєднанні із зростаючою несподіваністю, пропонуємо сценарії економічного розвитку та розвитку банківського сектора України з урахуванням таких факторів:

1. Політичні. Постійні зміни стратегічних напрямів співробітництва України, обумовлюють можливість змін у законодавстві, насамперед в бюджетній та митній політиці.

2. Зовнішньоекономічні. Стагнація економічного розвитку, результатом якої стане зменшення інвестиційної активності та обмеження доступу до міжнародного фінансування.

3. Внутрішньо-економічні. Стан вітчизняної економіки та торговельного балансу України є чинниками, що визначають довгостроковий тренд знецінення національної валюти. Хоча НБУ і надалі проводитиме політику щодо підтримання курсу гривні, але можливе незначне знецінення національної валюти.

Пропонуємо детальніше розглянути два чітко окреслених сценарії макроекономічних змін, які аналітики вважають найбільш реалістичними, у наступні кілька років для України: Т-подібна динаміка та L-подібна динаміка.

Основа тенденція розвитку банківського сектора – відсутність довгострокових і дешевих гривневих ресурсів. Потенційними постачальниками довгострокових фінансових ресурсів можуть бути недержавні пенсійні фонди та компанії із страхування життя. За умов активізації пенсійної реформи, банківська система отримає довгострокові гривневі ресурси не раніше, ніж через п'ять років, що обумовлює посилення дефіциту та подорожчення фінансових ресурсів у середньостроковій перспективі.

Висока вартість фінансування, високий рівень інфляції, значні банківські ризики – кредитний, відсотковий, ризик ліквідності – обмежать потенціал для зменшення ставок за іпотечними кредитами. Отже, за умов відносно несприятливого економічного зростання, можна прогнозувати посилення негативних тенденцій щодо скорочення обсягів кредитування юридичних осіб у середньостроковій перспективі. Темпи зростання кредитування будуть нижчими порівняно з темпами зростання номінального ВВП, що обумовлює зменшення обсягів кредитування до ВВП. Уповільнення темпів економічного зростання негативно впливатиме на інвестиційну активність, стримуючи темпи кредитування. Як наслідок, процентний дохід банків буде знижуватися.

Жорстка монетарна політика НБУ і проблеми з ліквідністю банків вплинули на вартість фінансування українських банків, що змусило їх підвищити ставки за кредитами, що в цілому обмежує доступ до кредитування бізнесу.

Для визначення основних визначальних факторів моделі, які впливають на таку залежну змінну, як обсяги іпотечного кредитування було побудовано лінійну модель із декількома незалежними змінними, серед яких найбільш значущими виявилися: розмір медіанних ставок за іпотечними кредитами та реальний наявний дохід на одну особу (у дол. США).

Відповідно до даних Національного інституту стратегічних досліджень «Стратегія інноваційного розвитку України» та «Прогнозування наслідків запровадження загальнообов'язкової накопичувальної пенсійної системи для економіки України в довгостроковій перспективі» було взято основний прогнозний показник для нашого дослідження – динаміку зміни ВВП [64].

Використовуючи обрані дані, було використано наступний алгоритм прогнозування обсягів іпотечного кредитування для кожного сценарію до 2026 р. (рис. 3.3).

