

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА на тему:

Формування і розвиток іпотечного кредитування в Україні

Студента 2 курсу бмз групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
спеціалізації «Банківська справа»

Звегінцев
Олександр
Сергійович

Науковий керівник
канд. екон. наук,
доцент

Недера Людмила
Володимирівна

Гарант освітньої програми
д-р екон. наук,
професор

Шульга Наталія
Петрівна

Київ – 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	5
РОЗДІЛ 2. ДІАГНОСТИКА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	12
2.1. Особливості формування та розвиток іпотечного кредитування в Україні	12
2.2. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні.....	22
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	31
3.1. Міжнародний досвід іпотечного кредитування.....	31
3.2. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	40
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	46
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49
ДОДАТКИ.....	53

ВСТУП

Актуальність дослідження. Становлення та розвиток іпотечного ринку в Україні на сьогодні є однією з найважливіших проблем фінансового сектору. В цьому сегменті економіки Україна відстає від країн ЄС та Америки, що має негативний вплив на соціально-економічний стан країни. Необхідністю є створення стійкого інституту іпотечного кредитування, а також середовища для його розвитку, створення нових механізмів іпотечного кредитування, нормативно-правових актів що їх регламентують. Метою створення сучасної системи іпотечного кредитування є забезпечення функціонування ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів.

Концептуальні положення іпотечного кредитування та його розвитку висвітлено в роботах таких авторів, як: І. Карпа[5], Ю. Жежерун[8], Н. Дуброва[9], К. Ягупова[10], Б. Гнатківський[12], А. Ванін[14], О. Лютий[17], С. Кручок[18], О. Євтух[23], К. Коваленко[26] тощо. Також питання іпотечного кредитування розглядали такі представники світової економічної думки, як І. Бернард, Л. Гітман, Р. Міллер, Дж. Харт та інші.

Проте, незадовільний стан іпотечного кредитування в Україні свідчить про необхідність подальшого вивчення та дослідження цього питання.

Метою дослідження є дослідження теоретичних основ і практичних проблем іпотечного кредитування та перспектив його розвитку в Україні.

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

- дослідити економічну сутність іпотечного кредитування та його роль в процесах економічного відтворення;
- розглянути механізм функціонування іпотечного ринку;
- дослідити світовий досвід становлення та розвитку іпотечного кредитування;
- обґрунтувати пропозиції щодо забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування України.

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування, а **предметом дослідження** – процеси, що відбуваються на ринку іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. У роботі застосовувались як загальнонаукові, так і спеціальні методи дослідження іпотечного кредитування. Зокрема: системного та порівняльного аналізу – при дослідженні динаміки, абстрактно-логічний – для аналізу фахової літератури, теоретичного узагальнення й формування висновків щодо сутності іпотечного кредитування та напрямків його розширення, декомпозиції – для розкриття мети дослідження та постановки завдань, методи аналізу та синтезу – для дослідження рівня іпотечного кредитування України.

Інформаційною базою дослідження є закони України, постанови та декрети Кабінету Міністрів України, укази Президента України, нормативні документи Національного банку України, банківських установ, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з іпотечного кредитування, довідково-інформаційні матеріали розміщені в мережі Інтернет.

Практичне значення роботи полягає в можливості використання отриманих матеріалів в подальшому розвитку іпотечного кредитування України, аналізу минулих етапів його розвитку.

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

Публікації. Окремі результати дослідження знайшли відображення в науковій статті: Звегінцев О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні //Управління діяльністю фінансових установ: зміни стереотипів. Збірник наукових студентів. Частина 1/ відп. ред. Н.П. Шульга. – К.: Київ. нац. торг. - екон. ун-т, 2019. (С.60-65).

Обсяг та структура роботи. Робота складається з 3 розділів, вступу, висновків, списку використаних джерел та додатків. Обсяг роботи складає 57 сторінок. В роботі представлено 4 таблиці і 7 рисунків, використано 41 наукове джерело.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

У переліку економічних понять, без практичного впровадження яких було б абсолютно неможливе повноцінне формування вітчизняної ринкової інфраструктури, особливе місце займають «іпотека» та «іпотечне кредитування». Зокрема тому, що іпотека є не лише складовою фінансового ринку, а й підставою для здійснення довгострокового кредитування. Вона є одним з елементів формування довгострокової вартості грошей в країні, а також тим важелем, за допомогою якого можна вирішити цілий ряд соціально важливих завдань.

У законодавстві європейських країн іпотека визначається як застава нерухомого майна, за рахунок якого заставоутримувач (кредитор) має право – переважне щодо інших кредиторів заставодавця (позичальника) – у разі невиконання забезпеченого іпотекою основного зобов'язання задовольнити свої вимоги.

Забезпечення зростаючих зобов'язань є одним з ключових факторів побудови ринкових відносин. Іпотека є одним з них. Іпотека-це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном. Міжнародний досвід показує, що іпотека є одним з надійніших способів виконання зобов'язань.

Термін “іпотека” (з грец. *hypothēke* – заклад, застава) виник в VI столітті до нашої ери в Стародавній Греції і пов'язувався із забезпеченням відповідальності боржника перед кредиторами певними земельними володіннями [21].

У Франції до XVI століття зберігалась негласна іпотека, за якої іпотека поширювалась на нерухомість незалежно від зміни власника і вже тоді була надійним речовим правом. В Росії виникнення інституту іпотеки як застави нерухомого майна пов'язують з появою права приватної власності у XIII – XIV ст.

В.Д. Лагутін та Г.А. Циліна вказують, що термін „іпотека” застосовується для визначення трьох категорій [25]:

- 1) закладу непорушної рухомості з метою отримання особливої іпотечного боргу (правова категорія);
- 2) іпотечної позики, тобто грошової позики, яка надається під заклад нерухомості (економічна категорія);
- 3) заставної, або іншого боргового свідоцтва, яке посвідчує право заставотримача щодо забезпечення іпотекою зобов'язання.

В юридичному аспекті іпотеку розглядають як спосіб забезпечення зобов'язань або як вид забезпечення нерухомим майном виконання боргового зобов'язання. В. Кудрявцев та О. Кудрявцева трактують іпотеку “як заставу нерухомості для отримання кредиту” [24].

Відповідно до ст. 1 Закону України “Про іпотеку” “іпотека – 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” [38].

Вищевикладене дає підстави зробити висновок про існування двох основних підходів до розуміння іпотеки – правового та економічного. З огляду на це, іпотека – це, по-перше, застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового (кредитного) зобов'язання; по-друге – це право звернення стягнення на заставлене нерухоме майно відповідно до чинного законодавства, змісту іпотечної угоди або рішення суду.

Класифікують іпотеку і за іншими ознаками. Зокрема: 1) за об'єктом застави: звичайна, об'єднана, спільна; 2) за характером заставних відносин: наступна, умовна; 3) за колом учасників: іпотека з двостороннім характером,

іпотека трьохстороннього характеру (позичальник, заставодатель, кредитор-заставодержатель), регресивний позов.

Таблиця 1.1

Класифікація видів іпотек*

Класифікаційна ознака	Види іпотек
За характером предмета іпотеки	Житлова; земельна; промислова; комерційна; речові права на нерухоме майно
За внутрішньою субординацією іпотекодавця	Старша(перша); молодша(наступна); остання
За зовнішньою субординацією іпотекодавця	Перша; друга; третя
За метою здійснення застави	Банківська; податкова; сімейна; іпотека на майно опікуна
За правовою основою	Англо-саксонське право; романо-германське право; договірна; законна; судова
За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців	Звичайна; об'єднана; спільна; майнова порука; умовна

*побудовано автором за даними[12,29]

Розрізняють іпотечні кредити, забезпечені іпотекою із встановленою черговістю задоволення вимог: іпотека першої черги (в іпотеку передається нерухомість, яка не знаходиться в заставі, іпотекодержатель має право першочергового задоволення своїх вимог) та наступні (передача в заставу нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки відповідно до попереднього діючого договору іпотеки).

Виходячи з цього можна поділити іпотечні кредити на 3 групи: іпотечні кредити, що використовуються як спосіб фінансування придбання нерухомості; іпотечні кредити, що використовуються в якості способу рефінансування затрат, вже проведених при будівництві або придбанні нерухомості; іпотечні кредити, що використовуються в якості способу отримання фінансування на інші цілі під заставу нерухомості.

Як підсумок класифікації різновидів іпотеки та іпотечного кредитування, можна сказати, що найбільше значення має банківська іпотека. Банківська (кредитна) іпотека – це правові відносини, що виникають між

кредитором та позичальником з приводу забезпечення виконання кредитного зобов'язання нерухомим майном. Банківська іпотека встановлюється на підставі іпотечного договору. Банківська іпотека, як застава нерухомого майна, що реалізує на практиці один з найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості, стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту.

Таким чином, основними перевагами на думку вчених, що досліджували умови функціонування механізму іпотечного кредитування, є наступні:

- іпотечне кредитування дає можливість не тільки банкам розширити свій капітал, а й знімає соціальну напругу в суспільстві щодо різного рівня доходу населення та можливостей придбання нерухомості різними прошарками суспільства;
- перспективною формою здійснення операцій на вторинному іпотечному ринку є електронні банківські операції. Інновації в інформаційних технологіях надають банкам значні переваги в обліку операцій іпотечного кредитування, розрахунків за допомогою електронних грошей тощо [29].

Якщо розглядати роль та функції іпотечного кредитування, можна зробити висновок, що вони поділяються на 3 групи: економічні, соціальні та політичні.

Іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний. Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність [1].

Таблиця 1.2

**Роль та функції іпотеки та іпотечного кредитування в розвитку
національної економіки***

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

*Побудовано автором за даними [17,24,25]

Учасниками первинного ринку іпотечного кредитування є:

-позичальник – суб’єкт іпотечних кредитних відносин, що одержує у тимчасове користування іпотечний капітал на умовах повернення, строковості, платності, забезпеченості з метою придбання нерухомості;

-кредитор (первинний іпотечний кредитор) – фінансово-кредитний посередник, що акумулює грошові ресурси, трансформує їх у позичковий капітал та розподіляє між позичальниками у формі іпотечних кредитів з метою отримання прибутку [1].

Так як рефінансування передбачає обмеження джерел фінансування іпотечних позик прямим продажем іпотечних кредитів та емісією іпотечних цінних паперів, то однорівнева і дворівнева моделі виступають різновидами іпотечного механізму, заснованого на функціонуванні вторинного ринку іпотечного капіталу [24]. Ланцюг взаємовідносин “позичальник – банк – інвестор” формує однорівневу модель, а “позичальник – банк – посередник – інвестор” – дворівневу.

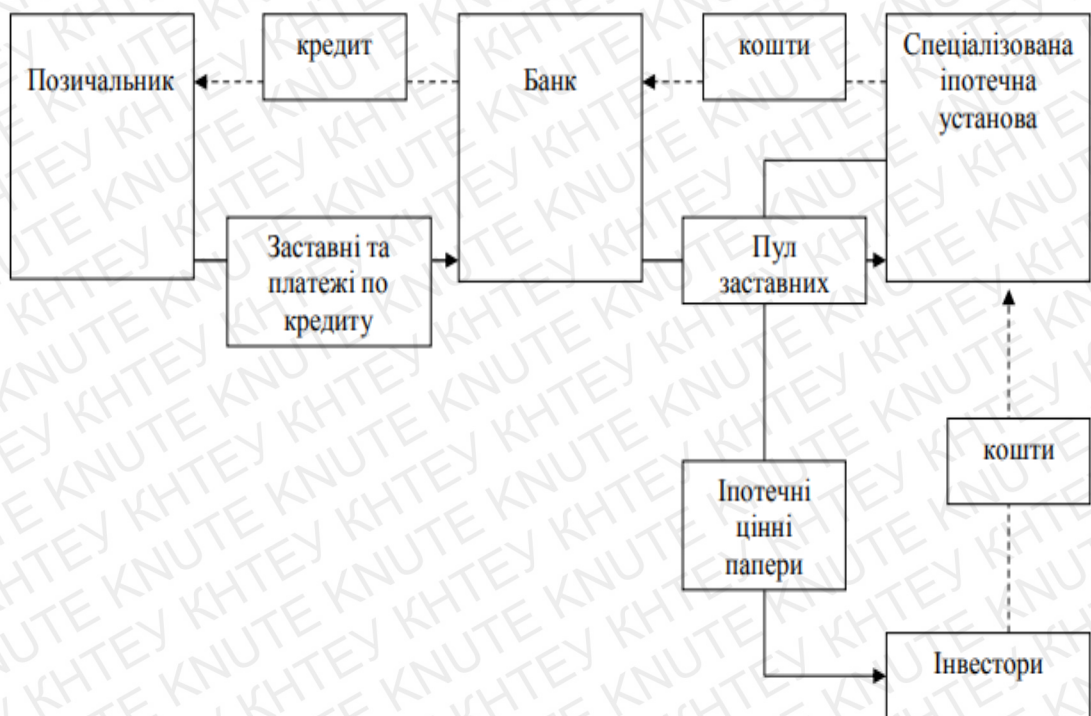


Рис. 1.1.Схема організації дворівневого вторинного ринку*

*побудовано автором за даними [24].

