

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально-науковий інститут бізнесу, економіки та менеджменту
Кафедра фінансових технологій і підприємництва

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

Іпотечне житлове кредитування у сучасних умовах
(тема кваліфікаційної роботи бакалавра)

спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Студента Кушнеренка Віталія Олександровича
(прізвище, ім'я, по батькові)

групи Ф-81к
(шифр групи)

Кваліфікаційна робота бакалавра містить результати власних досліджень.
Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на
відповідне джерело _____ В.О. Кушнеренко
(підпис) (ініціали та прізвище студента)

Керівник ст.викладач, к.е.н. _____ О.В.Циганенко
(посада, науковий ступінь) (підпис) (ініціали, прізвище)

Суми 2022

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально-науковий інститут бізнесу, економіки та менеджменту
Кафедра фінансових технологій і підприємництва

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри, д.е.н., проф.
_____ Лариса ГРИЦЕНКО
(підпис)
«_____» _____ 202__ р.

ЗАВДАННЯ

до кваліфікаційної роботи бакалавра

Студент групи _ Ф-81к інституту (центру) _____
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

_____ Кушнеренко Віталій Олександрович _____
(прізвище, ім'я, по батькові студента)

Тема роботи: Іпотечне житлове кредитування у сучасних умовах

Затверджено наказом по СумДУ № _____ від «_____» _____ 20__ р.

Термін здачі студентом завершеної роботи «_____» _____ 20__ р.

Вихідні дані до роботи: нормативні й законодавчі акти, матеріали статистичної звітності, інструкції та положення, матеріали монографій, періодичних видань, підручників і навчальних посібників, дані фінансової звітності суб'єктів господарювання, організацій та установ тощо.

Зміст основної частини роботи (перелік питань для розроблення):

- розглянути теоретичні аспекти іпотечного житлового кредитування за сучасних умов;
- провести оцінку іпотечного житлового кредитування за сучасних умов на прикладі АТ «Комерційний Індустріальний Банк»;
- розробити заходи щодо поліпшення іпотечного житлового кредитування банку.

Дата видачі завдання: «_____» _____ 20__ р.

Керівник кваліфікаційної роботи: _____ О.В. Циганенко
(підпис) (ініціали, прізвище)

Завдання прийнято до виконання «_____» _____ 20__ р. _____ В.О. Кушнеренко
(підпис) (ініціали, прізвище студента)

АНОТАЦІЯ
кваліфікаційної роботи бакалавра
на тему:
Іпотечне житлове кредитування у сучасних умовах

Кушнеренко Віталій Олександрович

(прізвище, ім'я, по батькові студента)

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Сьогодні іпотечне житлове кредитування є основним інструментом розвитку та поліпшення житлових умов населення країни, а також є важливою умовою запуску багатьох процесів, що впливають на економіку країни в цілому.

Найважливішим завданням іпотечного житлового кредитування є надання доступного житла громадянам країни. Наразі даний вид кредитування дозволяє розвивати житлове будівництво, дає можливість придбання ділянки чи будинку, забезпечуючи необхідними грошима за умов невисоких доходів населення і щорічного підвищення ціни на нерухоме майно. Усе це призводить до підвищення затребуваності такого банківського продукту.

Мета кваліфікаційної роботи. Метою роботи є вивчення особливостей та аналіз іпотечного житлового кредитування в Україні в сучасних умовах на прикладі АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Об'єктом дослідження є операції з іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є відносини, що складаються при іпотечному житловому кредитуванні.

Основний результат роботи. Розроблено рекомендації з покращення іпотечного житлового кредитування у АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Ключові слова: іпотечний ринок, послуги, банк.

Основний зміст кваліфікаційної роботи викладено на 34 сторінках, з яких список використаних джерел із 35 найменувань. Робота містить 6 таблиць, 6 рисунків.

Рік захисту роботи – 2022 рік

ЗМІСТ

ВСТУП	5
1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ У СУЧАСНИХ УМОВАХ	7
1.1 Зміст та роль іпотечного житлового кредитування	7
1.2 Організація іпотечного житлового кредитування та його види	11
1.3 Проблеми та ризики іпотечного житлового кредитування	13
2 СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ	16
2.1 Аналіз іпотечного житлового кредитування в Україні	16
2.2 Організаційно-економічна характеристика діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк»	20
3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ У СУЧАСНИХ УМОВАХ	25
ВИСНОВКИ	29
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	31

ВСТУП

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Сьогодні іпотечне житлове кредитування є основним інструментом розвитку та поліпшення житлових умов населення країни, а також є важливою умовою запуску багатьох процесів, що впливають на економіку країни в цілому.

Найважливішим завданням іпотечного житлового кредитування є надання доступного житла громадянам країни. Наразі даний вид кредитування дозволяє розвивати житлове будівництво, дає можливість придбання ділянки чи будинку, забезпечуючи необхідними грошима за умов невисоких доходів населення і щорічного підвищення ціни на нерухоме майно. Усе це призводить до підвищення затребуваності такого банківського продукту. Дані фактори зумовлюють актуальність теми бакалаврської роботи, адже іпотечне житлове кредитування на сьогоднішній день є одним з найбільш затребуваних та перспективних банківських продуктів, однак у розвитку якого існують і проблеми, що потребують поступового вирішення.

Метою роботи є вивчення особливостей та аналіз іпотечного житлового кредитування в Україні в сучасних умовах на прикладі АТ «Комерційний Індустріальний Банк» з подальшим виявленням заходів щодо подолання проблем та вдосконалення цього виду кредитування в банку.

Відповідно до визначеної мети сформульовані **завдання дослідження**:

- розглянути теоретичні аспекти іпотечного житлового кредитування за сучасних умов;
- провести оцінку іпотечного житлового кредитування за сучасних умов на прикладі АТ «Комерційний Індустріальний Банк»;
- розробити заходи щодо поліпшення іпотечного житлового кредитування банку.

Об'єктом дослідження є операції з іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є відносини, що складаються при іпотечному житловому кредитуванні.

Методами дослідження виступили такі як: методи аналізу та синтезу, порівняння та угруповання, індукції та дедукції, методи графічного та табличного уявлення.

Структура роботи. Основна частина роботи складається з трьох розділів.

У першому розділі досліджено специфіку іпотечного кредитування, визначено ключові тренди розвитку іпотечного кредитування в Україні, виявлено ризики та загрози, що знижують його ефективність.

У другому розділі проведено оцінку іпотечного житлового кредитування в сучасних умовах на прикладі АТ «Комерційний Індустріальний Банк», оцінено організацію іпотечного житлового кредитування в банку та його ефективність.

У третьому розділі запропоновано напрями покращення іпотечного житлового кредитування у банку на основі проведеної оцінки.

Інформаційну базу дослідження становлять праці вітчизняних і зарубіжних авторів у сфері іпотечного житлового кредитування, періодична література, офіційні дані державної статистики, а також дані мережі Інтернет.

1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

1.1 Зміст та роль іпотечного житлового кредитування

Іпотечне житлове кредитування відіграє значну роль у розвитку та вдосконаленні банківської системи країни.

Ринок іпотечного кредитування сприяє економічному розвитку країни та впливає на інфляційні процеси в країні. Використовуючи механізми залучення фінансових ресурсів у житлове будівництво, ринок іпотечного кредитування сприяє збільшенню обсягів та розвитку житлового будівництва. Розвиток ринку іпотечного кредитування сприяє покращенню житлових умов громадян і, як наслідок, підвищенню якості життя населення [5, с.30].