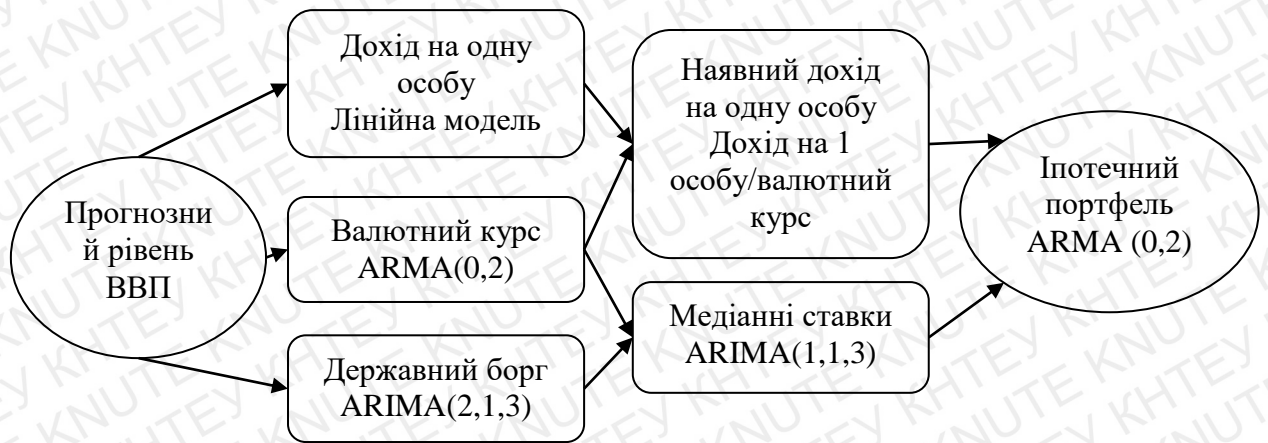


Рис. 3.3. Алгоритм прогнозування обсягу іпотечного портфеля банків України до 2026 р. із відповідними видами моделей (розроблено та побудовано автором)

Відповідно до отриманих даних станом на 31.12.2026 р., рівень іпотечного кредитування становитиме: для U-подібного сценарію – 127,26 млрд. грн., а для W-подібного сценарію – 42,23 млрд. грн., що сягає рівня 2019 р. Однак погіршення економічних очікувань населення і наслідки жорсткої монетарної політики НБУ, спрямованої на підтримання відповідної цінової стабільності можуть уповільнити темпи кредитування у майбутньому.

Загострення проблем з ліквідністю банків в умовах фінансової кризи також вплинуло на процентну політику українських банків та змусило їх підняти ставки за кредитами, що негативно позначилося на можливостях доступу до банківського кредитування суб'єктів господарювання. Відповідно до запропонованих двох сценаріїв, іпотечне кредитування буде зростати: повільно для W-подібного сценарію та стрімко – U-подібного сценарію (табл. 3.5).

Оцінка якості моделі здійснювалася за допомогою наступних критеріїв:

- Коефіцієнт Adjusted R squared (більше 0,5) – для перевірки якості моделі.
- Коефіцієнт DurbinWatsonStat – для перевірки на автокореляцію.

- Коефіцієнт Prob.(F-stat.) (MeНiue 0,05) – для перевірки адекватності моделі та значущості моделі.
- Коефіцієнт M.A.P.E.(8-15%) – для перевірки якості прогнозу.

Таблиця 3.5

Прогнозні значення зростання обсягів ринку іпотечного кредитування в Україні у 2019-2026 рр. (власні розрахунки)

Рік	Прогнозовані обсяги портфеля іпотечних кредитів банків України, млрд. грн	
	Оптимістичний прогноз	Песимістичний прогноз
2019	91,757	28,744
2020	94,497	23,199
2021	106,272	15,392
2022	105,962	17,639
2023	116,841	19,392
2024	116,808	33,613
2025	126,975	40,612
2026	127,226	42,236

У процесі нашого дослідження всі розрахунки на основі застосування запропонованої моделі задовольняли межі вище зазначених коефіцієнтів. Підсумовуючи все зазначене вище, хотілося б зазначити, що незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, отримані розрахунки свідчать про очікуване повільне зростання ємності іпотечного ринку, який у перспективі може перетворитися на один із найбільш динамічних сегментів фінансового ринку України.

Іпотечне кредитування та іпотечний ринок за тривалий час свого існування зазнали значних змін. Від звичайної кредитної операції банку, яка мала підвищену гарантію повернення кредиту та нижчу плату за користування кредитом, іпотечне кредитування перетворилось у ефективний механізм, за допомогою якого можна вирішувати окремі питання соціально-економічного розвитку країни.

Вивчення зарубіжного досвіду застосування моделей іпотечного ринку свідчить про те, що в більшості країн світу ці моделі в чистому вигляді не застосовуються. На практиці має місце використання специфічних для

кожної країни комбінацій різних інструментів та механізмів іпотечного ринку. Тому особливості сучасного етапу розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні потребують вдосконалення інструментарію дослідження, що базується на більш широкому використанні методів економіко-математичного моделювання. За методикою TOPSIS було побудовано виявлено оптимальну схему іпотечного кредитування, яка враховує особливості розвитку та функціонування фінансового сектору України – Схема № 4 – «Гібрид-ЗМ».