Кредитором зазвичай виступають банки або ощадні інститути, метою яких є залучення коштів населення та надання приватним особам іпотечних

кредитів. Це можуть бути позико ошадні асоціації, житлово-будівельні кооперативи, ошадні банки тощо.

Іпотека є важливим чинником економічного і соціального розвитку країни. Її сутність полягає в тому, що іпотека є системою економічних відносин, що виникає в процесі надання кредитної позики під заставу нерухомості. Сферу дії економічного кредиту слід розглядати не лише як дію у фінансовому секторі, вона впливає також на макроекономічні, політичні та соціальні сфери життя суспільства.

Іпотечний ринок визначено як систему організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. При цьому специфічним товаром на іпотечному ринку виступає позичковий капітал, наданий під заставу нерухомості, який обертається з одного боку, у вигляді іпотечних кредитів, а з другого боку представлений іпотечними цінними паперами.

Розвиток системи іпотечного кредитування відбувається на основі кредитно-фінансових, соціально-економічних та соціально-правових принципів. Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких фізичні особи, суб'єкти підприємницької діяльності, уряд, органи місцевого самоврядування досягають своїх цілей, таких як отримання прибутку, організація діяльності, а також збереження вартості активів.

РОЗДІЛ 2

ДІАГНОСТИКА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Особливості формування та розвиток іпотечного кредитування в Україні

Основна економічна функція іпотечного кредиту полягає в збільшенні інвестиційного потенціалу економіки України та розвитку його аспектів. Саме завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку. Оскільки висока вартість житла є найдорожчим придбанням у структурі витрат середньостатистичної родини в Україні, іпотечне кредитування дозволяє подолати суперечності між поточними доходами і заощадженнями населення та високою вартістю житла відповідно. Вирішенням такого економічного протиріччя може бути створення сприятливих умов для залучення ресурсів на ринок нерухомості з фінансового ринку, адже вони зможуть збільшити той фінансовий обіг коштів, який є на ринку нерухомості на даний момент.

Розвиток іпотечного кредитування, або кредитування під заставу нерухомості, у даний час є одним з найбільш актуальних завдань для України, насамперед тому, що саме іпотека може стати ефективним інструментом рішення житлової проблеми в країні. Як показує світовий досвід, іпотека та іпотечне кредитування мають позитивну роль в подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, що є дуже важливим елементом в розвитку держави. Ефективне функціонування іпотечного механізму дозволить підвищити рівень капіталізації інвестиційних ресурсів, більш ефективно розподілити капітал між сферами та галузями економіки, дасть змогу розширити фондовий ринок шляхом випуску іпотечних цінних паперів, а також надасть фінансовому ринку та банківській сфері ефективні можливості кредитування.

Інвестиції у виробничу сферу здійснюються переважно у формі довгострокових кредитів. Відповідно, кредитори бажають отримувати гарантії повернення цих кредитів та відсотків за їх використання. Гарантією повернення довгострокових кредитів на ринку капіталу є, зокрема, застава

нерухомого майна, або іпотека. Під час оформлення іпотечного кредиту, нерухомість, яка покупається стає заставним майном до повного погашення кредиту. Це надає додаткові гарантії кредитору, а отримувач кредиту, в свою чергу, може розраховувати на нижчу відсоткову ставку за кредитом. У країнах з ринковою економікою іпотека відіграє надзвичайно важливу роль: вона є обов'язковою умовою функціонування на ринку капіталу. В економічній літературі зустрічаються різні трактування того, що вважати інвестиціями на ринку нерухомості: на думку деяких економістів, інвестування в нерухомість означає її безпосереднє придбання, що приносить дохід. Інші додають до цього також вкладення у різноманітні житлові інвестиційні інструменти. Крім того, існує точка зору, що сам процес іпотечного кредитування можна розглядати як функцію двох інвестиційних процесів: іпотечний кредит виступає інвестиційним інструментом для позичальника, який здійснює придбання зростаючої в ціні нерухомості, а також як застава, що є об'єктом інвестування для кредитора. Тобто і позичальник, і кредитор розглядаються як інвестори.

На українських теренах іпотечні відносини почали формуватися ще в XVII – XVIII століттях. З середини XVIII століття розпочинається робота щодо організації відповідних інституцій, а в другій половині XX століття в Україні з'являються перші іпотечні установи. Поштовхом для розвитку іпотеки стала реформа 1861 року. Вже в 1864 році в Херсонській губернії створюється перша іпотечна установа – Товариство поземельного кредиту. В 1871 році воно було реорганізовано в Херсонський земський банк. В травні 1871 року було затверджено статут Харківського земельного банку, а через рік засновано Полтавський земельний банк. Водночас з акціонерними з'явилися два приватні земельні банки Селянський банк у Білій Церкві (1875р.) та Сумський селянський банк (1885 р.). Пізніше (1905 р.) були засновані Київський і Бессарабсько-Таврійський земельні банки [9].

Перші фінансово-кредитні установи пропонували наступні умови кредитування. Розмір іпотечного кредиту, як правило, не перевищував 60 %

ринкової вартості заставленого майна. Херсонський земський банк надавав кредити з максимальним терміном 34 роки і 11 місяців під 6,75 %; максимальний термін позичок Харківського земельного банку становив 43 роки і 6 місяців під 6 % річних; а максимальний термін кредиту Полтавського, Київського і Бессарабсько-Таврійського земельних банків дорівнював 66 рокам і 2 місяцям, при цьому річні ставки спочатку не перевищували 2,25%, а потім зросли до 6%.

Крім того, в Україні також почали створюватися позичково-ощадні, кредитні товариства та фінансово-будівельні артілі, які використовували у своїй діяльності іпотеку. Ці організації давали змогу своїм членам будувати та купувати житло за допомогою іпотечного кредитування. На початку ХХ століття житлове іпотечне кредитування почали здійснювати банки.

Отже, як ми бачимо, іпотечне кредитування використовувалось і раніше. Завдяки цьому фінансовому інструменту населення мало можливість отримати житло, оформивши іпотеку під достатньо невелику відсоткову ставку, а організації, які займались будівництвом отримали можливість залучати кошти на виконання своїх проектів.

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. Будівельні компанії почали шукати можливість фінансування своїх проектів, адже 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 [12].

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 [13].

Аналізуючи динаміку ринку іпотечного кредитування України з позиції зростання обсягів іпотечної заборгованості, зміни умов кредитування, появи фінансових інструментів, а також впливу нормативно-правового забезпечення, можна виділити три основні етапи його розвитку. Перший етап – з початку 2002 – по липень 2005 року – період поступового розвитку іпотечного ринку. Другий етап – з липня 2005 по жовтень 2008 року – період кредитної експансії, третій етап – з жовтня 2008 року і до тепер – період стагнації [14].

Під час першого із зазначених етапів відбувалось стійке зростання ринку іпотечного кредитування, коли іпотечний портфель банків приростав щорічно на 20-60% та у загальному обсязі дорівнював 1-2% від загального ВВП. Формування вітчизняного ринку іпотечного кредитування у стартовий період 2002-2004 рр., на думку Н. Копашинської, обумовлювалося такими чинниками, як створення необхідної законодавчої бази, зниження темпів інфляції, зміцнення національної валюти, поступове зростання доходів населення, та підвищення стабільності економічної ситуації в країні загалом, і банківської системи зокрема та зростанням довіри до неї населення. У 2003 році до цих сприятливих факторів додалося покращення ситуації з нормативно-правовим забезпеченням [5].

Під час другого етапу – протягом 01.07.2005 – 01.10.2008 рр. значно зросли обсяги іпотечного кредитування, і тому цей етап можна охарактеризувати як експансивний. Аналізуючи іпотечний ринок України у 2007 р., можна зазначити, що це був один з найбільш динамічних та перспективних сегментів кредитування в Україні, оскільки незважаючи на стагнаційні процеси у сфері нерухомості та кризи на світових фінансових ринках, іпотека України продовжувала зростати [5].

Станом на 1.01.2008 загальний іпотечний портфель банків України досяг позначки 57,2 млрд. грн. або 9% від ВВП за орієнтовною оцінкою (рис. 2.1). Абсолютний приріст обсягів ринку склав близько 29,9 млрд. грн. іпотечних кредитів. Також можна зазначити, що найбільша активність в галузі іпотечного кредитування припала на IV квартал 2007 року, оскільки лише за жовтень-грудень було видано 35% від обсягів нових іпотек. З початку 2007 року поквартально ринок впевнено утримував сталу тенденцію до росту: приріст іпотечних позик у I кварталі становили 20,9%, у II кварталі – 18,7%, у III кварталі – 19,5%, у IV кварталі – 22,4%. Загалом, у 2007 році темпи зростання іпотечного кредитування в Україні дорівнювали 110%.

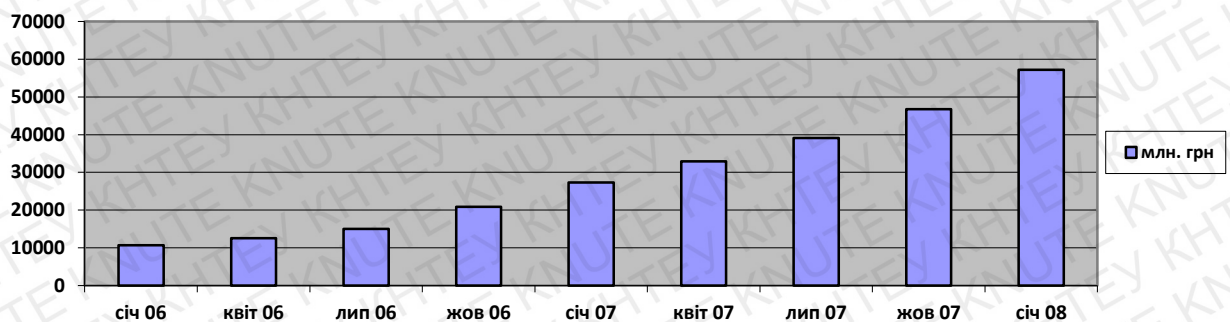


Рис.2.1. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами у 2006-2007

рр.*

*побудовано автором за даними[15]

В операційній діяльності банків іпотека, як напрям кредитування, займає провідну роль. Так, впродовж 2007 року частка іпотечних кредитів в

загальному кредитному портфелі зросла з 11,2% до 12,4%, при цьому в обсягах кредитування фізичних осіб на іпотечні позики припадало більше третини – 36,9%(рис. 2.2.).