Вивчення наукової літератури дозволило дійти невтішного висновку, що сформулювати визначення іпотечного житлового кредитування досить складно, оскільки іпотека, це комплексна, багатогранна категорія як із правового погляду, так і з економічного.

Багато наукових діячів вважають, що іпотечне житлове кредитування можна порівняти зі споживчим кредитуванням, оскільки в обох видах кредитування присутня загальна мета – задоволення потреб позичальника. Інші вчені навпаки виділяють окремо даний вид кредитування у зв'язку з властивими йому особливостями, такими як:

- тривалий термін кредитування;
- специфічні умови отримання кредиту;
- порядок повернення.

Згідно з Законом 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» [2].

Тобто іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язання позичальника перед кредитором у вигляді застави нерухомого майна, коли кредитор отримує задоволення своїх грошових вимог із вартості закладеного нерухомого майна [31].

Отже, іпотечне житлове кредитування – кредитування на тривалий термін, з наданням коштів позичальнику (фізичній або юридичній особі) тільки під заставу дані засоби нерухомості.

Як мовилося раніше, позичальниками даного типу кредитування можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи, від чого надалі залежить і характер кредиту, а також використання закладеного майна межах підприємницької діяльності

Зазначається, що на сьогоднішній день іпотечне житлове кредитування - це важливий інструмент ринку нерухомості. Розвиток іпотечного житлового кредитування дозволяє розвивати цей ринок, завдяки тому, що створюється платоспроможний попит на пропоновані об'єкти нерухомості.[30]

Значення іпотечного житлового кредитування задля досягнення економічного зростання обумовлюється тим, що:

- нині немає жодної держави, де проблема придбання нерухомості вирішується за допомогою іншого інструменту кредитування;

- розвиток іпотечного житлового кредитування надає позитивно впливає на економіку країни завдяки позитивному впливу на реальний сектор економіки.

Сутність та роль іпотечного житлового кредитування як економічної категорії проявляється у його функціях та принципах.

Функції іпотечного кредитування представлені рисунку 1.1.

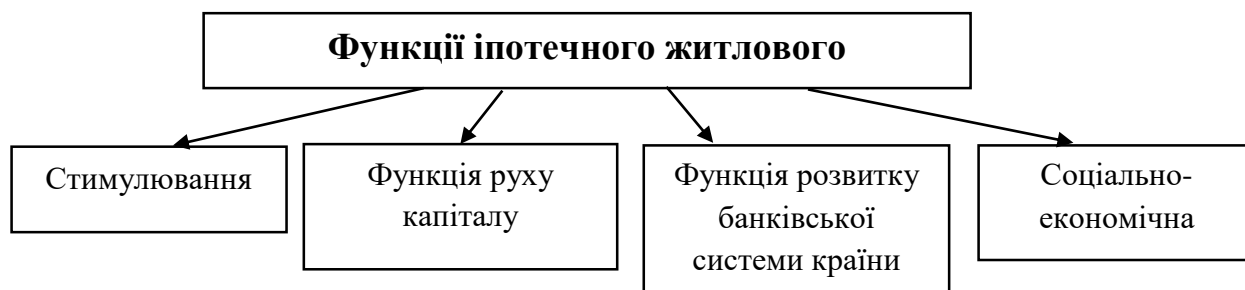


Рисунок 1.1 – Функції іпотечного житлового кредитування

Функції розглянемо докладніше:

1. Функція стимулювання – дана функція проявляється у збільшенні попиту населення на об'єкти нерухомості. На цей попит можуть впливати такі фактори як: зміни умов іпотечного житлового кредитування, стан ринку нерухомості в даний час, перспективи його розвитку та розвитку інших галузей економіки.

2. Функція руху капіталу дозволяє забезпечити рух фінансових ресурсів населення та підприємців у реальну економіку.

3. Соціально-економічна функція - проявляється в усуненні проблеми придбання житла населенням країни. Ця функція дозволяє досягати основних завдань соціально-економічного розвитку України.

4. Функція розвитку банківської системи країни – дозволяє кредитним організаціям завдяки наданню іпотечного житлового кредитування залучати нових клієнтів та пропонувати супутні банківські продукти, збільшуючи таким чином свої доходи.

Далі розглянуто основні засади іпотечного житлового кредитування та представлені на рисунку 1.2.

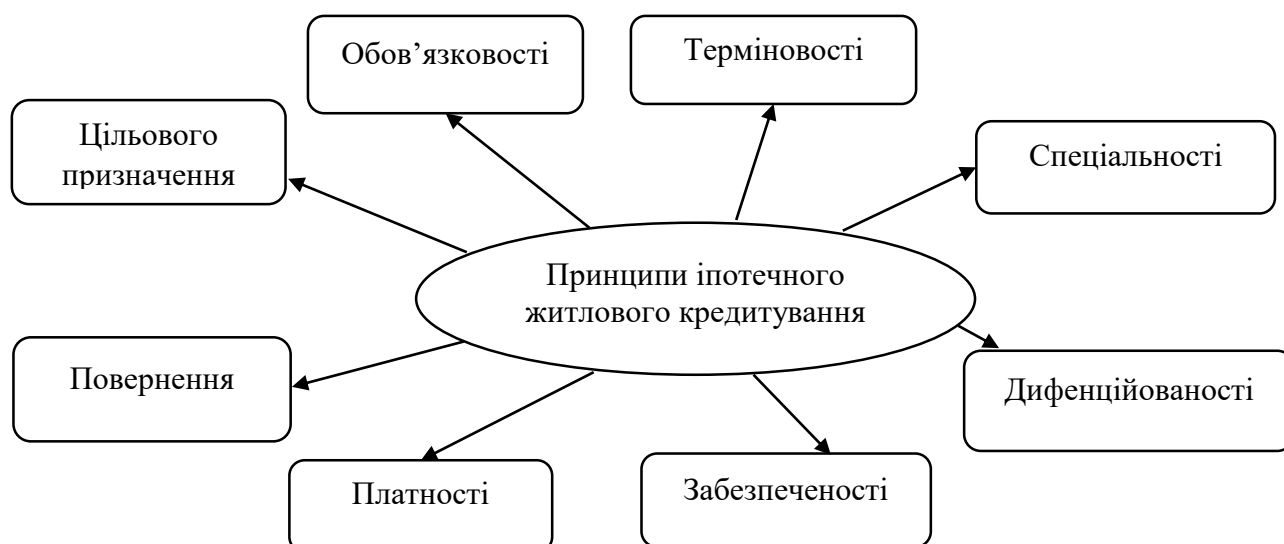


Рисунок 1.2 – Принципи іпотечного житлового кредитування

Основними трендами в історико-економічному ракурсі розвитку та розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, стала «ціла сукупність важливих перетворень, як правового, і економічного характеру, а саме:

1. Удосконалення нормативно-правової бази регулювання, що дозволило запуснути нові програми кредитування «доступне та комфортне житло громадянам України» і сприяло бурхливому зростанню ринку іпотечного кредитування та зниження відсоткових ставок.

2. Застосування механізмів державної підтримки іпотечного житлового кредитування. Попитом, що користуються іпотечними продуктами стали іпотека з держпідтримкою, сімейна іпотека, військова іпотека, нові програми рефінансування.

3. У 2020 р. новим зовнішнім фактором ризику для ринку житлового будівництва та іпотечного кредитування стала поява коронавірусної інфекції COVID – 19» [22].

Відповідно, чітко збудований механізм іпотечного житлового кредитування в комерційному банку дозволить дотриматися інтересів і клієнтів, яким необхідний даний банківський продукт для поліпшення житлових умов, та комерційних банків, які зацікавлені в отриманні відсоткових та комісійних

доходів, а також держави, чий інтерес проявляється у підтримці економічного зростання.