На основі лінійної побудованої залежності обсягів іпотечного кредитування від макроекономічних факторів встановлено, що динаміка іпотечного кредитування в Україні у довгостроковій перспективі насамперед залежатиме від обсягів зростання питомих доходів населення в доларовому еквіваленті, оскільки прогноз ціни на нерухомість здійснюється в дол. США, та медіанних процентних ставок.

На основі застосування методів сценарного моделювання відповідно до запропонованого алгоритму, було отримано 2 прогностичні варіанти розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні до 2026 р. За оптимістичним (Н-подібним) сценарієм, іпотечний ринок визначатиметься стрімким зростанням обсягів наданих кредитів. Відповідно до песимістичного сценарію, матиме місце різкі коливання обсягів портфеля іпотечних кредитів банків України з відновленням показників на рівні 2013 р.

Основними чинниками, які впливатимуть на розвиток іпотечного кредитування в Україні, є: відсутність стабільних та довготермінових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів; спад виробництва, зниження доходів юридичних і фізичних осіб; обмежений платоспроможний попит населення; висока динаміка зростання вартості нерухомості, що значно перевищує зростання доходів населення; нестабільна економічна та політична ситуація в країні.

На основі вивчення зарубіжного досвіду організації іпотечних відносин для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні запропоновано:

1) запровадити диференційовані відсоткові ставки за іпотечними кредитами для здешевлення житлових іпотечних кредитів для населення, вдосконалювати систему надання субсидій (щодо першого внеску та відсоткових ставок) молодим сім'ям і соціально незахищеним верствам населення за рахунок бюджетних ресурсів, податкових пільг суб'єктам іпотечного кредитування;

2) забезпечити проведення обґрунтованої оцінки вартості житла та ціноутворення в системі житлового будівництва, що сприятиме розвитку житлової іпотеки та доступності житла для широких верств населення;

3) українським банкам з огляду на тенденції на світових валютних ринках доцільно дотримуватись стандартних вимог щодо надання іпотечних кредитів та стимулювати збільшення гривневого сегмента іпотечного ринку.

Отже, розвиток ринку іпотечного кредитування може позитивно вплинути на активізацію ситуації в інших секторах економіки України, що, в свою чергу, призведе до інвестиційного зростання, вплине на збільшення доходів населення, що, в свою чергу, позитивно позначиться на доступності іпотечного кредитування, стимулюючи нарощування його обсягів. Отримані результати дослідження спрямовані на удосконалення системи іпотечного кредитування з метою забезпечення її ефективного розвитку в Україні.

ВИСНОВКИ

Отже, за результатами проведеного дослідження варто зробити відповідні висновки:

1. Визначено основні етапи розвитку наукової думки щодо захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування. Так, іпотечний кредит вважається надзвичайно складною економічною системою і визначає ступінь та характер задоволення економічними благами, нормами розподілу доходів в економіці та соціальними взаємовідносинами у суспільстві. Іпотечне кредитування є позика, яка надається на інвестиційні цілі за принципами кредитування під заставу нерухомості. Система іпотечного кредитування, як цілісна та взаємозалежна сукупність елементів, учасників, об'єктів та інструментів, що функціонують на фундаменті законодавчо визначених єдиних принципів, процедурах, методах, які визначають зміст, організацію та умови дієвого функціонування моделей акумуляції інвестиційних кредитних активів з використанням заставних операцій із нерухомістю, надання та обслуговування іпотечних кредитів, здійснення інвестицій в іпотечні цінні папери задля забезпечення суб'єктів господарювання інвестиційними доступними кредитами.

2. Досліджено методи дослідження балансу захисту прав та інтересів суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування. Варто відзначити, що ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без діяльності забезпечення суб'єктів – спеціалізовані форми організаційно-правових в особі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно; судові органи; установи нотаріальних і законних послуг; страхові компанії; фінансові інститути. Іпотечне кредитування здійснюють: іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні банки, страхові компанії.