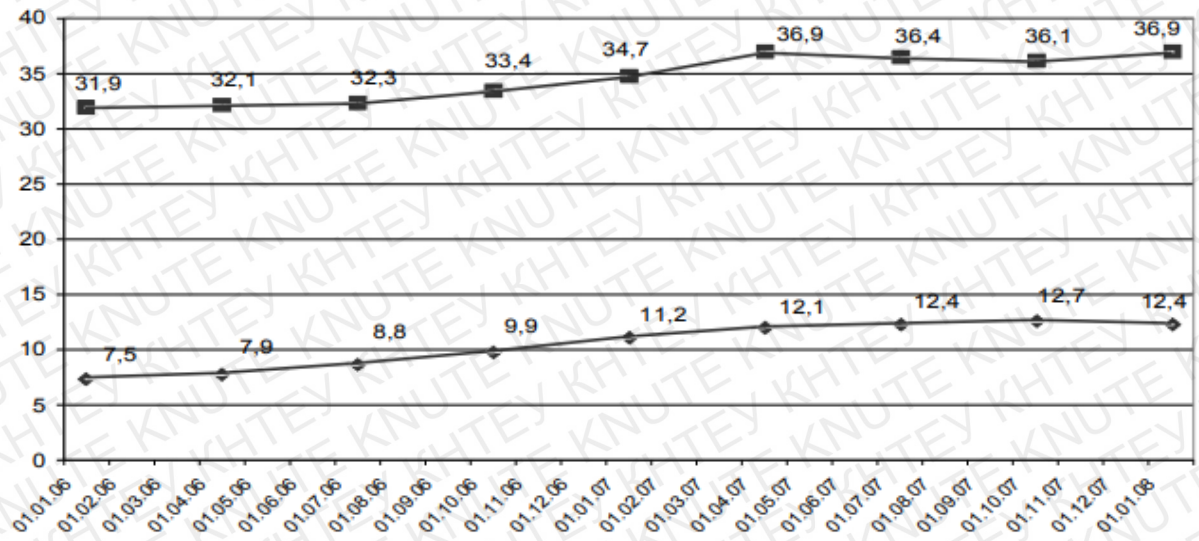


Рис. 2. 2. Частка іпотечних кредитів в кредитному портфелі банків*

*побудовано автором за даними[15]

Неоднозначна ситуація спостерігалася щодо рівня валютизації ринку – була присутня проблема надмірної доларизації української іпотеки, що склалась історично, і впливала, зокрема, з факту закріплення ціни житлової нерухомості до американській валюті. Впродовж лише перших трьох кварталів 2007р. частка кредитів, що видані в іноземній валюті, залишалась високою на рівні 84-88%. Проте за підсумком IV кварталу іпотечні кредитори відчували гостру нестачу валютних ресурсів, що стала наслідком іпотечної кризи у США.

Якщо розглядати структуру іпотечних кредитів в іноземних валютах, основну частку займав американський доллар – 94,4%, впродовж року значно послабшали позиції євро – 2,6%, проте відчутно завойовував місце на українському іпотечному ринку швейцарський франк: якщо на початок 2007 року у франках було видано 2% іпотек, то на початок 2008 року – 3%.

Загалом, якщо прийняти кількість нововиданих кредитів по 3 основних іпотечних продуктах за 100%, то структура іпотек, наданих банками у 2007 році виглядала наступним чином:

- 64,9% – кредити на споживчі цілі під заставу житла;
- 32,7% – кредити на купівлю житла на вторинному ринку;
- 2,4% – кредити на будівництво приватних будинків [15].

Відповідно до збільшення суми кредиту в розрахунку на позичальника, у 2007 році зростали середні розміри заборгованості за іпотекою, а саме: для кредитів на купівлю житла – на 38% (з 120,1 тис. грн. до 165,7 тис. грн.); для кредитів на споживчі цілі – на 21% (з 107,7 тис. грн. до 130,2 тис. грн.); для кредитів на будівництво житла – на 68% (з 182,0 тис. грн. до 306,2 тис. грн.) [15].

Загалом за 2007 рік середні суми кредитів зросли на 123% для кредитів на купівлю житла, на 39% для кредитів на споживчі цілі, на 19% для кредитів на будівництво котеджів. Середній розмір кредиту на споживчі цілі зріс з 159 тис. грн. до 185 тис. грн., або на 16%. Середній розмір кредиту на приватне житлове будівництво у IV кварталі 2007 року становив 2 524 тис. грн.

Серед банків, котрі впевнено розвивли іпотечний бізнес слід відзначити Форум, який за 2007 рік спромігся збільшити частку ринку з 0,9% до 2,7%; ПУМБ – ринкове зростання з 0,7% до 2,3% та Ерсте Банк, ринкова частка якого зросла до 2%. Лідером за абсолютними обсягами приросту іпотечного портфеля у 2007 році також є Укрсиббанк, який щомісяця додавав на баланс близько 400 млн. грн. іпотечних позик, решта банків TOP-10 нарощували кредитні портфелі по 100-300 млн. грн. в місяць. Стрімкі темпи приросту іпотечних кредитів у 2007 році продемонстрував Ощадний банк України, який збільшив портфель іпотек більше, ніж у 4 рази, наблизившись до позначки в 2 млрд. грн.

Характерною рисою національного іпотечного ринку є високий рівень його концентрації в територіальному масштабі. У 2007 р. 61,6% іпотечного капіталу зосереджено у 5 регіонах – Києві та Київській області (27,4%), Одеській області (14,7%), Дніпропетровській (8,8%), Донецькій (5,6%) та Харківській (4,9%) областях. Покриття TOP-10 регіонів складає 77,3% від загальних обсягів іпотечних кредитів. За темпами приросту іпотечного

кредитування у IV кварталі 2007 року провідні позиції займають Харківська (111%), Львівська (74%) та Одеська (67%) області, водночас для порівняння темпи приросту іпотечного портфеля столичного регіону становили 54%. Одже, іпотечне кредитування було найбільш розповсюджено у східних областях. Саме там були сконцентровані найбільші частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків. Наприклад, Дніпропетровська з часткою житлових кредитів 61,1%, Донецька – 55,9% та Запорізька – 57,1% області[15].

Новий етап розвитку вітчизняного іпотечного ринку, пов'язаний із впливом світової економічної кризи, вимагає подальшого поглиблення та удосконалення існуючих напрацювань у даній сфері з метою визначення шляхів подолання негативних наслідків та попередження можливого повторення кризових ситуацій в майбутньому [16].

Таку ситуацію зумовила ціла низка чинників, зокрема, за даними Асоціації іпотечних банків США (MBA), у 2008 році значно зросли процентні ставки за іпотечними кредитами. Середній показник процентної ставки на 30 років досяг найвищого рівня за останні роки – 6,36 %. Причиною падіння якості іпотеки також можна вважати падіння цін на житло в США та загальне погіршення ситуації в усіх секторах ринку нерухомості. При цьому, підвищення процентних ставок було зумовлено інфляційними очікуваннями пов'язаними із зростанням доходів населення [17].

Напередодні кризи ринок іпотечного кредитування України демонстрував особливо активний розвитку і наприкінці 2007 року його досягнення можна було охарактеризувати наступним чином: обсяги іпотечних кредитів у 2007 році зросли на 110% і сягнули 2,5% від ВВП; знизились відсоткові ставки за житловими кредитами на 1-2%. Разом з тим, погіршували ситуацію висока концентрація ринку – на 10 банків припадало 83% обсягу наданих іпотечних кредитів; винятково висока “валютизація” – більше 60% кредитів надані в іноземній валюті; значний розрив по строках залучених ресурсів в іпотеку та наданих за їх рахунок кредитів.

Зазначені проблеми з 01.01.2009 р. поклали початок тенденції скорочення обсягів іпотечних кредитів у банківських портфелях. Так, до 01.01.2010 року іпотечний портфель банків, скоротився з 107,6 до 106,8 млрд. грн. Хоча цифри падіння виявились відносно невеликими, необхідно зазначити, що реальне скорочення склало приблизно 15-20% загального обсягу. Ситуацію із збереженням номінальних показників можна пояснити значною девальвацією гривні восени 2008 р. та влітку 2009 р., що зважаючи на значні обсяги – до 80% іпотечних кредитів наданих перед кризою в іноземних валютах призвело до номінального їх збільшення[16].

Більш помітним падіння стало у 2010 році, коли загальний іпотечний портфель банків скоротився одразу на 3,48 % у відносному значенні або на 3 640 млн. грн. в абсолютному (рис.2.4). При цьому більшість боржників продовжували сплачувати за своїми кредитами, і за 2009 рік загальна кількість іпотечних кредитів зменшилася на 47 585 кредитів. А у перші 3 місяці 2010 року погасили ще 1,3 % кредитів (5 508 угод) від загальної кількості.

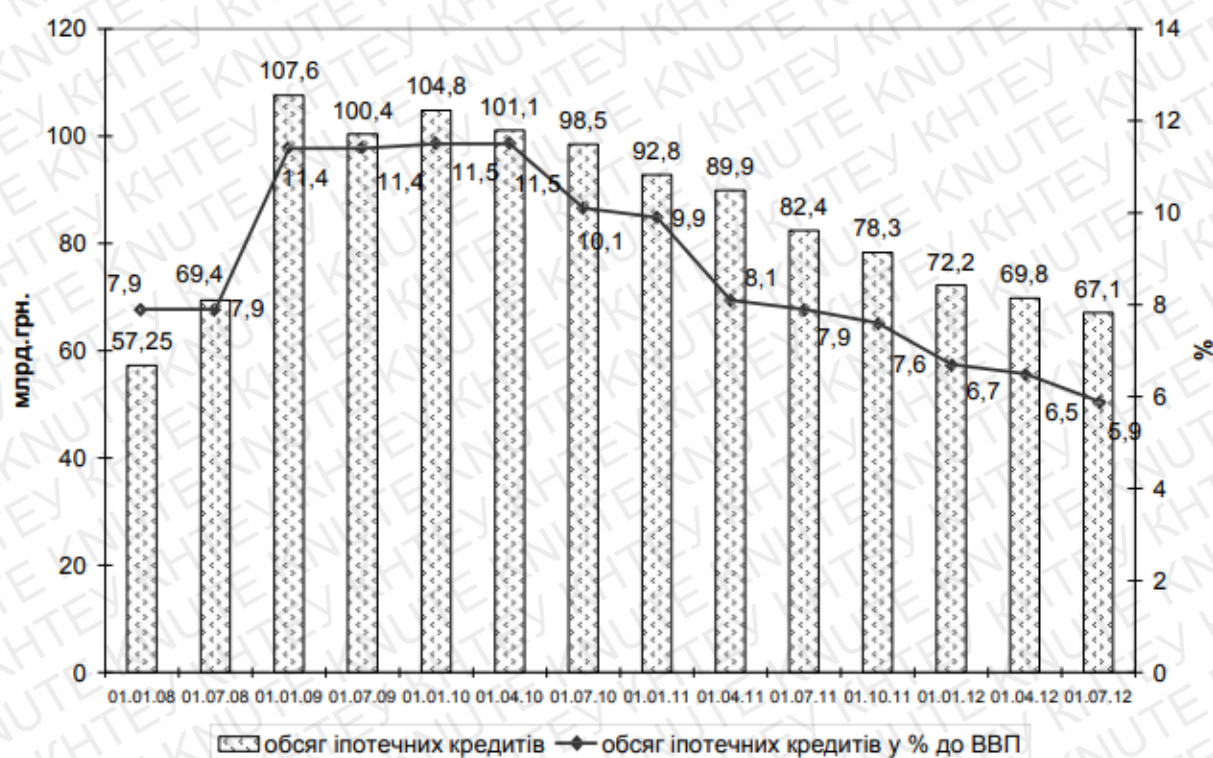


Рис. 2.3. Обсяги іпотечних кредитів в Україні у 2008–2012 рр. *

*побудовано автором за даними [15]

Узагальнюючи вищевикладене, можна зробити висновок, що з огляду на процеси інтеграції, фінансово-економічна криза такого масштабу не могла не торкнутися економіки України.

По-перше, криза ліквідності вітчизняної банківської системи погіршила умови надання іпотечних кредитів та фактично відкинула іпотечний ринок України до характеристик 2003-2004 років. українські банки зіштовхнулися із кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які кілька останніх років були основним джерелом збільшення обсягів кредитування.

По-друге, українські банки зіштовхнулися із кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які кілька останніх років були основним джерелом збільшення обсягів кредитування.

По-третє, криза в житловому будівництві, викликана значним скороченням іпотечного кредитування банками та побоюванням щодо повторення американської іпотечної кризи в Україні, призвела до стагнації ринку нерухомості та занепаду будівельної галузі.

Відновлення розвитку іпотечного кредитування в Україні потребує планомірного вжиття дієвих заходів із стабілізації валютного курсу та вдосконалення монетарної політики відповідно до нагальних потреб української економіки; оздоровлення інвестиційного клімату і повернення довіри інвесторів до вітчизняного ринку нерухомості. Оскільки, динамічний розвиток системи іпотечного кредитування забезпечить:

- економічне зростання, тому що утворення ринку іпотечного кредитування забезпечить виробничій сфері національної економіки необхідні довготермінові фінансові ресурси;
- розв'язання соціальних проблем, оскільки іпотечне кредитування допоможе пересічним громадянам отримати доступ до довготермінових фінансових ресурсів для поліпшення своїх житлових умов, а це сприятиме зростанню економічних показників будівельної галузі, оновленню житлового фонду.

Проведені дослідження та аналіз дозволяють стверджувати, що в розвитку іпотечного кредитування в країні мають бути зацікавлені всі суб'єкти економіки та держава. Саме це дає поштовх до розвитку не тільки банківського ринку, а й економіки загалом. Іпотечне кредитування є один з найважливіших чинників підвищення якості банківських послуг з тієї причини, що конкуренція на цьому сегменті кредитного ринку базується на стандартизованих інструментах.