1.2 Організація іпотечного житлового кредитування та його види

У попередньому пункті виявлено, що іпотечне житлове кредитування пов'язане з особливою формою застави та іншими специфічними особливостями. У зв'язку з цим слід розглянути класифікацію іпотечного житлового кредитування. Важливим є те, що на сьогоднішній день існує безліч класифікацій і показників поняття «кредит», проте види та ознаки іпотечного житлового кредитування розглянуті вкрай мало [19].

В основному виділено такі класифікації, які наведено на рисунку 1.3:

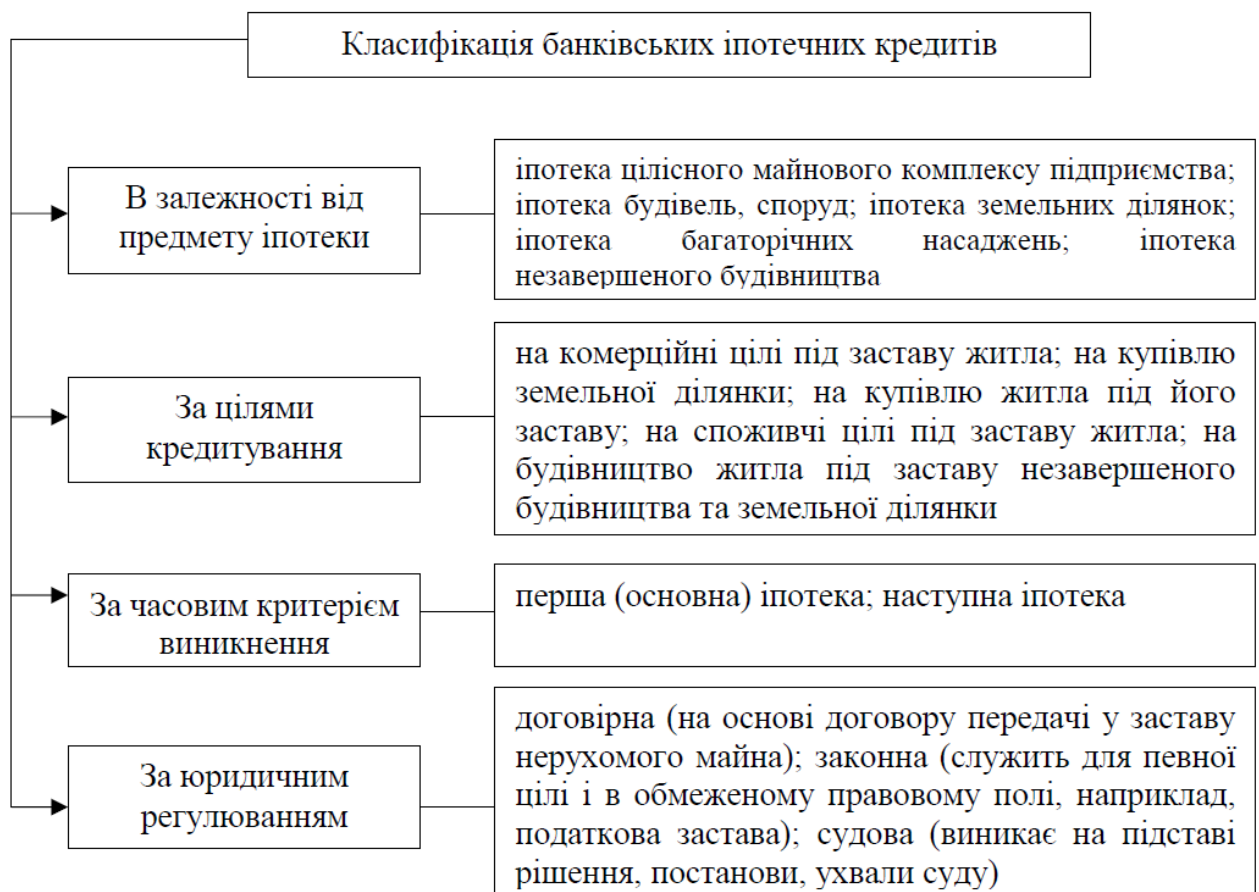


Рисунок 1.3 – Класифікація банківських іпотечних кредитів

Однією з особливостей іпотечного житлового кредитування також є те, що вони є одними з довгострокових: кредитний договір може оформлятися як на кілька місяців, так і на десятки років (найчастіше максимальний термін іпотеки становить близько 30 років). Крім того, відсоткові ставки за іпотекою, як правило, набагато нижчі, ніж за іншими кредитами [19].

Далі розглянуто загальну схему іпотечного житлового кредитування, де представлені її основні учасники та їх взаємозв'язок. Ця схема представлена рисунку 1.4.

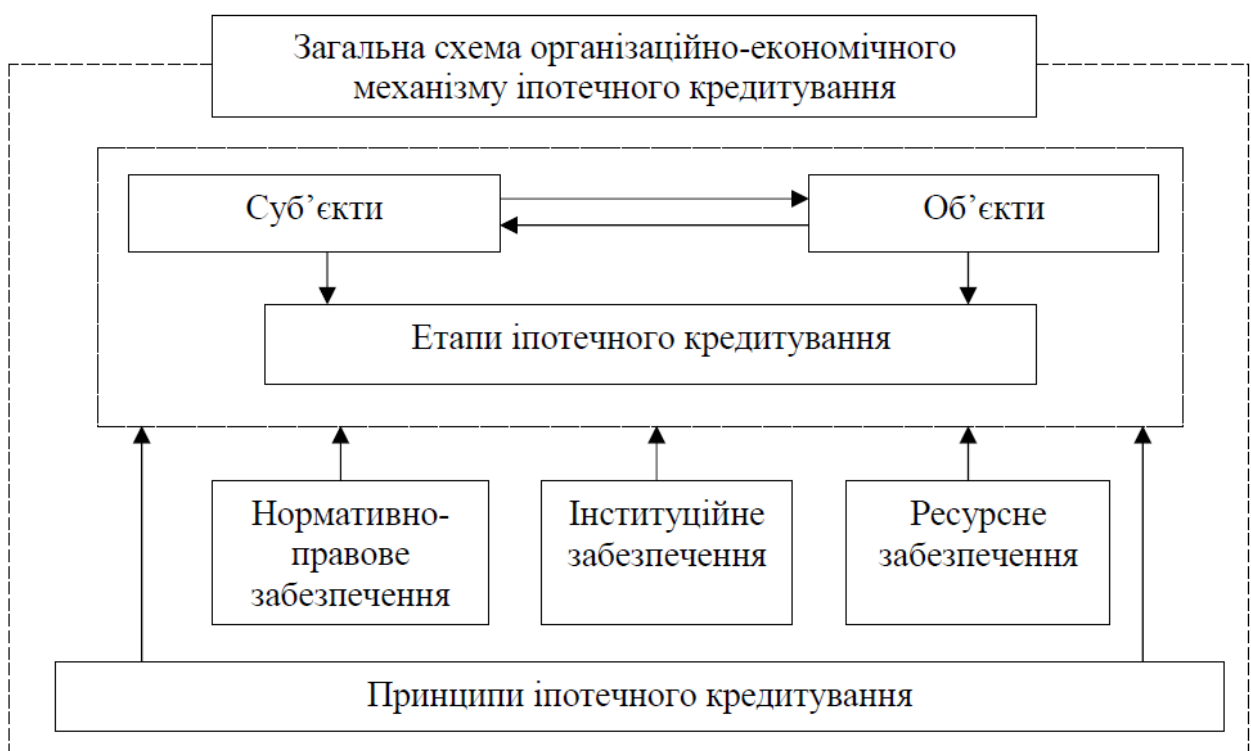


Рисунок 1.4 – Загальна схема організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування

Всі відносини між учасниками іпотечного кредитування регулюються законодавчими і нормативними актами України, а також внутрішніми документами та документами кредитної установи. Тому, на механізм організації іпотечного кредитування банків значно впливає нормативно-правове забезпечення. До правового забезпечення іпотечних кредитних відносин

належать: Закони України, Постанови Кабінету Міністрів України, інструкції, положення НБУ, Укази президента та ін.