3. Проведено аналіз законодавчо-нормативної бази щодо процесу взаємодії суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування. Відповідно до структури попиту на ринку житлового будівництва запропоновано

сформувати три взаємопов'язаних блоки, такі як довгострокове іпотечне житлове кредитування населення; засноване на ринкових принципах кредитування забудовників житлової нерухомості; заходи державної підтримки придбання житла населенням. Суб'єктний склад системи фінансування житлового будівництва дав підстави для виокремлення у складі процесу модернізації іпотечних кредитних програм трьох взаємопов'язаних функціональних рівнів – мікрорівня (приватні суб'єкти-позичальники, корпорації і домогосподарства), мезорівня (кредитори – кредитні організації та інститути розвитку) і макрорівня (НБУ та регулятори фінансового ринку, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг). Така структура буде найбільш адекватною для вітчизняних реалій і відповідати завданням її соціально-економічного розвитку.

4. Проведено оцінку практики надання послуг іпотечного банківського кредитування за 2014-2018 роки. Так, на сучасному етапі кредитування нерухомості активізувалося та почало потрохи зростати. Але масштаби кредитування ще не такі великі як були до кризи, так, можемо сказати, що з 2012 року обсяг нових іпотечних кредитів склав 2,5 млрд. грн. Не дивлячись на отриманні результати опитування НБУ та позитивні зрушення економіки, банки, що до цього періоду не надавали послуги іпотечного кредитування і надалі не планують цього робити у поточному році.

5. Виявлено, що протягом 2018 р. у вторинний ринок комерційної нерухомості було інвестовано рекордні 330 млн дол., що майже в 2.5 рази вище за рівень 2017 року. НБУ очікує, що в цьому році інвестиційна активність зростатиме, створюючи умови для появи нових проектів. Якщо макроекономічна стабільність збережеться, то у середньостроковій перспективі попит на об'єкти комерційної нерухомості поживавлюватиметься й надалі зумовлюватиме скорочення рівня вакантності та підвищення орендних ставок.

6. Досліджено ризики суб'єктів ринку іпотечного банківського кредитування і їх інструментарій. Для вдосконалення та активізації іпотечного житлового кредитування в Україні запропоновано не використовувати класифікацію кредитів, оскільки це суперечить законодавству України. Доцільно проводити обов'язкове ранжування позичальників залежно від його рейтингу. Це дасть змогу не просто отримати іпотечний житловий кредит, але й зменшити чи збільшити відсоток за таким кредитом. Важливо – провести кредитний скоринг потенційного позичальника, тобто дати рейтингову оцінку претендента на кредит. Потім, залежно від набраних балів, класифікувати його як претендента на кредит з високим чи низьким ризиком.

7. Обґрунтовано імплементований міжнародний досвід розвитку іпотечного банківського кредитування. Так, на основі імплементованого міжнародного досвіду розвитку іпотечного банківського кредитування, у роботі розроблено методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник». Вивчення альтернативних шляхів розвитку та активізації іпотечного житлового кредитування молоді в різних країнах світу дало змогу визначити корпоративний механізм купівлі житлової нерухомості за сприянням роботодавця та держави як один з ефективних можливих напрямів активізації ІЖК молоді. Удосконалений методичний підхід базується на основі ощадно-депозитних рахунків роботодавців і податкових важелях впливу, що уможливорює збільшення обсягів житлового кредитування на ринку нерухомості для молоді.

8. У процесі нашого дослідження всі розрахунки на основі застосування запропонованої моделі задовольняли межі вище зазначених коефіцієнтів. Підсумовуючи все зазначене вище, хотілося б зазначити, що незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, отримані розрахунки свідчать про очікуване повільне зростання ємності іпотечного ринку, який у перспективі може перетворитися