2.2. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні

На сьогодні іпотечне кредитування в Україні поступово зростає, так як країна виходить з економічної кризи минулих років. Велика кількість забудов нових житлових будинків, яка характерна для обласних центрів та міста Києва дає необхідний поштовх для розвитку іпотечного кредитування. Також на це впливає урбанізація, тобто збільшення частки населення у великих містах, яке потребує власне житло.

Ефективний розвиток суспільства здійснюється за допомогою, перш за все, банківської інфраструктури, а це неможливо без нормального функціонування споживчих та іпотечних кредитів, як одних з його головних складових. Іпотечний кредит-зазвичай довгострокове кредитне зобов'язання клієнта перед банком. Іпотечний кредит є одним з найбільших кредитів, який надається банками клієнтам-фізичним особам у роздрібному бізнесі банку. Іпотечний кредит цінний також тим, що дозволяє встановити довгострокові відносини банку з клієнтом-фізичною особою.

Стан іпотечного ринку відіграє важливу роль в соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки даний вид кредитування є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку та банківського сектору з ринком нерухомості, сприяє вирішенню житлової проблеми в країні та збільшує довіру населення до банківського сектору.

Для забезпечення фінансової стабільності держави і попередження кризових явищ саме розвиток іпотечного кредитування житла вимагає формування дієвої інфраструктури іпотечного ринку, посилення контролю

держави за забезпеченням системного балансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних, які іпотечні банки надають емітентам для забезпечення їхніх емісій [2].

На сучасному етапі, внаслідок нестабільної політичної та економічної ситуації в країні причиною загального падіння рівня економіки є гальмування розвитку іпотечного кредитування. Більш жорстокі вимоги кредитування, постійно зростаючі ставки за кредитами, збільшення порогу для початкового внеску, підвищенні штрафи по заборгованості на рівні з низькими доходами населення роблять іпотеку для них недосяжною мрією, конкуруючою з зростаючим попитом на житло.

Обсяги іпотечного кредитування в ВВП країн-членів ЄС становлять 35%, України – 6,1%. При цьому частка цього показника 5- 10% свідчить про фрагментарний іпотечний ринок, понад 20% – передовий [5].

В Україні річна відсоткова ставка варіюється у розмірах від 4,85 – 43,0% на суму від 10 тис. грн до 1,4 млн грн терміном до 10 років (120 міс.). Однак усе залежить від умов кредитування, наприклад, чим менше ставка, тим більше сума або термін надання кредиту та навпаки. У середньому українські банки надають іпотечні кредити близько 1 млн грн на 12-24 місяці, за ставками 20-28% річних. Головними банками по наданню кредитів на нерухомість за народним рейтингом згідно даних українського фінансового форуму є: Глобус (Київ) – 3,63, Піреус Банк (Київ) – 3,58, Аркада (Київ) – 3,03, Банк інвестицій та заощаджень (Київ) – 2,94, Кредобанк (Львів) – 2,93, Ощадбанк (Київ) – 2,45.

За останні роки іпотечні кредити надавали такі банки, як Ощадбанк-13% ринку, Укресімбанк-10%, Аркада-6%, Правексбанк-5%, Приватбанк-4%, Укрсоцбанк-3% та Райффайзен банк Аваль-3%.

АТ «Ощадбанк» традиційно займає найбільшу частку іпотечного кредитування завдяки роботі з державними програмами кредитування. Кредитний портфель займає найбільш питому вагу у структурі його активів,

тим самим забезпечує найбільшу частку доходів. Станом на 01.10.2018 іпотечні кредити становлять 24.12% кредитів, наданих фізичним особам.

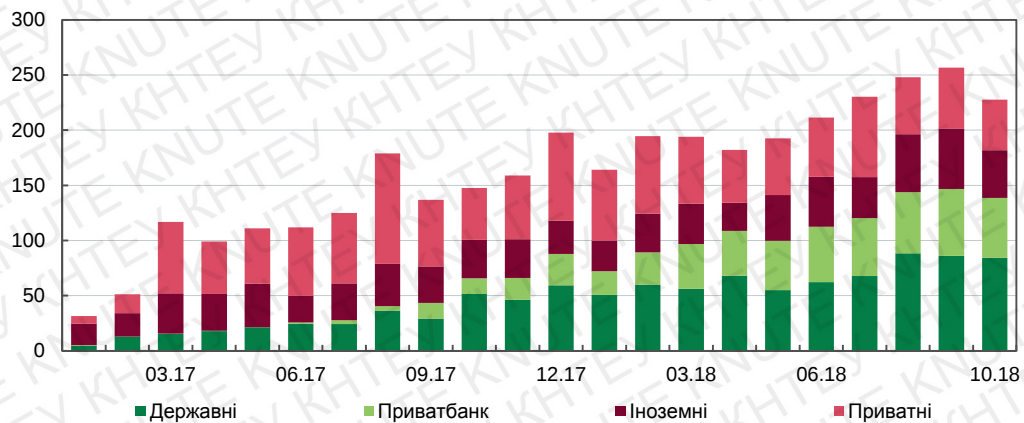


Рис. 2.4. Нові іпотечні кредити за групами банків, млн. грн.*

*побудовано автором за даними [31].

В Україні мінімальні аванси від вартості об'єкта кредитування упродовж 01.01.2014 – 01.01.2017 рр. залишались на рівні 30%, максимальний строк кредитування – 20 років. При цьому, зменшення першого внеску можливе лише за умови надання додаткової застави. Середньозважена ставка за іпотечними кредитами в національній валюті станом на 01.01.2017 р. становила 12,4%, в іноземній валюті – 8,5% (табл. 2.1). Загрозливим є рівень доларизації іпотечних кредитів вітчизняних банків, який упродовж досліджуваного періоду становив близько 45% [16].

У 2018 та 2019 роках ми бачимо збільшення портфелю іпотечних кредитів банків. Так, на 01.01.2018 обсяг іпотечних кредитів складав 156.12 млрд. гривень, а на 01.01.2019 – вже 172.54 млрд. гривень.

При цьому, ми бачимо зростання відсоткової ставки у національній валюті: середня ставка 16,8% та 17,3% на 2018 та 2019 роки відповідно. Середня відсоткова ставка валютних кредитів у цей період складала 9%.

Таблиця 2.1

**Основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні за
2015 – 2019 рр.***

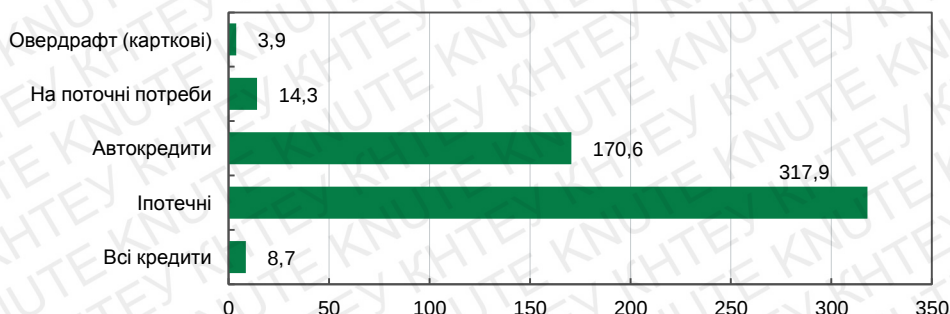
Показник	01.01.2015 р.	01.01.2016 р.	01.01.2017 р.	01.01.2018 р.	01.01.2019 р.
ВВП, млрд грн	1566,73	1979,46	2383,18	2464.02	2682.19
Чисті активи банківських установ, млрд грн	1316,85	1254,39	1212,81	1321.13	1523.79
Кредитний портфель банків, млрд грн	1006,36	965,09	996,21	1012.21	1209.16
Іпотечні кредити банків, млрд грн:	122,00	101,84	145,68	156.12	172.54
- в гривні	65,56	45,15	69,41	78.45	86.89
- в доларах США	50,79	53,40	67,23	70.32	78.23
- в інших валютах	5,65	3,29	9,04	7.35	7.42
Офіційний валютний курс, грн/дол.	15,77	24,00	27,19	28.2	27.2
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в нац. валюті, %	16,9	11,8	12,4	16.8	17.3

Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в ін. валюті, %	10,2	11,0	8,5	9	9
---	------	------	-----	---	---

**побудовано автором за даними [4].*

У червні 2017 року Національним банком України було проведено опитування серед двадцяти п'яти українських банківських установ з найбільшим портфелем іпотечних кредитів[6]. За результатами цього дослідження з'ясувалося, що лише сімнадцять опитуваних банківських установ надавали кредити на нерухомість протягом останніх двох років. Так, за 2016 рік обсяг таких кредитів склав 736 млн грн за умови, що середній розмір одного кредиту складав 574 тис. грн. Вже за I квартал 2017 року обсяг підвищився майже на 80% (178 млн грн), а середній розмір складав 546 тис. грн. Неодмінно треба наголосити на тому, що зі зменшенням купівельної спроможності населення частка великих кредитів (понад 2 млн грн) за I квартал 2017 року зменшилася у три рази та складала лише 4%.

У I кварталі 2018 року вторинний ринок переважав: 68% від кількості угод та 59% їх обсягу кредитів стосувалися купівлі житла на цьому ринку. Два роки тому ситуація була зовсім інакшою: первинний ринок переважав і за кількістю угод і за обсягом кредитування (51% від кількості нових кредитів та 54% від обсягу кредитних угод).



*Рис. 2.5 Середній розмір гривневого кредиту на 01.10.2018, тис грн..**

**побудовано автором за даними [4].*

Найбільше кредитів було видано у Києві – 765 договорів (62% від загальної кількості) у 2016 році, 170 (52%) – в I кварталі 2017 року. Показники столиці перевищують показники решти регіонів разом узятих. На другому місці серед найбільших міст – Львів. Під купівлю житла в містах, що знаходяться за межами Київської області та не входять до п'ятірки найбільших, було видано 19% кредитів у 2016 році та 24% у I кварталі 2017-го [6].

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.

Динаміка обсягу іпотечного кредитування фізичних осіб., що представлена в таблиці 4, є доволі неоднорідною, оскільки ми бачимо різкий спад кількості наданих кредитів під час кризи, однак в останні роки ситуація виправляється та помітний зріст іпотечного кредитування.

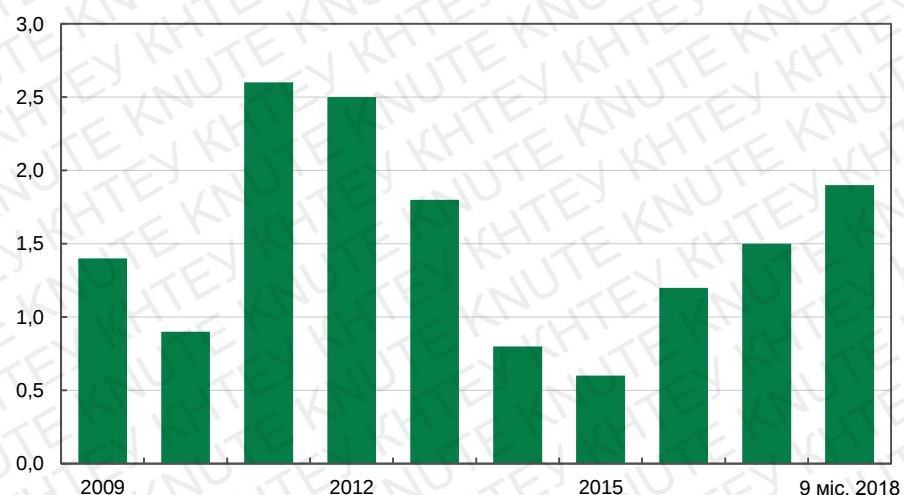


Рис 2.6. Обсяги іпотечного кредитування фізичних осіб, млрд. грн.*

*побудовано автором за даними [4].

Аналізуючи структуру кредитів наданих фізичним особам станом на 01.10.2018 р. можна сказати, що найбільшу частку гривневого портфеля у розмірі 49% займає кредитування поточних потреб. Здебільшого це кредити готівкою, або купівля в кредит товарів тривалого використання у спеціальних магазинах. Також вагоме місце в гривневому портфелі займають карткові кредити – 37%. Частка іпотечних кредитів в загальній структурі кредитного портфеля є несуттєвою та становить лише 11%, але її показник в іноземній валюті в порівнянні з іншими є досить значним – 51%. Тож, іпотека відновлюється досить повільно. У цілому майже всі банківські установи заявляють про наміри активніше кредитувати населення. За результатами опитування про умови кредитування, у I кварталі 2018 року понад 88% банківських установ очікувало приросту кредитного портфелю фізичних осіб у наступні 12 місяців [6].