Для реалізації умов іпотечного кредитування в даний час потрібні такі аспекти, як: стабільність економіки; надійність та ефективність фінансово-кредитної системи; наявність розвиненого ринку цінних паперів; висока платоспроможність населення; активна участь держави як гаранта стійкості усієї системи відносин при іпотечних операціях [23, с.1167].

Зазначимо, що основними перевагами іпотечного житлового кредитування є: вирішення житлового питання, можливість заощадити частину власних коштів, інвестування.

Основні його недоліки: висока вартість, великий термін виплат, складність оформлення, ризик втрати нерухомого майна.

Усе це формує основні проблеми розвитку іпотечного житлового кредитування нині.

Також у зв'язку з високим попитом і масовістю іпотечного продукту для будь-якої кредитної організації виникають ризики, пов'язані з поверненням коштів.

1.3 Проблеми та ризики іпотечного житлового кредитування

В даний час присутні кілька основних тенденцій розвитку іпотечного житлового кредитування, а саме:

1. Зміна законодавчої бази та набуття чинності новими нормативними актами щодо іпотечного житлового кредитування.

Так, починаючи з 01.03.2021 року в Україні діє урядова програма «Доступна іпотека 7%». Вона реалізується Фондом розвитку підприємництва за ініціативи Президента та Уряду України відповідно до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 28, від 24.01.2020 р. [28].

2. Зниження процентних ставок по іпотечному житловому кредитуванню. Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів впроваджується за рахунок фінансової державної підтримки фізичних осіб – громадян України – позичальників іпотечних кредитів та реалізується Фондом розвитку підприємництва України через уповноважені банки [28].

Цей фактор призводить до активного зростання сегменту іпотечного житлового кредитування за період 2017-2021 років. Проте варто відзначити зниження виданих іпотечних позик за останній рік, пов'язане з підвищенням вартості об'єктів на ринку нерухомості, зниженням реальних доходів населення та зменшенням виданих суд з мінімальним початковим внеском.

3. Низька платоспроможність населення, що призводить до посиленого прояву кредитних ризиків. Незважаючи на те, що даний вид кредиту найбільше застрахований від невиконання зобов'язань за кредитним договором, останнім часом є тенденція невиконання зобов'язаннями у зв'язку з втратою доходу позичальником.

«Основними стримувальними факторами розвитку вітчизняного іпотечного ринку в 2021 р. були:

1. Недоступність іпотечного кредитування багатьом українським позичальникам через високий істотний початковий внесок, високі ціни на нерухомість і низької зарплати.

2. Посилення ризиків в іпотечному сегменті, зумовлених уповільненням економічного зростання, інфляційними ризиками, а також подальшим зниженням платоспроможності населення через пандемію коронавірусу та введенням воєнного стану.

3. Низька фінансова грамотність населення. Це обумовлюється недостатньо раціональним використанням громадянами кредитних коштів, і навіть наявністю ризику несумлінності серед кредиторів» [31, с.62].

Серед основних ризиків, з якими стикаються банківські організації у процесі укладання та обслуговування угоди з іпотечного кредитування, виділяють: кредитний, ринковий, процентний, операційний, ліквідності.

Перелічені ризики супроводжують етапи укладання та ведення угоди іпотечного житлового кредитування. [25].

Етапи іпотечного житлового кредитування та ризики, пов'язані з кожним етапом, представлені у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 - Етапи іпотечного житлового кредитування та ризики, пов'язані з кожним етапом

Етап	Характеристика
Попередній етап	На даному етапі ризики відсутні для банку, відбувається спілкування банку і позичальника та ознайомлення з умовами за кредитним договором.
Збір та підтвердження інформації	На даному етапі може виникнути операційний ризик, пов'язаний з наданням позичальником у банк недостовірних, свідомо неправдивих відомостей про доходи, місце роботи, кредитне навантаження, що в подальшому може призвести до схвалення кредитної заявки на основі некоректної інформації.
Проведення оцінки ймовірності погашення іпотечного кредиту	На даному етапі також можуть виникнути операційні ризики, тому що тут на основі наданої інформації, яка може бути свідомо помилкова, відбувається всебічний аналіз інформації про позичальника, формується уявлення про його платоспроможність.
Прийняття позитивного рішення щодо кредитної угоди	На даному етапі встановлюється процентна ставка, термін та платіж за кредитним договором. Тут для банку також важливо оцінити операційні ризики, пов'язані з діями персоналу, а також ризики, пов'язані з іпотечним кредитуванням, такі як: кредитний, ринковий, процентний та ризик ліквідності.
Укладання угоди про іпотечне кредитування	Цей етап пов'язані з великою кількістю ризиків іпотечного житлового кредитування, оскільки на цьому етапі відбувається видача коштів позичальнику. Основний ризик цього етапу - ризик неотримання доходу за угодою. Також на даному етапі існує і операційний ризик, пов'язаний зі скасуванням кредитної угоди.
Обслуговування іпотечного кредиту	У межах цього етапу є всі раніше згадані ризики іпотечного житлового кредитування. Так, наприклад, кредитний виявляється, якщо позичальник не виконує своїх умов за кредитом. Відсотковий ризик може виявитися у разі зниження процентної ставки за кредитом, що призводить до зниження процентних доходів банку.
Закриття кредитної угоди	На даному етапі усуваються всі ризики за кредитним договором для банку, оскільки всі зобов'язання перед банком виконані у повному розмірі.

У результаті проведеного в першому розділі теоретичного дослідження зроблено висновки, що іпотечне житлове кредитування має все більший попит з кожним роком. Даний вид кредитування надає великий вплив на економіку всієї країни в цілому та практично кожної сім'ї, зокрема.

2 СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

2.1 Аналіз іпотечного житлового кредитування в Україні

Наразі досить гостро постає проблема забезпечення населення власним житлом. Відповідно до статистичних даних на початок 2021 року понад 6 мільйонів українців мали статус соціально незахищених, 4% із 41,59 мільйонів осіб наразі мешкають у перенаселених квартирах і будинках, а 70% раніше збудованих житлових приміщень є взагалі застарілими.

Для розуміння стану ринку іпотечного житлового кредитування в Україні ознайомимось з пропозицією житла в Україні за останні п'ять років (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 - Пропозиція житла в Україні, тис. кв. м

Показники	2016р.	2017р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення	
						(+;-)	%
Нове житло в Україні	2300	3500	1500	2200	2500	200	108,69
Нове житло в Києві	20,3	28,2	19,9	17,4	3,6	-16,7	17,73

Як видно з таблиці 2.1, пропозиція нового житла в Україні має тенденцію до збільшення, у 2020 році цей показник становив 2500 тис.кв.м. , що на 200 тис.кв.м. більше у порівнянні з 2016 роком, що становить збільшення на на 108,69 %. Що стосується нового житла безпосередньо у Києві, то тут спостерігається негативна динаміка починаючи з 2017 року. У 2020 даний показник становив 3,6 тис.кв.м., що на 17,73 % менше ніж у 2016 році.