на один із найбільш динамічних сегментів фінансового ринку України. На основі лінійної побудованої залежності обсягів іпотечного кредитування від макроекономічних факторів встановлено, що динаміка іпотечного кредитування в Україні у довгостроковій перспективі насамперед залежатиме від обсягів зростання питомих доходів населення в доларовому еквіваленті, оскільки прогноз ціни на нерухомість здійснюється в дол. США, та медіанних процентних ставок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України. URL: www.rada.gov.ua
2. Про національний банк України: Закон України (остання редакція: N 2922-III (2922-14) від 10.01.2003) (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
3. Про заставу: Закон України №1012 від 14.05.1992 (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
4. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19 червня 2003 року N 979-IV (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
6. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року N 898-IV . URL: www.rada.gov.ua
7. Про іпотечні облигації: Закон України (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
9. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України (зі змінами та доповненнями). URL: www.rada.gov.ua
10. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. Вісник НБУ, 2013. № 10. С. 46-48.
11. Большой энциклопедический словарь. М.: Большая Российская энциклопедия, 2013. 1456 с.
12. Бюлетень НБУ. 2015. № 3-5. С. 106
13. Великий тлумачний словник сучасної української мови: 170 000. В. Т. Бусел (уклад., гол. ред.). К.; Ірпінь : Перун, 2012. 1427 с.

14. Вовчак О. Д. Іпотечне кредитування як перспективний напрям розвитку банківських інвестицій в Україні. Вісник соціально-економічних досліджень. 2016. № 1 (60). С. 230-238.
15. Волкова О.М. Міжнародне житлове кредитування як метод стимулювання позитивних демографічних процесів в Україні. Актуальні проблеми економіки, 2014. № 11. С.125-132.
16. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і суспільство. 2017. № 10. С. 69–74.
17. Гербич Л.А. Управління портфелем іпотечних кредитів банку. дисер. На зд.н.ст. к.е.н. К., 2015. 359с.
18. Гриньков Д. Неустройка. Бизнес, 2013. № 18-19. С. 56-59.
19. Губа М. О., Губа О. І. Сучасний стан іпотечного кредитування. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics». 2018. № 8. С. 55-62.
20. Довдиенко И. Ипотека: Учебно практическое пособие. М.: Изд-во РДЛ, 2014. 272 с.
21. Доценко Н. Білоус «Сертифікати ФОН: від ілюзій до розчарувань». ЦПУ №11 від 17.03.2014.
22. Дуброва Н. П. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. Молодий вчений. 2017. № 1. С. 582–585.
23. Дядько Е.А. Выбор модели ипотечного кредитования в Украине. Академічний огляд, 2014. № 2. С. 57-60.
24. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і менеджмент. 2017. № 11. С. 41–43.
25. Евтух А. Т. Ипотечный механизм инвестирования. Луцк : Вид-во «Волинська обласна друкарня», 2015. 259 с.
26. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. Вісник НБУ, 2014. № 9. С.18
27. Іванілов О. С., та ін. Іпотечне кредитування в країнах Західної Європи, США та України. Фінанси України. 2015. № 4. С. 28-35.

28. Іпотечне кредитування в Україні. Матеріали круглого столу, проведеного Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій спільно з Науковим центром НБУ.: К. березень 2015 р. 320 с.
29. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. Економічний аналіз. 2017. № 2. С. 98–104.
30. Коваль Л. М. Інвестиційне кредитування підприємств аграрного сектору. Економіка АПК. 2015. № 1. С. 35–40.
31. Колесніченко К. Іпотека: правові проблеми. Право України, 2015. № 10. С. 77-80.
32. Колобов С., и др. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития. М.: Дашков и К, 2013. 120с.
33. Костюченко В., Набок Р. Огляд іпотеки. Україна та ЄС. Вісник НБУ, 2015. № 5. С. 40 44.
34. Кравченко В. Житлова проблема оголений нерв суспільства. Дзеркало тижня, 2014. № 36 (411). С. 53-58
35. Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования: учеб. пособие. М. : Высш. шк., 2013. 63 с.
36. Лисенков Ю. М. Грошово-кредитні системи зарубіжних країн. К.: Зовнішня торгівля, 2014. 118 с.
37. Любунь О. С. Іпотечний ринок : підручник. К. : Атіка, 2014. 288 с.
38. Леоненко С.П. О. С., Кіреєв О. І., Домрачев В. М., Денисенко М. П., Костюк В. Р., Жук Л. І., Кабанов В. Г. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: Навч. посібник. К.: Вид-во Європ. Ун-ту, 2013. 299 с.
39. Меньшиков С. Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою: особливості та переваги. Фінансовий ринок України. 2010. № 9. С. 30–36.

40. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб. : Изд-во «Юридический центр Пресс», 2011. 358 с.

41. Мякишевська О. Іпотечні цінні папери дієвий інструмент рефінансування діяльності кредитора. РЦПУ, 2014. №5-6. С. 62-67.

42. Новый экономический словарь. под. ред. А.Н. Азрилияна. М.: Инст. нов. экономики. 2013. С. 963

43. Паливода К. В. Основні моделі та схеми іпотечного кредитування. Іпотечний ринок в Україні: проблеми стратегії розвитку: матеріали Міжнародної наук.-практ. конф. К. : Міжнародний ін-т фінансів, 2014. 138 с.

44. Першин В. Г. Організаційно-правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ірпінь, 2014. 20 с.

45. Рахман И. А. Мировой опыт формирования инвестиционно-строительной деятельности. Экономика и дело, 2014. № 6. С. 48-52.

46. Рекуненко І. І. Сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні. Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». 2018. № 1. URL: http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/1_2018/41.pdf

47. Рудницька О. В. Еволюція економічних механізмів кредитування аграрних підприємств за роки незалежності України. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. 2010. Вип. 154. Ч. 3. С. 152–158.

48. Рябоконт О. Зарубіжний досвід становлення іпотеки. Економіка України, 2013. № 1. С. 23-27.

49. Система накопления для жилищного строительства (опыт Федеративной Республики Германия). М.: Корп орация «Жил. Инициатива», 2002.

50. Стойко О. Я. Становлення та розвиток системи іпотечного кредитування аграрного сектора України. Вісник ЖНАЕУ. 2013. № 1-2. Т. 2. С. 278–290.
51. Стойко О. Я. Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств. Бізнес Інформ. 2019. №3. С. 142–148.
52. Цаенкова Г. А. Ипотека: жилье в кредит. М.: Экономика, 2010. 358 с.
53. Штольц П. Краткий обзор развития ипотечного рынка в Чехии. Ипотечный рынок в Украине. Міжнародна науково-практична конференція «Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання. К.: Н-д ін-т при Мінфіні України, 2012. С. 144-151.
54. Савич В. І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: монографія. Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2013. 552 с.
55. Соботович О. Система іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку. Економіка. Фінанси. Право. 2014. № 10. С.3-7.
56. Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування. Сучасні проблеми економіки і підприємництва. 2016 № 18. URL: http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_n_v.pdf
57. Тригуб О. В. Досвід країн з розвинутою економікою у створенні національної моделі іпотечного кредитування будівництва житла. Формування ринкових відносин в Україні, 2013. № 11. С.90-95.
58. Фоллак К. П. Правові передумови для запровадження галузі іпотечного кредитування. Програма та матеріали семінару «Перспективи вдосконалення законодавства України та європейська практика в питаннях: державної реєстрації прав на нерухоме майно, іпотеки, ріелторської діяльності», 22-24 лютого 2014 р.

59. Чепка В. В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Міжнародні економічні відносини та світове господарство». 2015. Вип. 5. С. 196–200.
60. Шейко О. П. Тенденції розвитку споживчого кредитування в Україні. Вісник ОНУ імені Мечникова. 2014. Т. 19. Вип. 1/2. С. 149-153.
61. Шелудько Н. М. Фінансова криза та стійкість банківського сектору в Україні. Фінанси України, 2015. № 10. С. 148-156.
62. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. Економіка і суспільство. 2016. № 4. С. 327-332.
63. Ягупова К. А. Сучасні тенденції розвитку банківської іпотеки в Україні в умовах кризи. Економіка и управление. 2013. № 1. С. 97–102.
64. Офіційний сайт фінансових ринків. URL: www.finance.ua
65. Офіційний сайт Української Національної Іпотечної Асоціації. URL: <http://www.unia.com.ua>
66. Офіційний сайт НБУ. URL: www.bank.gov.ua

ДОДАТКИ

Додаток А
Таблиця А.1

Учасники іпотечного ринку, їхні основні функції та цільова характеристика організації діяльності [44, с. 9]