За оцінками учасників ринку, у 2019 році лише 7-8% угод первинного продажу житла фінансуються банками. На вторинному ринку ця цифра ще нижча. Цей сегмент продовжує розвиватися-за 1 квартал 2019 року було видано 583 млн грн. (+5.4%) нових іпотечних кредитів фізичним особам, за 2 квартал 2019 року-621млн. Отже, можна зробити висновок, що фінансування купівлі нерухомості ще не знаходиться на достатньому рівні [4].

На сьогоднішній день регулювання ринку є досить ліберальним. Лише незначна кількість банківських установ надає іпотечні кредити. Більшість таких кредитів надаються обсягом до 2 млн грн, а кредитний ризик враховує лише факт прострочки. Це пояснюється тим, що банківські установи до сих пір активно не працюють з кредитуванням нерухомості. Така позиція пояснюється браком достатньої інформації про доходи та кредитну історію фізичних осіб. Разом з тим більшість з банківських установ уникають іпотечного кредитування через нестачу платоспроможності позичальників з офіційно підтвердженими доходами. Лише через сумісну роботу Національного банку України, комерційних банків, фінансових установ та,

неодмінно, органів влади можливе досягнення фінансової стабільності в Україні.

У 2019 році лідерами з іпотечного кредитування залишаються державні банки(Ощадбанк, Приватбанк), а також банки, що працюють із забудовниками напрямую(банк Аркада). Також, поступово відновлюють роботу з іпотечним кредитуванням банки з іноземним капіталом. Так, у 2019 році запустив програму іпотечного кредитування Альфа-банк, запустив «пілотну» програму з іпотеки Укрсиббанк.

Ситуацію покращують забудовники, які пропонують власну програму надання розстрочок та кредитів на первинному ринку на власні об'єкти. Ці програми зазвичай не є довгостроковими(3-7 років), але є більш фінансово привабливими для населення(відсутність відсоткової ставки, або ставка на рівні 5-10%)

Протягом 2019 року НБУ звітує [7] про збільшення рівня кредитування та кредитних портфелів банків порівняно з минулими роками, також відсоткові ставки банків на іпотечне кредитування поступово зменшуються. З цього можна зробити висновок, що у 2020-2021 роках іпотека стане більш доступнішою для населення, а також визначає, що єдиною перепорою на шляху до такої іпотеки в середньостроковій перспективі є недосконалість процедур стягнення застави за кредитом у разі невиконання боржником своїх зобов'язань.

Іпотечний кредит є важливою складовою ринкової інфраструктури. Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, ми дійшли висновків, що становище іпотечного кредитування в Україні цілком залежить від економічної та політичної ситуації, яка існує в країні. На сучасному етапі дуже важливим є проведення банківської реформи для усунення першочергових проблем розвитку іпотечного кредиту, тому головним виділяємо саме допомогу з боку держави. Враховуючи вищезазначене, слід виділити основні заходи щодо поліпшення ситуації в Україні, а саме:

1) вдосконалення необхідної законодавчо-нормативної бази: ухвалення законів про захист прав кредиторів; зниження юридичних ризиків; підвищення стандартів управління; часткове реформування податкового законодавства задля поліпшення заходів реструктуризації заборгованостей та інше;

2) проведення цільового субсидіювання з метою отримання іпотечного кредиту для малозабезпечених верств населення, надання кредитів під пільгові відсотки;

3) залучення більшої кількості іпотечних облігацій для покращення фінансового становища на ринку;

4) надання державних гарантій у вигляді страхування ризиків за іпотечними цінними паперами;

5) сприяння підвищенню реальних доходів населення;

6) встановлення прозорих механізмів ціноутворення. Навіть такі необхідні заходи сприятимуть загальному покращенню фінансового механізму іпотечного кредитування, поверненню довіри населення до банківської системи в цілому. Це, в свою чергу, призведе до покращення економічного становища в Україні.

7) контроль за виплатою організаціями «білої» заробітної плати. Це надасть можливість більшій кількості населення документально підтвердити свої доходи та зробить можливим оформлення іпотечного кредиту.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Міжнародний досвід іпотечного кредитування

Системи іпотечного кредитування Америки та Європейського союзу характеризуються широким спектром продуктів та моделей іпотечного кредитування та видів інституцій, які співіснують в іпотечних системах цих країн. Система іпотечних відносин дозволяє використовувати у найбільш ефективних напрямках довгострокові інвестиційні ресурси, а також мобілізувати їх. Взагалі, іпотечний кредит у розвинених країнах є невід'ємним фінансовим інструментом впливу на економіку, іпотечний кредит дуже широко розповсюджений, він використовується для стимулювання зростання економіки і підвищує її стабільність.

Ринкова економіка передбачає широке використання іпотечного кредиту – довготермінових позик, які банки надають під заставу нерухомості, оскільки остання в банківській практиці вважається досить надійною заставою. Міжнародний досвід свідчить: іпотечний кредит, як засіб інвестування, набуває широкого застосування. Так, для прикладу, іпотечні кредити у США становлять близько 26-30 % ресурсів комерційних банків, у тім числі іпотечні житлові кредити населенню – 18-20 % (іпотечні кредити формують 45 % сукупного кредитного портфеля, з них іпотечні кредити населенню становлять 67 %). У країнах Євросоюзу до 80 % усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки[12].

Масштаб угод про заставу землі в розвинених країнах набагато перевершує обсяги купівлі-продажу. Наприклад, у США іпотечні кредити складають майже 70 % усіх обсягів кредитування в сільському господарстві. Серед постсоціалістичних країн Польща першою запровадила механізм кредитування під заставу землі. Комерційні банки Польщі приймають землю як додаткове забезпечення при наданні довготермінових кредитів

сільськогосподарським виробникам. Досвід організації системи іпотечного кредитування у розвинених країнах необхідно враховувати, зважаючи на актуальність цієї проблеми в Україні, і можливості застосування цього досвіду в національній економіці.

В усьому світі іпотека вважається найефективнішим механізмом розв'язання житлових проблем населення. Після Другої світової війни перед Європою постала проблема забезпечення населення доступним житлом. І саме іпотечне кредитування відіграло важливу роль у вирішенні цього питання. Крім того, важливо підкреслити, що уряди європейських країн за допомогою іпотеки вирішували не тільки житлові і соціально- економічні проблеми, а й розвивали банківський сектор, будівельну та суміжні з нею галузі економіки.

Попри велике значення іпотечної системи для фінансової стабільності в країні, становлення іпотечних фінансових відносин у ряді країн має суперечливий характер і значну залежність від світової фінансової кон'юнктури, що й засвідчили кризові явища осені 2008 року.

Дослідники проблем розвитку іпотечного кредитування у світі акцентують увагу на тому, що характерною ознакою сучасного європейського іпотечного ринку є конкурентоспроможність їх суб'єктів, їх поділ на цільові позикоощадні установи та кредитно-банківські установи [27].

Існує три основні загальні моделі організації іпотечного кредитування, які розрізняються, передусім, у принципах формування ресурсів для іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);
- однорівнева модель, коли банк самостійно рефінансує іпотечні кредити за рахунок випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);
- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію [28].

Таблиця 3.1

Характеристики диверсифікованості іпотечних установ в деяких країнах ЄС*

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Німеччина	Німецька іпотечна федерація налічує 24 члена. Окрім іпотечних банків кредитуванням житла займаються ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%).
Греція	67% ринку займають комерційні банки; 29% - спеціалізовані банки; 4% - єдиний іпотечний банк Греції.
Іспанія	Іпотечна асоціація іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку.
Ірландія	Банки – 78,2%; будівельні компанії 21,7% іпотечного ринку.
Італія	Будь-який банк, в тому числі і універсальний, може займатися іпотекою
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; Страхові компанії та пенсійні фонди – 15%.
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%; Vausparkassen – 7%.
Португалія	65% ринку займають 49 комерційних банків; 35% - державні установи кредитування житла.
Фінляндія	Універсальні банки – 40%; ощадні банки – 4%; кооперативні – 18%.
Швеція	15 спеціалізованих установ з іпотечного кредитування займають 90%; комерційні банки – 10%.
Великобританія	72% ринку – універсальні банки, та 20% - будівельні компанії.
Франція	Комерційні банки – 33%, кооперативні – 34%, ощадні – 13%.
Данія	8 спеціалізованих іпотечних банків, які входять в асоціацію датських іпотечних банків, охоплює 90% ринку.

**побудовано автором за даними[29]*

Як ми бачимо в таблиці, наведеній вище, багато європейських країн використовують однорівневу систему іпотечного кредитування. Її основа полягає в самостійному функціонуванні іпотечних банків. Такі системи характерні для Канади та Данії зі Швецією, також розповсюджені в Австрії, Нідерландах, Фінляндії, Німеччині, Великобританії та Італії. У Франції та Іспанії ця система реалізована через державні іпотечні банки, які є монополістами на цьому ринку.

У Великобританії процес формування іпотечних банків набув характеру заміщення будівельних компаній, які поступово перетворилися на іпотечні банки. В 90-х роках минулого століття іпотечні банки почали переважати за обсягами кредитів над будівельними організаціями [30].

У Данії реалізована система іпотечного кредитування, у якій 100% іпотечних кредитних зобов'язань сек'юритизуються в цінні папери, що реалізуються на ринку з метою залучення довгострокових кредитних ресурсів. Тому на частку Данії припадає близько 30% іпотечних цінних паперів, що знаходяться в обігу у Європі (більше лише в Німеччині – понад 40%) [29].

У Канаді іпотечні банки здійснюють переважно кредитування операцій з нерухомістю, а також інвестиції в довгострокові цінні папери держави й великих корпорацій. Ключовими учасниками канадської системи іпотечного кредитування є державні житлові корпорації, що організують житлове будівництво, підбір позичальників і страхування кредитних ризиків [29].

Складність національної іпотечної системи США, сек'юритизованість іпотечних цінних паперів багато в чому обумовлює її вразливість до коливань фінансових ринків. Обвал цін на ризиковані іпотечні цінні папери, який відбувся на початку осені 2008 року, призвів до зменшення активів великої значної іпотечних та інвестиційних банків, почався відтік кредитних ресурсів з банківської системи, падіння цін акцій банків та інших корпорацій, що спровокувало масштабну за обсягами і географією фінансову кризу [31].

У кожній країні інституційний зміст іпотечних відносин суттєво відрізняються один від одного. На основі аналізу світової практики виділяємо наступні риси сучасних систем іпотечних кредитних інститутів:

- у рамках систем представлені іпотечні інститути різних форм власності (державні, приватні тощо), при цьому роль державних іпотечних кредитних інститутів поступово знижується;
- існують банківські й небанківські іпотечні інститути;

- іпотечними операціями займаються як спеціалізовані, так і універсальні банки (у більшості країн роль останніх зростає);
- деякі іпотечні інститути спеціалізуються лише на одному напрямі іпотечного кредитування (наприклад, на житловій іпотеці), інші оперують на всьому ринку іпотечних кредитів;
- частка окремих груп іпотечних інститутів на ринку іпотечного кредитування, розвиток операцій на даному ринку багато в чому визначаються сформованою конкуренцією, потребами суб'єктів ринку нерухомості, а також державними пріоритетами;
- сьогодні відбувається ускладнення і більш глибоке інтегрування іпотечних систем у фінансові системи, посилюються зв'язки між іпотечними інститутами й іншими фінансовими установами (страховими, депозитарними, посередницькими);
- на ринках іпотечного кредитування спостерігається посилення конкурентної боротьби між „традиційними” для кожної країни іпотечними кредиторами й новими іпотечними установами, в тому числі, з іноземним капіталом, результатом чого стало деяке зниження вартості іпотечних позичок, а також скорочення норми прибутку іпотечних кредитних інститутів (що за різними оцінками становить сьогодні близько 1,5%) [31].

