

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально–науковий інститут бізнес–технологій «УАБС»
Кафедра фінансів, банківської справи та страхування

_____ Панаїт Марія Андріївна _____

(прізвище, ім'я, по батькові)

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

_____ Організація банківського іпотечного кредитування _____

(назва кваліфікаційної роботи бакалавра)

_____ 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» _____

(шифр і назва спеціальності)

Студентки ___ 4 ___ курсу ___ Панаїт М.А. _____
(номер курсу) (ініціали, прізвище)

групи ___ ФБС–61а _____
(шифр групи)

Подається на здобуття освітнього ступеня бакалавр.

Кваліфікаційна робота бакалавра містить результати власних досліджень.

Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело _____ Панаїт М.А. _____

(підпис)

(ініціали та прізвище здобувача)

Керівник ___ д.е.н., доцент _____ Журавка О.С. ___
(посада, науковий ступінь) (підпис) (ініціали, прізвище)

Суми 2020

АНОТАЦІЯ
кваліфікаційної роботи бакалавра
на тему «ОРГАНІЗАЦІЯ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ»
студента _____ Панаїт Марії Андріївни _____
(прізвище, ім'я, по батькові студента)

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Дослідження питання іпотечного кредитування є дуже актуальним та значним завданням у стабільному розвитку економіки. Добре розвинена ринкова економіка не може існувати без широкого застосування іпотеки, яка здійснює важливий соціально-економічний ефект. Іпотека міцно з'єднана з інвестиціями і має сильний вплив на будівництво, а ще на вирішення соціально-фінансових потреб населення. При добре розвиненій іпотеці здійснюється інвестування економіки та наповнюється бюджет країни, що призводить до розвитку різних галузей економіки. Однак, існує багато питань з теорії та практики розвитку іпотеки в Україні, які ще є недостатньо дослідженими. Тому виникає привід стверджувати, що проблематика розвитку системи іпотечного кредитування в Україні потребує більш глибокого дослідження, яке є актуальним як у теоретичному, так і у практичному плані.

Мета кваліфікаційної роботи полягає у дослідженні теоретичних аспектів іпотечного кредитування, нормативно-правової бази функціонування іпотечного ринку та здійснення аналізу його сучасного стану в Україні.

Об'єкт дослідження – процес розвитку іпотечного банківського кредитування в Україні.

Предметом дослідження є механізм утворення і розвитку системи іпотечного кредитування України.

Основний результат роботи: розвиток іпотечного кредитування має позитивний вплив на загальнодержавну економіку країни та повністю залежить від ефективності праці іпотечного ринку.

Ринок іпотечного капіталу, має важливу роль у розвитку економіки, бо він, пов'язує ринок нерухомості та фінансовий ринок. Загальний макроекономічний

стан держави та законодавче забезпечення сприяє його розвитку чим стимулює розвиток економіки.

Іпотечне кредитування впливає на економіку шляхом розвитку і зміцнення фінансового сектору та збільшення обсягів іпотечних кредитів впливає на подолання соціальних проблем населення.

На ринку іпотечного кредитування існує багато проблем, які гальмують та заважають повноцінному розвитку даної галузі.

У розвитку та здешевленні іпотеки в Україні зацікавлені усі: населення у отриманні можливості придбати житло за помірну ціну та за доступне умовами, банки у збільшення кредитних угод, збільшення прибутку, стабільних та забезпечених доходах, держава у розвитку економіки, будівництва, збільшення ВВП та розв'язанні важливих соціальних проблем.

Ключові слова: іпотека, житлова іпотека, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, житлова нерухомість, заставне майно, будівництво, кредитний ринок, відсоткова ставка, банківське кредитування, забудовники, позичальники.

Основний зміст кваліфікаційної роботи викладено на 4–29 сторінках, з яких список використаної літератури із 40 найменувань. Робота містить 1 таблицю, 8 рисунків, а також 14 додатків.

Рік захисту роботи – 2020 рік

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально–науковий інститут бізнес–технологій «УАБС»
Кафедра фінансів, банківської справи та страхування

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри

_____ (науковий ступінь, учене звання)

_____ (підпис) _____ (ініціали, прізвище)
«__» _____ 20__ р

ЗАВДАННЯ ДЛЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА
за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

(шифр)

(назва)

студенту __ 4 __ курсу групи __ ФБС–61а __
(номер курсу) (шифр групи)

Панайт Марії Андріївни

(прізвище, ім'я, по батькові студента)

1. Тема роботи «Організація банківського іпотечного кредитування» затверджена наказом по СумДУ № 0549-III від «30» квітня 2020 року.
2. Термін подання студентом закінченої роботи 10.06.2020 року.
3. Мета кваліфікаційної роботи полягає у дослідженні теоретичних аспектів іпотечного кредитування, нормативно-правової бази функціонування іпотечного ринку та здійснення аналізу його сучасного стану в Україні.
4. Об'єкт дослідження – процес розвитку іпотечного банківського кредитування в Україні.
5. Предмет дослідження – механізм утворення і розвитку системи ІК України.
6. Кваліфікаційна робота виконується за матеріалами нормативно–правових документів та законодавчих актів, зокрема, пов'язаних з іпотечною кредитною діяльністю банківських установ, наукових публікацій і монографій вітчизняних і зарубіжних вчених, статистичних та аналітичних документів НКЦПФР, НБУ, ФССУ, Мінфіну а також результатів фінансової звітності українських банків
7. Орієнтовний план кваліфікаційної роботи, терміни подання розділів керівникові та зміст завдань для виконання поставленої мети.