№ п/п	Учасники іпотечного ринку	Суб'єкти-представники	Основні функції	Цільова характеристика організації діяльності
1	Позичальники (іпотекодавець)	Фізичні особи, які підтвердили належний рівень кредитоспроможності	Виконання умов іпотечного договору	Задоволення власних соціальних потреб
2	Кредитор (іпотекодержатель)	Банківські установи	1) Виконання умов іпотечного договору; 2) реалізація права звернення стягнення на предмет іпотеки; 3) виконання функцій емітента іпотечних цінних паперів; 4) передача вимог за наданими іпотечними кредитами	1) Підтримка високого рівня прибутковості кредитної діяльності; 2) формування конкурентних переваг на ринку банківських послуг; 3) диверсифікація портфеля послуг за умови посилення якості обслуговування
3	Продавці об'єкта нерухомого майна	1) Фізичні особи; 2) юридичні особи	Формують пропозицію на ринку житлової нерухомості на правах власності чи за дорученням	1) Максимізація виручки від реалізації об'єкта нерухомого майна; 2) оптимізація ризиків
4	Забудовники	Будівельні компанії	Виконання будівельних робіт відповідно до умов іпотечного договору	1) Підтримка високого рівня прибутковості діяльності; 2) формування конкурентних переваг на ринку будівельних послуг; 3) диверсифікація форм реалізації будівельних послуг
5	Державні органи	1) Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву в Україні; 2) Державна іпотечна установа; 3) Державний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі; 4) ПАО «Агентство з рефінансування іпотечних житлових кредитів»; 5) органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень; 6) нотаріальні установи	1) Забезпечення соціальної підтримки позичальників серед найбільш незахищених верств населення; 2) забезпечення соціальної підтримки позичальників з молодих сімей; 3) забезпечення рефінансування іпотечних кредиторів шляхом постачання ресурсів; 4) реєстрація угод купівлі-продажу об'єктів житлового нерухомого майна; 5) оформлення передачі прав власності на об'єкти житлового нерухомого майна; 6) реєстрація іпотечних договорів	Державна підтримка учасників ринку іпотечного кредитування і контроль за їхньою діяльністю
6	Українська національна іпотечна асоціація	Юридичні особи, котрі прямо або опосередковано провадять діяльність на іпотечному, кредитно-фінансовому ринку, ринку нерухомості та капіталів	1) Співпраця з органами державної влади та управління; 2) забезпечення інформаційної підтримки учасників	Становлення прозорого, добре регульованого та повноцінного іпотечного ринку
7	Національний банк України		Розроблення нормативних документів та методичних рекомендацій щодо організації діяльності банківських установ на іпотечному ринку	Регулювання і контроль за діяльністю банківських установ на іпотечному ринку
8	Інвестори	<ul style="list-style-type: none"> • Фізичні особи; • юридичні особи; • пенсійні фонди; • страхові компанії; • інвестиційні фонди; • кредитні установи 	Придбавають іпотечні цінні папери, емітовані іпотечними кредиторами або операторами вторинного іпотечного ринку	1) Максимізація інвестиційного доходу; 2) оптимізація інвестиційних ризиків
9	Допоміжні інститути	<ul style="list-style-type: none"> • Страхові компанії; • оціночні компанії; • ріелторські представництва 	1) Страхування ризиків іпотечного кредитування; 2) надання професійних оціночних послуг; 3) обслуговування процесу купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна в рамках іпотечного кредитування	1) Підтримка високого рівня дохідності діяльності; 2) посилення конкурентної позиції на ринку послуг; 3) підвищення рейтингу; 4) диверсифікація форм надання послуг

**Характеристики базових та вітчизняної систем фінансування
процедури модернізації іпотечних кредитних програм [17, с. 98]**