Також, виходячи зі світового досвіду, методи проведення економічної політики в області формування й розвитку системи іпотечного кредитування можна розділити на дві групи:

- 1) Загального регулювання (грошово-кредитна політика та податкова політика, спрямовані на стимулювання операцій з іпотечними зобов'язаннями).
- 2) Спеціального регулювання, характерного лише для ринку іпотечного кредитування, зокрема:
 - стимулювання первинних і вторинних ринків заставних за допомогою програм державного страхування (США, Канада та ін.);

- ініціювання створення спеціальних організацій – операторів вторинного ринку з метою його розвитку (США, Канада);
- стимулювання спеціалізованих кредиторів – створення спеціальних законів, що регулюють діяльність спеціалізованих кредитних установ, основними активами яких є заставні (Німеччина, Данія, Франція та ін.);
- державна стандартизація умов видачі іпотечних кредитів, націлена на підвищення довіри до іпотечних цінних паперів, емітованих під забезпечення кредитів, виданих за єдиними стандартами (США, Німеччина, Канада, Данія та ін.);
- пряме регулювання процентних ставок;
- стимулювання позичальників за рахунок кредиту: субсидування ставок по іпотечних кредитах, субсидії на оплату першого внеску, премії по накопичених коштах (Німеччина, Франція, Австрія та ін.);
- реалізація програм іпотечного кредитування за рахунок коштів державного бюджету (Іспанія, Індія та ін.).

Останніми роками, як засіб підвищення конкурентоспроможності банку, стає сек'юритизація (Securities – цінні папери), як одним із найголовніших джерел фінансування для компаній і банків у всьому світі, бо саме вона дозволяє здійснити “перетворення” кредитних активів банків у ліквідну форму шляхом емісії облігацій або інших цінних паперів [32].

Основними причинами інтеграції механізму у сек'юритизації в європейські іпотечні системи стала поява з 1995 року тенденції до випуску іпотечних облігацій у великих обсягах, так звані Jumbo-емісії. Jumbo-емісії характеризуються високим рівнем ліквідності на ринках капіталу та відносно низьким рівнем доходності, що дозволяє емітенту залучати дешеві фінансові ресурси на довгостроковій основі. У зв'язку з цим зростає актуальність питання про можливість об'єднання іпотечних активів різних кредитних установ в єдиний пул іпотек та спільний випуск під його забезпечення іпотечних облігацій. На практиці поєднання принципових рис забезпечених іпотечних облігацій з інструментами сек'юритизації іпотечних активів

призвело до появи гібридного інструменту – структурованих іпотечних облігацій [33].

У Франції модель спеціалізованої кредитної установи (CRH) відіграє все важливіше значення у рефінансуванні іпотечного кредитування паралельно з тенденцією до зниження обсягів депозитного фінансування. Згідно з моделлю банки-партнери CHR, які одночасно формують її капітал, видають іпотечні кредити, та отримують фінансування від спеціалізованої кредитної установи шляхом випуску та продажу їй фінансових зобов'язань (простих векселів), що забезпечені виданими банками-партнерами іпотечними кредитами. Спеціалізована іпотечна установа емітує облігації, які характеризуються такими ж умовами щодо строків та процентної ставки що й фінансові зобов'язання банків, тому це дозволяє максимально збалансувати параметри іпотечних облігацій та активів покриття (фінансові зобов'язання банків). Особливістю французької моделі є й те, що спеціалізована кредитна установа за свої послуги не отримує комісійної плати, а фінансує свою діяльність інвестуючи капітал[34].

У Данії модель структурованих іпотечних облігацій передбачає таку схему: банк А видає іпотечний кредит, і продає його банку В, причому момент продажу визначає самостійно. Іпотечний кредит переходить на баланс банку В після укладення відповідної угоди та реєстрації нового кредитора (банку В) у державному земельному реєстрі. Одночасно з отриманням права власності на іпотечний кредит до банку В також переходять вимоги щодо формування капіталу з врахуванням ступеня ризику іпотечних активів [35].

Згідно з чинним законодавством, позичальнику не повідомляють про факт продажу його іпотечного кредиту, проте його заздалегідь інформують про право банку А продати кредит та можливу передачу іншому кредитору всієї кредитної інформації стосовно даного позичальника у майбутньому з метою оцінки ризиків та адміністрування придбаних іпотек. Банк А продовжує обслуговувати проданий іпотечний кредит від імені банку В, а

позичальник погашає суму процентів та основну суму іпотечного боргу банку А. Банк А зобов'язаний перераховувати грошові надходження від проданих іпотечних кредитів банку В згідно графіка платежів. У разі банкрутства банку А банк В має пріоритетне право на фінансові потоки від придбаного іпотечного пулу, тому банк А зобов'язаний відокремити грошові надходження від проданих іпотечних кредитів від решти своїх активів у цілях мінімізації ризику. Вимоги чинного законодавства опосередковано регламентують, що датські банки можуть формувати пули іпотек лише з іпотечних кредитів, що видані місцевими кредитними установами[30].

У більшості країн з розвиненим іпотечним кредитуванням та країн, що проводять реформи, межа іпотечної позички щодо розрахованої банком сподіваної ціни продажу заставленого майна визначена законодавчо. В Німеччині відповідно до Закону про іпотечні банки межа позички визначена в розмірі $\frac{3}{5}$ (або 60%) розрахованої вартості заставленого майна. Але законом іпотечним банкам дозволено при наданні кредитів перевищувати зазначену межу. Як правило, іпотечні банки Німеччини надають кредити в обсязі до 80% вартості заставленого нерухомого майна. В Польщі межа для індивідуального кредиту встановлена на рівні 80% заставленої нерухомості. В Угорщині банки можуть надавати позички до 70% оцінюваної вартості нерухомості, що пропонується для їх забезпечення. Межа рефінансування виданих позичок за рахунок емісії іпотечних закладних зобов'язань визначена в Польщі, Словаччині та Угорщині в розмірі 60% вартості заставленої нерухомості, в Чехії – 70% [30].

Розглянемо умови надання іпотечних кредитів в країнах Євросоюзу. У цих країнах умови іпотечного кредитування є достатньо жорсткими, хоча середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом складає не більше 5 %. Крім того, угоди іпотечного кредитування передбачають штрафні санкції за дострокове погашення кредиту. Позичальник в обов'язковому порядку надає банку документи, які підтверджують наявність легальних джерел доходу. В якості застави може виступати вже наявна нерухомість або портфель цінних

паперів. Умови іпотечного кредитування в розвинених європейських країнах передбачають обов'язковий перший внесок 20 % від вартості нерухомості і термін кредитування 10-40 років. Відсоткова ставка може бути фіксована і плаваюча.

У країнах єврозони вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5 – 3,75 %), що порівняно з рівнем інфляції (3 – 3,5 %) для споживача іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою відсотковою ставкою [35]. Основні умови іпотечного кредитування в країнах Європейського Союзу наступні:

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

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

Незважаючи на принципово різний підхід до процесу мобілізації кредитних ресурсів і організації самого кредитування, загальним для розглянутих моделей є те, що процес їх практичного функціонування пов'язаний з державною підтримкою, включаючи систему правового, фінансового регулювання даної діяльності, надання державних гарантій тощо.

Для організації іпотечної системи України, на мою думку, найбільш оптимальною буде класична однорівнева європейська модель. З одного боку, вона дозволяє забезпечити розвиток інвестиційних відносин, а з іншого – забезпечити захист іпотечного ринку від коливань світової фінансової системи. Також слід зазначити, що активізація іпотечного кредитування потребує від суб'єктів ринку більш складних та сучасних інструментів залучення і розміщення кредитних ресурсів.

Успішне формування й розвиток систем іпотечного кредитування в Україні можливе завдяки активній політиці держави, спрямованій на пряму підтримку й розвиток національної іпотечної системи. Даний висновок важливий для правильного розуміння ролі держави у формуванні національної системи іпотечного кредитування на етапі економічного розвитку.

3.2. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Іпотечне кредитування та іпотека на сьогодні є сучасним фінансовим інструментом та невід'ємним атрибутом ринкової економіки країни, а також є суттєвим чинником соціального розвитку та економічного зростання держави. Зростання попиту на іпотечні банківські продукти, яке супроводжувало позитивні макроекономічні тенденції та поглиблення процесів ринкової трансформації в Україні, вимагає більш детального вивчення впливу іпотечного кредитування на економічну систему, оскільки ефективність використання іпотечних механізмів здебільшого не відповідає значному економічному потенціалу, яким вони володіють.

Відтак, іпотечна система, як зазначалося раніше, поєднує у собі комплекс економічних, юридичних та соціальних аспектів. І науковці-теоретики, і практики погоджуються з тим, що має місце потужний вплив розвинена система іпотечного кредитування на широке коло економічних процесів у суспільстві. Так, наприклад, О. Євтух стверджує, що іпотека є більш ефективною порівняно з іншими фінансовими інструментами інвестування нерухомості [31].

Ряд фахівців [37] стверджують, що система іпотечного кредитування є сукупністю механізмів, які забезпечують узгоджений розвиток ринку нерухомості, ринку іпотечних кредитів і ринку іпотечних цінних паперів за рахунок активізації інвестиційної діяльності в будівництві; збільшення платоспроможного попиту через банківське іпотечне кредитування; створення надійних схем накопичення коштів населення тощо.

На думку Д. Маслова [41], система іпотечного житлового кредитування покликана забезпечити зростання платоспроможного попиту населення та адекватний приплив ресурсів в будівельну галузь.

Вплив іпотечного кредитування на зростання національної економіки можна розглядати з позицій різних сфер, серед яких можна визначити інвестиційну, соціальну та фінансову.

Інвестиційні впливи іпотечного кредитування на конкурентоспроможність визначаються такими основними напрямками:

- акумулювання вільних ресурсів з подальшим інвестуванням у реальний сектор економіки;
- стимулювання розвитку окремих галузей промисловості: будівельної, виробництва матеріалів тощо;
- наявність потужного мультиплікативного ефекту економічного зростання;
- залучення до реального економічного обігу нерухомості, що перебуває в приватній власності [38].

Вплив іпотечного кредитування на фінансову складову конкурентоспроможності простежується у наступному:

- можливість залучення в банківський обіг значного обсягу ресурсів населення;
- можливість перетворення повільно реалізованих активів (об'єкти нерухомості) на джерела ліквідних та мобільних ресурсів;
- активізація розвитку складних сучасних фінансових інструментів;
- стимулювання банківських установ до надання широкого комплексу суміжних та супровідних послуг тощо [39].

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

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

Стримуючими факторами розвитку іпотечного ринку в Україні на сьогодні можна виділити наступні:

- ризики іпотечного кредитування;
- недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази (слабка процедура звернення стягнення; недосконалість судової системи; недостатня прозорість участі у прилюдних торгах; конфлікт інтересів кредиторів і позичальників);
- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування (відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних

інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери; механізми реєстрації майнових прав на нерухоме майно; відсутність єдиного електронного кадастру землі; процедура оцінки предмета іпотеки);

- несприятлива ситуація на ринку нерухомості;
- низький рівень фінансової грамотності населення.

Окремо слід відзначити майже повну відсутність соціального забезпечення з боку держави в питаннях іпотечного кредитування. Як ми бачимо, зарубіжний досвід свідчить про велику кількість різноманітних державних програм з іпотечного кредитування. Як приклади можна навести допомогу в оформленні іпотечного кредиту та погашення певної частки зобов'язань з боку держави для соціальних професій, для молодих та соціально не забезпечених сімей, а також для вирішення демографічної проблеми в окремих містах та регіонах.

Очевидним є те, що сьогодні вкрай важко обійтись без активної державної підтримки іпотечної системи. До варіантів урядової допомоги цього ринку науковці повертають [40]: субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для надбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту; оплату частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом; вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом тощо.

Відтак, до основних завдань держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування варто віднести наступні:

1) Доповнення та удосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування, використання фінансових інструментів для залучення довгострокових ресурсів в сферу будівництва та досконалої регламентації процедур кредитування.

2) Збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, удосконалення процедур реєстрації та обліку прав і операцій з нерухомістю.

3) Підтримка будівельної галузі та зменшення витратності будівництва шляхом спрощення дозвільних процедур, земельних операцій та ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості.

4) Посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин.

5) Податкове заохочення інвесторів ринку „соціальної” нерухомості.

6) Популяризація ідеї іпотечного кредитування серед населення, створення консультативно-дорадчих центрів та безкоштовна юридична підтримка позичальників.