Розглянемо динаміку ціноутворення на іпотечному житловому ринку і проаналізуємо індекси цін на житло в Україні на основі даних Держслужби статистики за 5 років (2016–2020 рр.) , дані неведено в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 - Динаміка ціноутворення на іпотечному житловому ринку в Україні за 2016-2020 роки

Показник	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.
Первинний ринок	104,3	102,3	101,7	103,1	101,6
Однокімнатні квартири	106,0	104,2	101,3	103,6	101,6
Двокімнатні квартири	105,2	101,4	101,1	102,8	101,4
Трикімнатні квартири	99,5	100,3	103,6	102,5	102,1
Вторинний ринок	99,2	102,5	105,5	102,7	101,9
Однокімнатні квартири	102,3	102,6	104,6	103,9	102,0
Двокімнатні квартири	100,0	103,7	105,9	103,5	102,4
Трикімнатні квартири	96,0	100,9	106,0	100,7	101,5

Незважаючи, що останнім часом попри пандемію та супутні обмеження, вартість житла в Києві зростала. Якщо говорити про ціни у гривні, то у вересні 2020 року вона була вищою на 5 – 10%, ніж в 2019 році на вторинному ринку, в доларі – до 5%. Збільшення вартості житла в 2020 році було обумовлене зростанням цін на будматеріали: на 5,3% на кінець вересня.

Розглянемо відсоткові ставки по іпотечному житловому кредитуванню та відобразимо інформацію на рисунку 2.1.

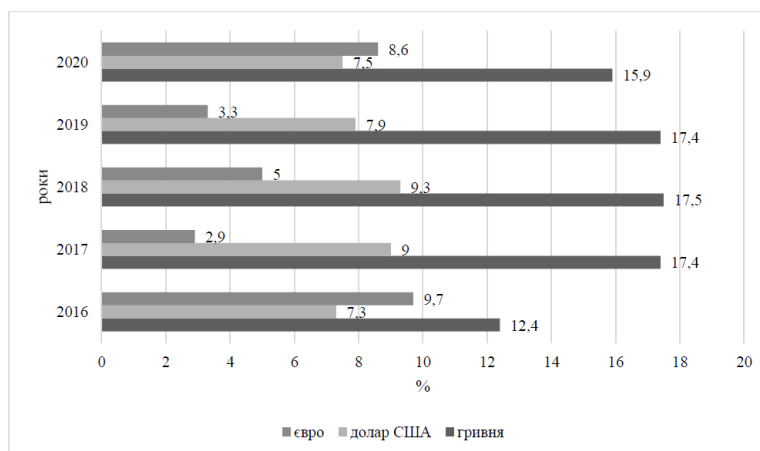


Рисунок 2.1 - Динаміка відсоткових ставок по іпотечному житловому кредитуванню за 2016–2021 роки

Як видно з рисунка, з 2017 року по 2019 рік відсоткова ставка у національній валюті коливалася в межах 17,4-17,5 %. У 2020 році вона суттєво знизилася, в порівнянні з попередніми роками, та склала 15,9 %.

Протягом 2020 року середньозважена ефективна відсоткова ставка за новими іпотечними кредитами знизилася. Згідно з даних НБУ у грудні 2020 року середня ставка іпотечного кредиту на вторинному ринку становила 14% (у грудні 2019 року – 20,6%), на первинному – 16,9% (у грудні 2019 року – 21,5%). [32]

Наведемо динаміку іпотечного житлового кредитування за 2016-2020 роки (таблиця 2.3.).

Таблиця 2.3 - Динаміка іпотечного житлового кредитування за 2016-2020 роки, млн. грн

Валюта кредитування	Роки									
	2016 р.		2017 р.		2018 р.		2019 р.		2020 р.	
	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%
Всього, в тому числі:	60265	100	38601	100	42308	100	34983	100	31324	100
гривня	13263	22,01	9901	25,65	11681	27,61	11750	33,59	13153	41,99
долар США	44267	73,45	26931	69,77	28881	68,26	21995	62,87	17127	54,68
євро	923	1,53	868	2,25	801	1,89	619	1,77	828	2,64
російський рубль	1	0,002	1	0,003	1	0,002	1	0,003	0	0
інші валюти	1812	3,01	901	2,33	944	2,23	619	1,77	216	0,69

У 2020 році було видано іпотечних житлових кредитів на суму 31324 млн грн, що на 3659 млн менше ніж у 2019 році. Також слід відмітити, що з 2018 року спостерігається негативна тенденція до зменшення кількості іпотечного житлового кредитування. Це пов'язано з ростом курсу валют. У 2016 році становив більше 25 грн за долар США. Аналогічна ситуація відбувається і щодо іпотечних житлових кредитів наданих у євро та іншій валюті.

Далі розглянемо заборгованість за іпотечними житловими кредитами, що наданні фізичним особам з 2018 по 2020 роки, (рисунок 2.2).



Рисунок 2.2 - Динаміка заборгованості за іпотечними житловими кредитами, що наданні фізичним особам з 2018 по 2020 роки, тис. грн

З рисунку 2.3 видно, що заборгованість за іпотечними житловими кредитами зменшується з кожним роком, що є позитивною тенденцією.

У 2020 році величина заборгованості зменшилась на 80,37% порівняно з 2018 роком.

На сьогоднішній день в Україні затверджено державну програму «Доступна іпотека 7 %» по здешевленню вартості іпотечних кредитів для населення. Запуск цієї програми буде сприяти поживленню іпотечного житлового ринку в Україні.

За державною програмою "Доступна іпотека 7%" уповноважені банки станом на 31 травня підписали 351 кредитний договір на загальну суму 297,3 млн грн. Частка первинного ринку в угодах - 24,28%, частка вторинного - 75,72% відповідно [28].

В останні роки кредити під іпотеку надавали не всі банки. Найбільшими банківськими установами за обсягом наданих іпотечних кредитів, були: АТ «Ощадбанк» – 13 % ринку, АТ «Укрексімбанк» – 10 %, АБ «Укргазбанк» – 6 %,

АТ «Правексбанк» – 5 %, АТ КБ «Приватбанк» – 4 %, АТ «Кредобанк» – 3 %, АТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3 % та ін. [22].

Банки надають іпотечні кредити на ринку нерухомості на умовах, які є приблизно однаковими. Проте такі банківські установи, як АТ «Кредобанк», АТ «Правекс банк», пропонують послуги з іпотечного житлового кредитування без застосування комісій за видачу кредиту. Наприклад, АТ «Ощадбанк», на відмінну від банків-конкурентів, за іпотечним житловим кредитуванням застосовує фіксовані відсоткові ставки, які не мають прив'язки до коливань UIRD на відміну від чотирьох інших банків-конкурентів.

Таким чином, значних масштабів іпотечного кредитування які були до кризового періоду, ще не досягли. Фінансуючи іпотечні кредити за рахунок короткострокових і дорогих ресурсів, а також коштів населення, банки не спроможні встановлювати привабливі умови для позичальників. Хоча наразі простежуються позитивні тенденції в сфері іпотечного житлового кредитування.

2.2 Організаційно-економічна характеристика діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк»

Акціонерне товариство «Комерційний Індустріальний Банк» (АТ «КІБ») зареєстрований в Україні в 1993 році. Місцезнаходження Банку: Україна, 04053, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 6. Свідоцтво про реєстрацію Банку у Державному реєстрі банків №219 від 03 грудня 1993 року [33,34].