Ознака порівняння	Система фінансування житлового будівництва в розвинених країнах		Україна	Близькість до моделі
	На ендогенне фінансування (А)	На екзогенне фінансування (В)		
1	2	3	4	5
Кількість рівнів	Один рівень, підключення іпотечного ринку	Два рівні, функціонування первинного і вторинного ринку	Два рівні, низька ефективність первинного і вторинного ринку іпотечних цінних паперів	В
Джерело фінансування	Банківський капітал (депозити)	Вторинний іпотечний ринок (індивідуальні та інституційні інвестори)	Банківський капітал, незначна частка іпотечного ринку. Бюджетні кошти, кошти населення	А
Домінуючий підхід до фінансування ЖБ	«Балансова сек'юритизація» через випуск облігацій з іпотечним покриттям	Сек'юритизація через випуск іпотечних облігацій (відділення частини дебіторської заборгованості) організатора або продавця	Рефінансування НБУ та емісія корпоративного боргу	В
Орієнтованість на вирішення соціальних завдань (забезпечення доступності житла)	Немає. Завдання вирішується державним втручанням (житлові субсидії), яке спрямоване на зниження орендної плати, виробництво субсидованого житлового фонду економ-класу	Так, забезпечення розширення доступу позичальників усіх груп до кредитних ресурсів	Декларовано, але державне регулювання не сприяє вирішенню проблеми підвищення доступності кредитів і житла	А
Відносини «кредитор – позичальник»	Жорстко регламентовані	Ліберальні	Жорстко регламентовані. Слабка ресурсна база банківської системи не забезпечує гнучкість надання кредитних ресурсів	А
Забезпечення економічного росту і	Помірні темпи економічного зростання, висока	Високі темпи росту що базуються на	Помірні темпи росту, небезпека фінансової нестабільності	А

Продовження додатку Б

Продовження табл. Б.1

1	2	3	4	5
стабільності	стабільність	фінансових інноваціях, небезпека фінансової розбалансованості	полягає не у фінансуванні а в слабкості національної ресурсної бази фінансування економіки	
Особливості регулювання	Захисні заходи (пряме державне втручання)	Профілактичні (превентивні) заходи (активізація механізмів саморегулювання ринку)	Слабкість захисних і превентивних заходів	А/В
Часовий горизонт інституційно-структурної побудови системи фінансування житлового будівництва	Довгостроковий	Короткостроковий	Довгостроковий	А

**Характеристики базових та вітчизняної систем фінансування
процедури модернізації іпотечних кредитних програм [25, с. 148]**

Ознака порівняння	Система фінансування житлового будівництва в розвинених країнах		Україна	Близькість до моделі
	На ендогенне фінансування (А)	На екзогенне фінансування (В)		
Кількість рівнів	Один рівень, підключення іпотечного ринку	Два рівні, функціонування первинного і вторинного ринку	Два рівні, низька ефективність первинного і вторинного ринку іпотечних цінних паперів	В
Джерело фінансування	Банківський капітал (депозити)	Вторинний іпотечний ринок (індивідуальні та інституційні інвестори)	Банківський капітал, незначна частка іпотечного ринку. Бюджетні кошти, кошти населення	А
Домінуючий підхід до фінансування ЖБ	«Балансова сек'юритизація» через випуск облігацій з іпотечним покриттям	Сек'юритизація через випуск іпотечних облігацій (відділення частини дебіторської заборгованості) організатора або продавця	Рефінансування НБУ та емісія корпоративного боргу	В
Орієнтованість на вирішення соціальних завдань (забезпечення доступності житла)	Немає. Завдання вирішується державним вручанням (житлові субсидії), яке спрямоване на зниження орендної плати, виробництво субсидованого житлового фонду економ-класу	Так, забезпечення розширення доступу позичальників усіх груп до кредитних ресурсів	Декларовано, але державне регулювання не сприяє вирішенню проблеми підвищення доступності кредитів і житла	А
Відносини «кредитор – позичальник»	Жорстко регламентовані	Ліберальні	Жорстко регламентовані. Слабка ресурсна база банківської системи не забезпечує гнучкість надання кредитних ресурсів	А
Забезпечення економічного росту і стабільності	Помірні темпи економічного зростання, висока стабільність	Високі темпи росту що базуються на фінансових інноваціях, небезпека фінансової розбалансованості	Помірні темпи росту, небезпека фінансової нестабільності полягає не у фінансуванні а в слабкості національної ресурсної бази фінансування економіки	А
Особливості регулювання	Захисні заходи (пряме державне втручання)	Профілактичні (превентивні) заходи (активізація механізмів саморегулювання ринку)	Слабкість захисних і превентивних заходів	А/В
Часовий горизонт інституційно-структурної побудови системи фінансування житлового будівництва	Довгостроковий	Короткостроковий	Довгостроковий	А