Також слід зазначити високі відсоткові ставки, які на сьогодні пропонують банки за послуги іпотечного кредитування. Ставка коливається від 16% до 21%, в залежності від суми авансового платежу, первинного чи вторинного ринку купівлі нерухомості, а також кредитної історії позичальника. До цього слід додати обов'язкове страхування об'єкту застави(1-2% від вартості застави в рік), а також комісію за оформлення кредиту(1-5% від суми позики).

Банки сьогодні відмовляються надавати послуги з іпотечного кредитування на об'єкти незавершеного будівництва, окрім окремих випадків(банк Аркада, який фінансує будівництво, або ж окремі домовленості між забудовником та банком).

Вирішити це питання може допомогти вплив НБУ та держави, шляхом змін в законодавстві, зменшенням облікової ставки НБУ, а також створенням сприятливих умов в іпотечному кредитуванні, для залучення більшої кількості банків на цей ринок, що відповідно зменшить цінову політику банків в цьому питанні.

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

Тому, розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України можливі за рахунок наступного:

- розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість;
- завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів;
- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обгрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня.

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків. Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банки будуть орієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься. Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень. Іпотечні цінні папери, які забезпечені ліквідними активами, дадуть змогу суттєво поширити рефінансування банків. Все це посилюватиме роль держави у регулюванні національної фінансової системи та сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Дослідження системи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах ринкового реформування економіки дозволило зробити наступний ряд висновків науково-теоретичного та практичного характеру:

1) Іпотека є важливим чинником економічного і соціального розвитку країни. Її сутність полягає в тому, що іпотека є системою економічних відносин, що виникає в процесі надання кредитної позики під заставу нерухомості. Сферу дії економічного кредиту слід розглядати не лише як дію у фінансовому секторі, вона впливає також на макроекономічні, політичні та соціальні сфери життя суспільства.

2) Іпотечні кредити мають також значний вплив на активізацію промислового та житлового інвестування. Іпотечне кредитування сприяє розв'язанню житлових проблем населення, а також допомагають в оновленні основних засобів промисловості.

3) Іпотечний ринок визначено як систему організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. При цьому специфічним товаром на іпотечному ринку виступає позичковий капітал, наданий під заставу нерухомості, який обертається з одного боку, у вигляді іпотечних кредитів, а з другого боку представлений іпотечними цінними паперами.

4) Розвиток системи іпотечного кредитування відбувається на основі кредитно-фінансових, соціально-економічних та соціально-правових принципів. Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких фізичні особи, суб'єкти підприємницької діяльності, уряд, органи місцевого самоврядування досягають своїх цілей, таких як отримання прибутку, організація діяльності, а також збереження вартості активів.

5) Відновлення розвитку іпотечного кредитування в Україні потребує планомірного вжиття дієвих заходів із стабілізації валютного курсу та вдосконалення монетарної політики відповідно до нагальних потреб

української економіки; оздоровлення інвестиційного клімату і повернення довіри інвесторів до вітчизняного ринку нерухомості.

6) Проведені дослідження та аналіз дозволяють стверджувати, що в розвитку іпотечного кредитування в країні мають бути зацікавлені всі суб'єкти економіки та держава. Саме це дає поштовх до розвитку не тільки банківського ринку, а й економіки загалом. Іпотечне кредитування є один з найважливіших чинників підвищення якості банківських послуг з тієї причини, що конкуренція на цьому сегменті кредитного ринку базується на стандартизованих інструментах.

7) Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, ми дійшли висновків, що становище іпотечного кредитування в Україні цілком залежить від економічної та політичної ситуації, яка існує в країні. На сучасному етапі дуже важливим є проведення банківської реформи, яка зробить іпотечне кредитування більш доступним для населення (зменшення відсоткової ставки та інших переplat), усунення першочергових проблем розвитку іпотечного кредиту (відсутність достатньої кількості банків на іпотечному ринку, відсутність соціальних програм з боку держави), тому головним виділяємо саме допомогу з боку держави.

8) Виходячи з аналізу світового досвіду, становлення та розвитку іпотечного ринку, можна зробити загальний висновок, що загальноприйнятої, єдиної моделі іпотечного кредитування в світі не існує.

9) Незважаючи на принципово різний підхід до процесу мобілізації кредитних ресурсів і організації самого кредитування, загальним для розглянутих моделей є те, що процес їх практичного функціонування пов'язаний з державною підтримкою, включаючи систему правового, фінансового регулювання даної діяльності, надання державних гарантій тощо.

10) Успішне формування й розвиток систем іпотечного кредитування в Україні можливе завдяки активній політиці держави, спрямованій на пряму підтримку й розвиток національної іпотечної системи. Даний висновок

важливий для правильного розуміння ролі держави у формуванні національної системи іпотечного кредитування на етапі економічного розвитку.

11) Банки сьогодні відмовляються надавати послуги з іпотечного кредитування на об'єкти незавершеного будівництва, окрім окремих випадків

12) Також слід зазначити високі відсоткові ставки, які на сьогодні пропонують банки за послуги іпотечного кредитування. Ставка коливається від 16% до 21%, в залежності від суми авансового платежу, первинного чи вторинного ринку купівлі нерухомості, а також кредитної історії позичальника. До цього слід додати обов'язкове страхування об'єкту застави(1-2% від вартості застави в рік), а також комісію за оформлення кредиту(1-5% від суми позики).

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків. Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банки будуть орієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься. Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень.

Таким чином, іпотечне кредитування у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій, сприяти економічному і соціальному розвитку держави.

Список використаних джерел

1. Про іпотеку : закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
2. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні / В.С. Гарбузова // Економіка і суспільство. – 2017. – №10. – С.1-6.
3. Офіційний сайт Фінансового порталу «Мінфін» Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://minfin.com.ua>
4. Офіційний сайт Національного банку України Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua>
5. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів / І. С. Карпа // Економічний аналіз. – 2017. – № 2. – С. 90–112.
6. Офіційний сайт Національного банку України: «Звіт про фінансову стабільність червень 2018» Електронний ресурс. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491
7. Офіційний сайт Національного банку України: «Звіт про фінансову стабільність грудень 2018» Електронний ресурс. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491
8. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні / Ю.В. Жежерун // Економіка і менеджмент 2017: Перспективи інтеграції та інноваційного розвитку. – 2017. – №11. – С. 35– 44.
9. Дуброва Н. П. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування / Н. П. Дуброва, А. В. Лепеха // Молодий вчений. – 2017. – № 1. – С. 581–587.
10. Ягупова К. А. Сучасні тенденції розвитку банківської іпотеки в Україні в умовах кризи / К. А. Ягупова // Экономика и управление. – 2013. – № 1. – С. 90–101.
11. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

12. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкових відносин в Україні. – 2009. – Вип. 19. – С.174-185.
13. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 № 2121-III: Електронний ресурс – Режим доступу – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>
14. Ванін А.О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні / А.О. Ванін // БізнесІнформ. – 2012. – № 5. – С. 231-233.
15. Сайт Української національної іпотечної асоціації: Електронний ресурс – Режим доступу – <http://www.unia.com.ua/>
16. Папаїка О. Іпотечні послуги як похідна іпотечного ринку / О. Папаїка, С. Арбузов // Вісник НБУ. – 2008. – № 2. – С. 13-15.
17. Лютий О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні. Монографія / О. Лютий, О. Калівошко // Центр учбової літератури України. – 2015. – 246 с.
18. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні/ С. Кручок. – К.: Урожай. – 2007. – 152 с.
19. Кудрявцев В. А. Основи організації іпотечного кредитування / А. Кудрявцев, В. Кудрявцева. – М. : Висш. шк., 1998. – 64 с
20. Лагутін В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Лагутін // Фінанси України. – 2004. – №31. – С. 71-78.
21. Ковалишин І. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. 2008. – № 3. – С. 131-144.
22. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення / О. Берегуля // Вісник Національного банку України. 2007. – №10. – 46 с.
23. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 9. – С. 18-22.

24. М'якишевська О. М. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М. М'якишевська // Фінанси України. – 2003. – № 11. – С. 112-118.
25. Базилевич В. Іпотечний ринок / В. Базилевич, Н. Погорельцева – К.: Знання, 2008. – 631 с.
26. Коваленко К.В., Савенко А.Ю. Проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.economosvita.com/281.html.
27. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика / Є. Бублик // Банківська справа. – 2006. – № 5/6. – С. 57– 65.
28. 20.Гнатківський Б. М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні / Б. М. Гнатківський // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону : науковий збірник / За ред. І. Г. Ткачук : – ІваноФранківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2007. – Вип. III. – Т. 2. – С. 304-311.
29. Пилипець О. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування / О. Пилипець // Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2005.– № 2-3. – С. 73-112.
30. Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О. С. Іванілов, М. В. Тітенкова // Фінанси України. – 2014. – № 4. – С. 29-38.
31. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування / О. Рожко // Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». – 2011. – № 132. – С. 41-44.
32. Бурмака М. Сек'юритизація як інструмент регулювання ринку позикового капіталу: міжнародний досвід та перспективи розвитку в Україні / М. Бурмака // Вісник Української академії банківської справи. – 2008. – № 2. – С. 21- 29.
33. Ковалишин І. В. Сек'юритизація як ефективний механізм рефінансування іпотечних кредитів: світовий досвід та перспективи

впровадження в Україні / І. В. Ковалишин // Соц. – екон. дослідж. в перехід. період. – 2007. – Вип. 1. – С. 347-356.

34. Ковалишин І.В. Досвід рефінансування іпотечних кредитів через механізм сек'юритизації в Україні» / О. Д. Вовчак, І. В. Ковалишин // Вісник Національного банку України, 2009. – № 12. – С. 26-39.

35. Вовчак О. Система іпотечних облігацій як механізм рефінансування іпотечних кредитів : європейська практика, та впровадження в Україні / О. Вовчак // Банківська справа. – 2008. – № 3. – С. 71-79.

36. Євтух О. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / О.Т. Євтух.– Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 366 с.

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

38. Кривенко В. Основні засади реформування та функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Зб. наук. праць НУДПСУ. – Електронне наукове фахове видання. – 2011. – №6 (121). – С.175-184.

39. Кривенко В. Проблеми розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Науковий вісник.– Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2011. – № 2 (41). – С. 144–151.

40. Білик О.І. Вплив управління банківськими послугами на ефективність діяльності банку / О.І. Білик // Соціально-економічні дослідження в перехідний період. Інноваційний розвиток економіки: Зб. наук. пр. Інституту регіональних досліджень НАН України. – Львів: Інститут регіональних досліджень НАН України, 2007. – Вип. VI. – Ч. 3. – С. 22–30.

41. 64. Маслов Д. Секьюритизация ипотечных кредитов: реалии и перспективы / 102 Д. Маслов, Н. Либкинд // Рынок ценных бумаг. – 2006. – №23. – С. 22-31.

ДОДАТКИ

Додаток А

**Основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні за
2015 – 2019 рр.***

Показник	01.01.2015 р.	01.01.2016 р.	01.01.2017 р.	01.01.2018 р.	01.01.2019 р.
ВВП, млрд грн	1566,73	1979,46	2383,18	2464.02	2682.19
Чисті активи банківських установ, млрд грн	1316,85	1254,39	1212,81	1321.13	1523.79
Кредитний портфель банків, млрд грн	1006,36	965,09	996,21	1012.21	1209.16
Іпотечні кредити банків, млрд грн:	122,00	101,84	145,68	156.12	172.54
- в гривні	65,56	45,15	69,41	78.45	86.89
- в доларах США	50,79	53,40	67,23	70.32	78.23
- в інших валютах	5,65	3,29	9,04	7.35	7.42
Офіційний валютний курс, грн/дол.	15,77	24,00	27,19	28.2	27.2
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в нац. валюті, %	16,9	11,8	12,4	16.8	17.3
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в ін. валюті, %	10,2	11,0	8,5	9	9

*побудовано автором за даними [4].

Типовий іпотечний договір

Типовий іпотечний договір (договір іпотеки)
Редакція від 01 жовтня 2016р.

Іпотечний договір № _____,
Місто _____, _____ року

_____, в подальшому у тексті іменується **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”**, з однієї сторони, та з другої сторони _____-в подальшому у тексті іменується **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”**, спільно надалі по тексті іменуються **“СТОРОНИ”**, уклали цей договір, про наступне:

Стаття 1. Предмет Договору

1.1. Відповідно до умов цього Договору **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** передає, а **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** приймає в іпотеку **нерухоме майно – квартиру** (в подальшому у тексті іменується **квартира** або **предмет іпотеки**), за номером _____ (_____), що знаходиться у будинку за номером _____ (_____) розташованому на вулиці _____ у місті _____.