Станом на кінець 2020 року АТ «КІБ» має 38 відділень [34]. Банк активно співпрацює з корпоративним бізнесом та надає повний перелік банківських послуг як великому бізнесу, так і малому і середньому бізнесу.

Склад та динаміка фінансових результатів АТ «КІБ» наведено в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4 – Склад та динаміка фінансових результатів АТ «КІБ» у 2019-2021 роках

Показник	Станом на			Абсолютне відхилення (+,-) тис. грн		Відносне відхилення (приріст / зменшення), %	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
	Чистий процентні дохід / витрати	65740	93996	127057	28256	33061	42,98
Чистий комісійний дохід / витрати	40028	60821	81418	20793	20597	51,95	33,86
Торговий результат	15917	17247	34064	1330	16817	8,36	97,51
Інші операційні доходи	3512	5726	12346	2214	6620	63,04	115,61
Інші доходи	25	174	71	149	-103	596,00	-59,20
Всього доходів	125223	177964	254957	52741	76993	42,12	43,26
Відрахування до резервів	5708	-980	6348	-6688	7328	-117,17	-747,76
Адміністративні та інші операційні витрати	105658	150327	197024	44669	46697	42,28	31,06
Всього витрат	111366	149347	203373	37981	54026	34,10	36,17
Прибуток / (збиток) до оподаткування	13857	28617	51584	14760	22967	106,52	80,26
Витрати на податок на прибуток	2545	4207	9298	1662	5091	65,30	121,01
Прибуток / (збиток)	11312	24410	42287	13098	17877	115,79	73,24

Доходи АТ «КІБ» в 2019 році становили: процентні доходи – 65740 тис. грн, торговий результат – 15917 тис. грн, комісійні доходи – 40028 тис. грн, інші операційні доходи банку 3512 тис. грн. та інші дохід банку – 25 тис. грн. Разом сума чистих доходів банку в 2019 році становила 125223 тис. грн. Витрати АТ «КІБ» в 2019 році склалися: відрахування до резервів - 5708 тис. грн, адміністративні та інші операційні витрати банку – 105658 тис. грн. Разом сума витрат АТ «КІБ», в 2019 році, склала 111366 тис. грн.

Проведемо аналіз динаміки виданих іпотечних житлових кредитів в складі кредитів, які були видані фізичним особам в АТ «КІБ» за період 2019-2021 роки (таблиця 2.5).

Таблиця 2.5 – Динаміка кредитів виданих фізичним особам АТ «КІБ» в 2019-2021 роках

Показник	Станом на			Абсолютне відхилення (+,-) тис. грн		Відносне відхилення (приріст / зменшення), %	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
	Кредити фізичним особам						
Овердрафт	1515	1240	968	-275	-272	-18,15	-21,94
Поточна діяльність	22742	79844	73202	57102	-6642	251,09	-8,32
Іпотечні кредити	2504	3625	62793	1121	59168	44,77	1632,22
Всього	26761	84709	136963	57948	52254	216,54	61,69

В 2019 році обсяг іпотечних житлових кредитів виданих АТ «КІБ» становив 2504 тис. грн. В 2020 році обсяг виданих іпотечних житлових кредитів, в порівнянні з 2019 роком, зріс на 1121 тис. грн або 44,77 % та склав 3625 тис. грн. В 2021 році, в порівнянні з 2020 роком, сума виданих іпотечних житлових кредитів банком, зросла на 59168 тис. грн або 1632,22 % та становила 62793 тис. грн.

АТ «Комерційний індустріальний банк» доєднався до державної програми здешевлення іпотечного кредитування – «Доступна іпотека 7%». АТ «Комерційний Індустріальний Банк» надає іпотечний кредит фізичним особам «Кредит на купівлю житлової нерухомості».

Основні умови іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» станом на кінець 2021 року наведено у таблиці 2.6.

Таблиця 2.6 - Основні умови іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк»

Умови надання кредиту	«Кредит на купівлю житлової нерухомості»	«Доступна іпотека 7 %»
Валюта	гривня	гривня
Сума кредиту	від 50 тис. грн до 10 млн грн	від 100 тис. грн до 2,5 млн грн
Процентна ставка, яку сплачує позичальник	до 17,9 % річних	Компенсаційна % ставка –7 % річних
	Процентна ставка в перший рік кредитування – 15,0 % річних. Процентна ставка починаючи з другого року кредитування –17,9 % річних	Базова % ставка змінюється щорічно: а) для кредитів, наданих на придбання житлової нерухомості в об'єкті завершеного будівництва UIRD* (12 міс.) + 4,5% річних, але не більше 30% річних; б) для кредитів, наданих на придбання майнових прав на житлову нерухомість в об'єкті незавершеного будівництва: - до моменту введення в експлуатацію - UIRD (12 міс.) + 7% річних, але не більше 30% річних; - після введення в експлуатацію - UIRD (12 міс.) + 4,5% річних, але не більше 30% річних.
Комісія за надання кредиту (разова)	2% від суми кредиту	0,5% від суми кредиту
Внесок власними коштами	Не менше 30% від вартості нерухомості, що купується	Не менше 15% від вартості нерухомості, що купується
Строк	до 20 років	
Дострокове погашення	можливе без додаткових комісій та плат	
Цільове використання	купівля житлової нерухомості	
Додаткові та супутні послуги	– страхування предмету іпотеки; – страхування життя та працездатності позичальника; – оцінка ринкової вартості нерухомості.	

На рисунку 2.2 відображено організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Механізм іпотечного кредитування АТ «КІБ» передбачає взаємовідносини банку та позичальника. За іпотечними кредитами, які надаються фізичним особам АТ «КІБ», існують вимоги до позичальника за віком та

працевлаштуванням. Зокрема вік позичальника має бути від 21 до 65 років. Фізична особа має бути резидентом, громадянином України та обов'язково бути працевлаштованим [34]:

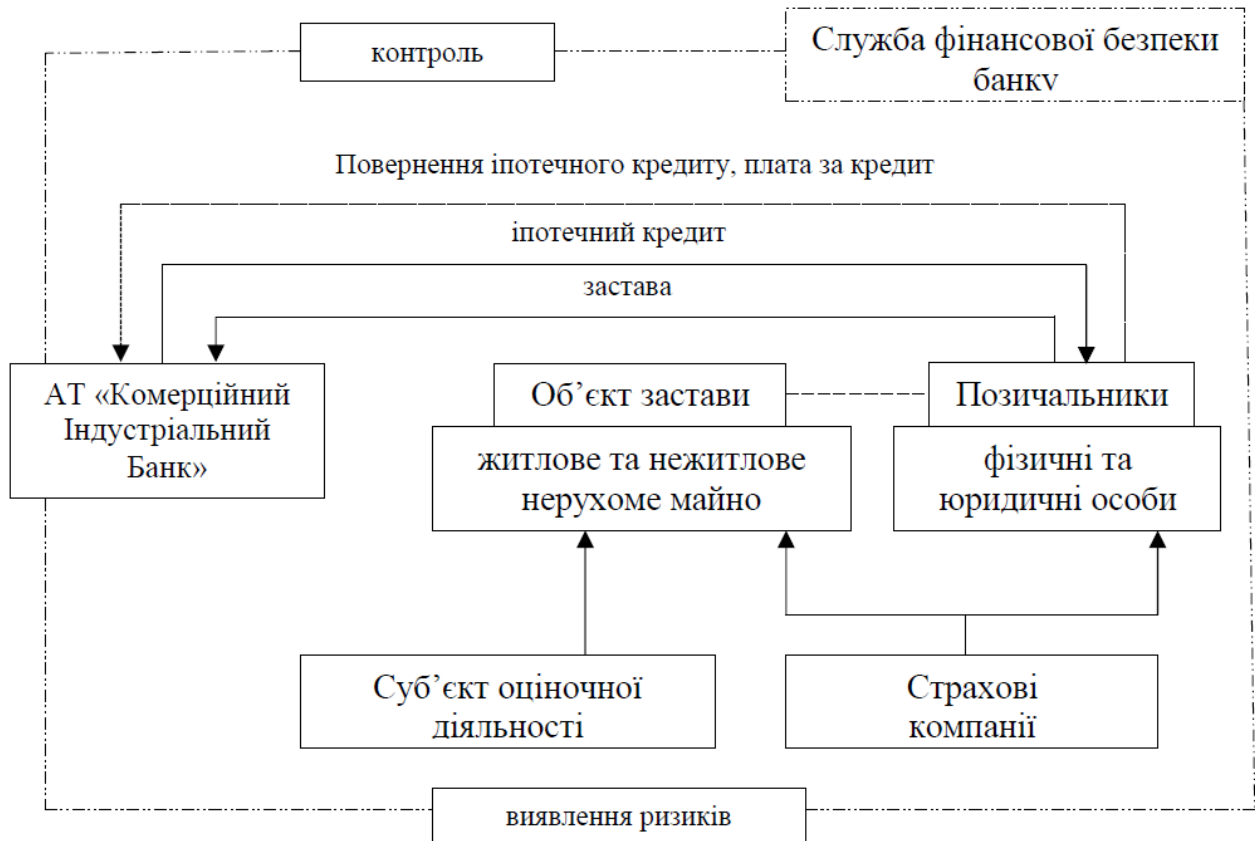


Рисунок 2.2 - Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

У разі прийняття банком позитивного рішення щодо надання кредиту наступна робота з заявкою за іпотечним кредитом здійснюється у напрямку аналізу ринку нерухомості, оцінки кредитоспроможності позичальника і проводиться комплексний техніко-економічний аналіз об'єкта нерухомого майна. Зазвичай використовують експертну оцінку поточної та майбутньої ринкової вартості даного об'єкта нерухомості від незалежного професійного оцінювача.

Отримавши згоду на іпотечний кредит, позичальник повинен укласти відповідні договори з АТ «КІБ», де зазначено умови погашення кредиту і повідомляється про майно, яке перебуватиме в заставі.

3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

Нестабільна економічна ситуація в країні, причиною якої послужила пандемія коронавірусу та введення воєнного стану, сприяла спаду як ділової активності підприємців, так і платоспроможності населення. Все вищезгадане також негативно позначилося і на ринку іпотечного житлового кредитування, що надається комерційними банками. Для підтримки високих обсягів видачі та затребуваності іпотечних кредитів банкам необхідно проводити заходи щодо вдосконалення системи іпотечного кредитування.

В результаті аналізу житлового іпотечного кредитування АТ «КІБ» сформовано такі основні висновки.

АТ «КІБ» надає широкий спектр послуг у сфері іпотечного кредитування на одних із найоптимальніших умов на ринку банківських послуг. АТ «КІБ» пропонує клієнтам спектр різних іпотечних програм, такі як іпотека з державною підтримкою, іпотека на вторинне житло, новобудови, та інші. Процентні ставки з іпотечних продуктів банку починаються від 7% (за іпотекою з державною підтримкою), базова відсоткова ставка у банку – 17,9%. Оскільки іпотека відноситься до категорії найбільш складних банківських продуктів, її оформлення здійснюється лише за умови максимально ретельного дотримання всіх необхідних вимог до позичальника та його документів.

Також в даний час на ринку житлового кредитування існують такі тенденції, які можуть стати причиною збитків банку:

- стрімке зростання кредитних портфелів комерційних банків протягом останніх кілька років, що говорить, про зростання рівня кредитних ризиків, у зв'язку з великими видачами кредитів особам хорошими кредитними історіями та слабкою платоспроможністю;

- висока залежність роздрібних операцій банку, у тому числі іпотечного житлового кредитування від економічної ситуації у країні. Отже, під час спаду

економіки банки зазнають певних збитків у тому числі й у сфері іпотечного кредитування;

- наслідки пандемії CoVID – 19, які негативно відображаються на споживчому попиті, платоспроможності клієнтів, і навіть на рівні економічного розвитку загалом.

Під час проведення аналізу вдалося виявити наявність таких основних проблем у сфері іпотечного кредитування:

- проблеми, пов'язані з досить жорсткими умовами надання кредитів;
- проблеми, пов'язані з високою конкуренцією на ринку банківських послуг;
- проблеми, пов'язані зі зростанням ризику неповернення заборгованості за іпотечним кредитом.

Під час низької платоспроможності населення та стрімкого зростання цін на нерухомість, іпотечне кредитування є практично єдиною можливістю для населення покращити свої житлові умови. За офіційними даними статистики, протягом останніх 7 років частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі фізичних осіб комерційного банку зросла на 15%. Разом з тим банки зіштовхуються з безліччю кредитних ризиків, оскільки кожен сьомий позичальник неспроможний офіційно підтвердити свої доходи, і навіть початковий внесок становить трохи більше 10-15 % від суми іпотечної позички. Отже, перед банком постає завдання щодо збільшення доступності отримання іпотечного кредиту для населення із збереженням прийняттого рівня ризику та прибутковості за даними позиками. Тому АТ «КІБ» рекомендується:

1. Формування затверджених пропозицій на іпотечний кредит або рефінансування поточного іпотечного кредиту клієнтам банку з можливістю знизити процентну ставку під час оформлення заявки онлайн.

2. Розширення кількості співпозичальників, за умови неможливості клієнтів підтвердити свій дохід або недостатності офіційних доходів для необхідної суми.

3. Зниження відсоткової ставки за іпотекою на вторинному ринку нерухомості при відкритті розрахункового рахунку в банку та сукупних оборотів за картками не менше 30000 грн. в місяць протягом року

Формування затверджених пропозицій - це пропозиція клієнтам заздалегідь схвалений ліміт по іпотечному продукту з фіксованою акційною ставкою та можливістю її ще знизити за рахунок оформлення заявки в особистому кабінеті. Дана пропозиція може бути сформована клієнтам з гарною кредитною історією в банку та поверненням великих кредитів на суму понад 50 тис.грн. Пропозицію можна буде оформити зі спрощеним пакетом документів як самому клієнту, так і його близьким родичам, якщо основний клієнт виступатиме співзаймачем. Дана пропозиція дозволить збільшити видачі іпотечних кредитів серед найбільш благополучних клієнтів банку, а також спростити весь процес видачі та скоротити час схвалення по кредитному продукту, що дуже важливо для клієнтів. Розширення кількості співпозичальників за неможливості клієнтів підтвердити свій дохід чи недостатності офіційних доходів для необхідної суми дозволить багатьом молодим сім'ям придбати необхідне їм житло. В даний час безліч сімей відчувають труднощі при оформленні іпотеки, якщо один з подружжя знаходиться в декретній відпустці або має невисокі офіційні доходи, також багатьом молодим сім'ям фінансово допомагають їхні близькі родичі з придбанням житла. У зв'язку з цим, у банку необхідна реалізація можливостей до уваги суми доходів як молодого подружжя, а й близьких родичів. Стандартною кількістю позичальників за даним кредитом у банку вважається - 3, але оскільки більшості молодих сімей допомога надається з боку батьків, то чисельність співпозичальників може бути розширена до 6 осіб. Для банку цей захід представив би можливість для розширення кола позичальників та збільшення відсоткового, комісійного доходу, а також зниження кредитного ризику невиклати за кредитом. Зниження відсоткової ставки за іпотекою на вторинному ринку нерухомості при відкритті розрахункового рахунку в банку та сукупних оборотів за картками не менше 30000 грн. на місяць протягом року

зможе дозволити клієнтам знизити відсоткову ставку за іпотекою, здійснюючи щоденні транзакції картою.

Перевагами даного нововведення для банку є:

- приплив нових клієнтів до банку;
- збільшення ресурсної бази за рахунок припливу коштів;
- збільшення комісійних доходів від обслуговування рахунку, карток, обороту за операціями;
- збільшення видач кредитних продуктів за вторинними об'єктами нерухомості.

ВИСНОВКИ

Процес розвитку іпотечного житлового кредитування відіграє важливу роль у розвитку економіки країни в даний час, так як позитивно впливає на реальний сектор економіки, через що може бути призупинено спад виробництва в деяких галузях промисловості, де виникає потреба в модернізації виробничого процесу. У першому розділі досліджено специфіку іпотечного кредитування, визначено ключові тренди розвитку іпотечного кредитування в Україні, виявлено ризики та загрози, що знижують його ефективність. Іпотечне житлове кредитування - кредитування на тривалий термін, з наданням коштів позичальнику (фізичній або юридичній особі) тільки під заставу нерухомості. Позичальниками даного типу кредитування можуть виступати як фізичні, і так і юридичні особи, від чого надалі залежить характер кредиту, і навіть використання закладеного майна у межах підприємницької діяльності. На сьогоднішній день іпотечне житлове кредитування – це важливий інструмент ринку нерухомості. Розвиток іпотечного житлового кредитування дозволяє розвивати даний ринок завдяки тому, що створюється платоспроможний попит на пропоновані об'єкти нерухомості.

У другому розділі проведено оцінку іпотечного житлового кредитування в сучасних умовах. На прикладі АТ «КІБ», оцінено організацію іпотечного житлового кредитування в банку та його ефективність.

АТ «КІБ» надає широкий спектр послуг у сфері іпотечного кредитування на ринку банківських послуг. АТ «КІБ» пропонує клієнтам величезний спектр різних іпотечних програм, такі як іпотека з державною підтримкою, іпотека на вторинне житло, новобудови, іпотека під заставу нерухомості та інші. Процентні ставки з іпотечних продуктів банку починаються від 7% (за іпотекою з державною підтримкою). Оскільки іпотека належить до категорії найскладніших банківських продуктів, її оформлення здійснюється лише за умови максимально ретельного дотримання всіх необхідних вимог до позичальника та його документів.

Серед недоліків банку можна виділити жорсткі вимоги до потенційних позичальників.

У третьому розділі запропоновані напрями покращення іпотечного житлового кредитування у банку на основі проведеної оцінки.

- Формування затверджених пропозицій на іпотечний кредит або рефінансування поточного іпотечного кредиту клієнтам банку з можливістю знизити відсоткову ставку під час оформлення заявки онлайн.

- Розширення кількості співпозичальників у разі неможливості клієнтів підтвердити свій дохід або недостатність офіційних доходів для необхідної суми.

- Зниження відсоткової ставки за іпотекою на вторинному ринку нерухомості при відкритті розрахункового рахунку в банку та сукупних оборотів за картками не менше 30000 тис. на місяць протягом року. Високий рівень довіри клієнтів, широка мережа філій банку, великий портфель іпотечних кредитів – показники високого рівня розвитку іпотечного кредитування. Однак, як і в будь-якій сфері, банк стикається з проблемами, що виникають в області іпотечного кредитування. Запропоновані заходи допоможуть знизити ефект загроз, що виникають, зберегти і покращити фінансові результати.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» № 5059-VI, від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text> (дата звернення: 26.01.2022).
2. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 27.01.2022).
3. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, від 19.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 28.02.2022).
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» № 28, від 24.01.2020 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 3.01.2022).
5. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок: монографія / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. Київ : Знання, 2008. 717 с.
6. Вовк В. Я. Кредитування та контроль: навч. посібник / В. Я. Вовк, О. В. Хмеленко. – К.: Знання, 2008. – 463 с.
7. Вовк О. Д. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облігацій. *Економіка та держава*. 2009. №11. С. 16-21.
8. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2017. №10. С. 69-74.
9. Гнатківський Б. М. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2009. Вип. 19. С. 179-187.
10. Губа Н. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Modern Economics*. 2018. №8. С. 55-62.

11. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2016. № 3. С. 198-204.
12. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Проривні інновації на страховому ринку України». Київ, 2021. С. 258-260.
13. Драбовський А. Г. Формування ефективного механізму житлового іпотечного кредитування *Вісник Хмельницького національного університету*. 2012. № 1. С. 121-126.
14. Житар М .О. Аналіз сучасного стану кредитної діяльності банків України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9 (дата звернення: 21.03.2022).
15. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42-47.
16. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. *Економічний аналіз*. 2017. № 2. С. 98-104.
17. Кредити від «КІБ» / Офіційний сайт АТ «Комерційний Інвестиційний Банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://cib.com.ua/uk/private/products/kredit> (дата звернення 26.03.2022 р.).
18. Кушнір С. О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні *Економіка і суспільство*. 2021. № 24. С. 1-7.
19. Лабецька Л. М. Теоретико -методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту *Регіональна економіка*. 2009. №3. С. 241-247.
20. Любунь О. С. Іпотечне кредитування К.: Центр навчальної літератури, 2011. – 392 с.
21. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія Київ.: Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.

22. Меліхова Т. Л. Іпотечне кредитування в Україні в умовах економічної нестабільності. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://core.ac.uk/download/pdf/214858101.pdf> (дата звернення: 12.01.2022).
23. Мельник Л. В. Державне регулювання та підтримка використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері. *Економіка і суспільство*. 2017. Випуск 13. С. 1165-1172.
24. Наглядова статистика // Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist> (дата звернення: 10.03.2022).
25. Осипов А. В. Проблеми іпотечного кредитування в сучасній економіці України / А. В. Осипов // *Агросвіт*. – 2012. – № 12. – С. 48-52.
26. Основні принципи кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://na.dn.ua/osnovni-pryncypy-kredytuvannya.html> (дата звернення: 22.10.2021).
27. Панченко О. І. *Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. Фінансові дослідження*. 2019. № 1 (6). С. 23-30.
28. Програма «Доступна іпотека 7%» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 13.02.2022).
29. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf (дата звернення: 22.02.2022).
30. Сазонець Л. І. Національна система іпотечного кредитування Суми: Довкілля, 2006. – 114 с.
31. Свистун Л. А. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку : монографія – Полтава: Полт НТУ. 2014. – 162 с.
32. У серпні банки вчергове побили рекорд обсягів іпотечного кредитування // Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-serpni-banki->

vchergove-pobili-rekord-obsyagiv-ipotechnogo-kredituvannya (дата звернення: 28.04.2022).

33. Фінансовий звіт АТ «КІБ» за 2019 рік // Офіційний сайт АТ «Комерційний Індустріальний банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://cib.com.ua/uk/about/reports/finansova-zvitnist/110>. (дата звернення: 8.11.2021).

34. Фінансовий звіт АТ «КІБ» за 2020 рік // Офіційний сайт АТ «Комерційний Індустріальний банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://cib.com.ua/uploads/files/ZVITNIST4/ZVITNIST/ZVIT_2020.pdf (дата звернення: 8.11.2021).

35. Association of Ukrainian Banks (2018), available at: http://aub.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=8684&menu=104&Itemid=112 (Accessed 13.11.2021).