Зазначена квартира складається з _____ (_____) житлових кімнат, має загальну площу _____ (_____) цілих дев'яносто _____ кв. м. та жилу площу _____ (_____) цілих _____ сотих кв. м..

1.2. Згідно довідки-характеристики, виданої Київським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна від „____” _____ 201____ року за № _____ балансова вартість цієї квартири складає _____ (_____) гривні _____ коп.

1.2.1. Згідно Висновку Суб'єкта оціночної діяльності, наданого _____ станом на „____” _____ 201____ року ринкова вартість зазначеної квартири становить _____ (_____) гривень 00 коп.

1.2.2. Заставна вартість предмета іпотеки визначається Сторонами в сумі _____ (_____) гривень 00 коп., що в еквіваленті складає за офіційним курсом Національного Банку України на момент здійснення незалежної оцінки _____ (_____) доларів США .

1.3. Іпотека за цим Договором забезпечує повне виконання зобов'язань **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** за договором позики № _____ від “____” _____ 200____ року (в подальшому у тексті іменується – кредитний договір), укладеним між **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** та **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”**, зокрема:

зобов'язання по своєчасному погашенню основної суми кредиту, наданому строком на _____ (_____) місяців в розмірі _____ (_____) гривень та сплаті **процентів за користування кредитним коштом в строки та в розмірі, що визначені у кредитному договорі;**

зобов'язання **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** по своєчасній сплаті відсотків за користування кредитом та інших платежів (включаючи неустойку), що передбачені кредитним договором;

зобов'язання по відшкодуванню збитків та витрат **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**, пов'язаних з порушенням **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** умов кредитного договору та цього Договору, та збитків та витрат, пов'язаних зі зверненням стягнення на предмет іпотеки;

зобов'язання по відшкодуванню витрат **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** на утримання і збереження предмета іпотеки, а також витрат пов'язаних з пред'явленням **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** вимоги за основним зобов'язанням (кредитним договором).

Строки та порядок виконання зобов'язань, що забезпечені відповідно до цього Договору, передбачені в кредитному договорі.

Стаття 2 Застереження

2.1. Проведення реконструкції чи капітального ремонту, або переведення предмета іпотеки в не житловий фонд або вчинення будь-яких інших дій, наслідком яких є зміна правового статусу предмета іпотеки, потребує обов'язкової попередньої письмової згоди **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**. У будь-якому випадку, вчинення таких дій не позбавляє **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** права отримати задоволення своїх вимог за рахунок зміненого предмета іпотеки.

2.2. Правочин щодо відчуження **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** предмета іпотеки або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування, або зміни правового статусу предмета іпотеки без згоди **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** не допускаються.

Стаття 3. Умови договору

3.1. Право іпотеки виникає з моменту нотаріального посвідчення цього Договору. Витрати, що пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, несе **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”**.

3.2. При частковому виконанні **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** забезпечених іпотекою зобов'язань іпотека і її предмет зберігається у повному обсязі.

3.3. На час дії цього Договору предмет іпотеки залишається у володінні і користуванні **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”**.

3.4. **“СТОРОНИ”** прийшли до згоди про те, що одразу після нотаріального посвідчення цього Договору нотаріус накладає згідно з чинним законодавством України заборону відчуження предмета іпотеки. Заборона відчуження предмета іпотеки діє до дати надання **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** нотаріусу/або **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** письмового повідомлення про повне виконання **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** зобов'язань за кредитним договором або про припинення дії цього Договору.

3.5. Документом, що підтверджує прострочення виконання зобов'язань **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** за кредитним договором, є довідка **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** про невиконання зобов'язання.

3.6. Іпотека зберігає силу у випадках уступки (відступу) **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** забезпеченою іпотекою вимоги іншій особі або переведення **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** за письмовою згодою **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** боргу за кредитним договором на іншу особу. **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** зобов'язаний письмово у п'ятиденний строк повідомити **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** про зміну **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** – кредитора за кредитним договором, про уступку (відступ) прав за цим Договором і права вимоги за кредитним договором.

3.7. У разі переходу права власності на предмет іпотеки за письмовою згодою **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** від **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** до іншої особи, в тому числі в порядку спадкування, іпотека є дійсною для набувача квартири, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження квартири іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** і має всі його права і несе всі його обов'язки за цим Договором, у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємців **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”**, такі спадкоємці не несуть відповідальності перед **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** за виконання кредитного договору, але вони відповідають за задоволення вимоги **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** в межах вартості предмета іпотеки.

3.8. Наступні іпотеки предмета іпотеки не допускаються без письмової згоди **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**.

3.9. Ризик випадкової загибелі предмета іпотеки покладається на **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”**.

3.10. Оригінали документів, що встановлюють право власності на квартиру, реквізити яких зазначені в цьому договорі, на час дії цього Договору залишаються у **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**.

3.11. Обтяження квартири іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку встановленому законом.

3.12. Цей Договір укладається з випуском заставної, що відбувається у порядку, передбаченому діючим законодавством України. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний протягом трьох робочих днів з моменту отримання від **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** повідомлення про укладення заставної, підписати заставну та передати її **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ”**.

3.13. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** гарантує, що квартира, яка є предметом цього Договору, на дату укладення даного Договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не заставлена (в тому числі в податковій заставі не знаходиться), в спорі і під заборону (арештом) не перебуває, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана, прав щодо неї третіх осіб (за договором найму (оренди), шлюбним контрактом тощо) як в межах, так і за межами України немає.

3.14. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** забезпечує страхування предмета іпотеки, згідно із законом, умовами цього Договору та умовами кредитного договору.

Стаття 4. Права та обов'язки **“СТОРИН”**

4.1. Права та обов'язки **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”**:

4.1.1. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний вживати за власний кошт всі необхідні заходи щодо належного збереження предмета іпотеки, включаючи своєчасне проведення поточного ремонту, відновлення незначних пошкоджень, раціональну експлуатацію та захист предмета іпотеки від незаконних посягань та вимог інших осіб.

4.1.2. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний своєчасно повідомляти **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** за цим Договором.

4.1.3. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний за свій рахунок застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування на користь **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** на термін дії кредитного договору.

4.1.4. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний у день нотаріального посвідчення цього Договору передати **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ”** оригінали документів, що встановлюють право власності на квартиру.

4.1.5. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення.

4.1.6. На вимогу **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** про відшкодування останньому витрат, **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний протягом п'яти днів з дня відправлення **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** відповідної вимоги на адресу **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”**, відшкодувати останньому в повному обсязі витрати, пов'язані з пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням і зверненням стягнення на предмет іпотеки, витрати на утримання і збереження предмета іпотеки, витрати на страхування предмета іпотеки (якщо вони виникли при виконанні цього Договору), збитки **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**, завдані йому порушенням основного зобов'язання чи умов цього Договору.

4.1.7. У разі здійснення звернення стягнення на предмет іпотеки **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний виселитися та виселити всіх мешканців з квартири.

4.2. Права та обов'язки **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**:

4.2.1. **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** має право достроково задовольнити свої вимоги по погашенню заборгованості за кредитним договором за рахунок предмета іпотеки, у випадках, що передбачені в кредитному договорі, в цьому Договорі та чинним законодавством.

4.2.2. **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** має право у будь-який час протягом строку дії цього Договору за умови попереднього письмового повідомлення **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** перевіряти документально і в натурі наявність, стан, умови збереження та користування предметом іпотеки, а **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** зобов'язаний не перешкоджати реалізації цього права **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”**, надавати йому всі документи, необхідні для перевірки наявності, стану, умов збереження та користування предметом іпотеки, а також негайно на вимогу **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** забезпечити йому фізичний доступ до предмета іпотеки.

Стаття 5. Задоволення вимог за рахунок предмета іпотеки та його реалізація

§ 1. Підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки

5.1. У разі невиконання або неналежного виконання **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** умов (зобов'язань) за кредитним договором та/або за цим Договором **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** вправі задовольнити свої вимоги шляхом

звернення стягнення на предмет іпотеки. Право **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** на звернення стягнення на предмет іпотеки може виникати в інших випадках, передбачених чинним законодавством України, що діє на момент звернення стягнення на предмет іпотеки.

5.2. Звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватися як шляхом позасудового врегулювання, так і на підставі виконавчого напису нотаріуса за вибором **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** згідно §2 або §3 цієї статті, що не позбавляє права вирішення цього питання у судовому порядку або шляхом вчинення виконавчого напису нотаріуса.

§ 2. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання

5.3. У разі набуття **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** права на здійснення звернення стягнення на предмет іпотеки на підставах, передбачених у пункті 5.1. §1 статті 5 цього Договору, **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** може здійснити звернення стягнення шляхом позасудового врегулювання, а саме шляхом продажу від свого імені предмета іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому законодавством, при цьому ціною реалізації предмета іпотеки є вартість, яка зазначена в підпункті 1.2.2 пункту 1.2. цього Договору.

“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ” в залежності від попиту та пропозиції має право змінювати ціну продажу предмета іпотеки в сторону її збільшення або зменшення.

У разі продажу предмета іпотеки шляхом позасудового врегулювання, **«ІПОТЕКОДАВЕЦЬ»** доручає **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ”** після проведення реалізації квартири, грошові кошти, виручені від продажу, направити на погашення витрат **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”** та заборгованості за Кредитним договором в порядку, передбаченому п. 5.6. цього Договору.

Якщо предмет іпотеки буде продано за суму більшу, ніж сума заборгованості та витрат **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**, залишок грошових коштів від його продажу **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** повертає **“ІПОТЕКОДАВЦЕВІ”**.

Якщо суми, отриманої від реалізації предмета іпотеки, недостатньо для повного задоволення вимог **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**, останній має право отримати суму, якої не вистачає для повного погашення заборгованості за рахунок звернення стягнення на інше майно **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

§ 3 Звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса та його реалізація

5.4. У разі набуття **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ”** права на здійснення звернення стягнення на предмет іпотеки на підставах, передбачених у пункті 5.1. §1 статті 5 цього Договору, звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі виконавчого напису нотаріуса.

При вчиненні виконавчого напису нотаріуса реалізація предмета іпотеки проводиться в порядку, передбаченому чинним законодавством України через державну виконавчу службу.

5.5. Якщо суми, отриманої від реалізації предмета іпотеки, недостатньо для повного задоволення вимог **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**, останній має право отримати суму, якої не вистачає для повного погашення заборгованості за рахунок звернення стягнення на інше майно **“ІПОТЕКОДАВЦЯ”** в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

§ 4 Платежі після реалізації предмета іпотеки

5.6. Будь-які суми, виручені в результаті реалізації предмета іпотеки, використовуються, в першу чергу, для відшкодування всіх витрат згідно чинного законодавства України, (включаючи витрати на послуги третіх осіб), яких **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”** зазнав у зв'язку із захистом і реалізацією своїх прав за даним Договором (у тому числі у зв'язку із здійсненням продажу квартири або отримання виручених від неї сум). Будь-які суми, що залишаються після відшкодування зазначених витрат, використовуються для задоволення інших вимог **“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ”**.

Стаття 6. Вирішення спорів

6.1. Спільні питання за даним Договором розглядаються згідно з чинним законодавством України.

Стаття 7. Заключні положення Договору

7.1. **“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”** ознайомлений з умовами цього Договору, кредитного договору, ніяких заперечень, а також непорозумінь його положень у них не має.

7.2. Цей Договір набуває юридичної сили з моменту його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання **“ІПОТЕКОДАВЦЕМ”** своїх зобов'язань за кредитним договором та цим Договором.

7.3. Всі зміни та доповнення до цього Договору мають юридичну силу тільки за умови їх здійснення в письмовій формі з наступним нотаріальним посвідченням та є невід'ємною складовою частиною цього Договору.

7.4. Цей Договір складено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса _____ міського нотаріального округу _____, а два інших видаються **“СТОРОНАМ”**.

Стаття 8. Адреси, реквізити та підписи сторін

“ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ”:

“ІПОТЕКОДАВЕЦЬ”:

Додаток Г

Пропозиції банків на ринку іпотечного кредитування 01.11.2019

Банк	Відсоткова ставка %	Комісія за надання кредиту %	Щомісячна комісія %	Перший внесок %
Кредобанк	18	0	0	20
Укргаз банк	18.8	0.8	0	30
МТБ банк	22.99	0.99	0	30
Банк інвестицій та заощаджень	23.5	0.99	0	30
Ощадбанк	19.99	0.99	0	30