№ пор.	Назва розділу	Термін подання
1	Теоретичні засади іпотечного кредитування	до 22.05.20
2	Оцінка сучасного стану іпотечного кредитування в Україні	до 29.05.20
3	Аналітична оцінка іпотечного кредитування в розрізі продуктової політики найбільших банків України	
4	Проблемні аспекти та напрями ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні	

Зміст завдань для виконання поставленої мети кваліфікаційної роботи бакалавра: дослідити теоретичну сутність іпотечного кредитування, розглянути види, функції та механізм функціонування іпотечного ринку; проаналізувати стан іпотечного житлового кредитування в Україні; дослідити пропозиції іпотечного кредитування в розрізі продуктової політики найбільших банків України; визначити проблеми, що пов'язані з розвитком іпотеки в Україні; обґрунтувати пропозиції щодо забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування України.

8. Консультації щодо виконання роботи:

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1			
2			
3			

Дата видачі завдання: “25” березня 2020 року

Керівник кваліфікаційної роботи _____
(підпис)

О.С. Журавка
(ініціали, прізвище)

Завдання до виконання одержав _____
(підпис)

М.А. Панаїт
(ініціали, прізвище)

ЗМІСТ

Вступ.....	7
1 Теоретичні засади іпотечного кредитування	10
2 Оцінка сучасного стану іпотечного кредитування в Україні	13
3 Аналітична оцінка іпотечного кредитування в розрізі продуктової політики провідних банків України.....	25
4 Проблемні аспекти та напрями ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні	29
Висновки	33
Список використаної літератури	35
Додаток А Трактуювання категорії терміну «іпотека»	39
Додаток Б Основні складові іпотеки	40
Додаток В Класифікація іпотечних кредитів	41
Додаток Г Відсоткові ставки за іпотечними кредитами	42
Додаток Д Світові відсоткові ставки за іпотечними кредитами	43
Додаток Е Соціально-економічні показники	44
Додаток Ж Банківські іпотечні операції	45
Додаток И Фінансова ємкість іпотечного ринку України	46
Додаток К Банківське іпотечне кредитування	47
Додаток Л Умови іпотечного кредитування	48
Додаток М Проблеми іпотечного кредитування.....	50
Додаток Н Прогноз облікової ставки	51
Додаток П Прогноз відсоткової ставки на іпотечні кредити.....	52
Додаток Р Прогноз нових іпотечних кредитів	53

ВСТУП

Дослідження питання іпотечного кредитування є дуже актуальним та значним завданням у стабільному розвитку економіки. Добре розвинена ринкова економіка не може існувати без широкого застосування іпотеки, яка здійснює важливий соціально-економічний ефект. Іпотека міцно з'єднана з інвестиціями і має сильний вплив на будівництво, а ще на вирішення соціально-фінансових потреб населення. При добре розвиненій іпотеці здійснюється інвестування економіки та наповнюється бюджет країни, що призводить до розвитку різних галузей економіки.

Питанням розвитку ринку даного питання займалися такі зарубіжні вчені як: Б. Батлер, І. Берnard, Л. Гітман, Р. Міллер, А. Фабоці, Д. Харрісон, Дж. Харт, а також вітчизняні вчені: Ю. Агєєв, С. Арбузов, В. Базилевич, О. Грищенко, Н. Внукова, Н. Гуркін, О. Євтух, М. Логінов, В. Коваленко, Л. Кузнецова, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, О. Гаврюшин, В. Міщенко, Н. Мороз, О. Онищенко, А. Пересада, Н. Погорельцева, В. Поляченко, В. Прокопенко, С. Науменкова, В. Савич, Г. Терещенко, О. Юркевич та інші.

Однак, існує багато питань з теорії та практики розвитку іпотеки в Україні, які ще є недостатньо дослідженими. Тому виникає привід стверджувати, що проблематика розвитку системи іпотечного кредитування в Україні потребує більш глибокого дослідження, яке є актуальним як у теоретичному, так і у практичному плані, що і сприяло вибору об'єкта, мети дослідження та її актуальності.

Метою дипломної роботи є дослідження теоретичних аспектів та нормативно-правової бази функціонування іпотечного ринку, здійснення аналізу його сучасного стану в Україні.

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

- дослідити теоретичну сутність іпотечного кредитування, у розрізі поняття «іпотечне житлове кредитування»;
- розглянути види, функції та механізм функціонування іпотечного ринку;
- визначити стан іпотечного житлового кредитування в Україні;
- проаналізувати пропозиції іпотечного кредитування в розрізі продуктової політики найбільших банків України;
- проаналізувати проблеми, що пов'язані з розвитком іпотеки в Україні;
- обґрунтувати пропозиції щодо забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування України.

Об'єктом дослідження є процес розвитку іпотечного банківського кредитування в Україні.

Предметом дослідження є механізм утворення і розвитку системи іпотечного кредитування України.

Інформаційна база роботи. Допомогою у проведенні досліджень виступали закони та нормативи України, які діють у галузі іпотечного кредитування, аналітичні оцінки, статистичні дані Нацкомфінпослуг, НБУ, Мінфіну, монографічні аналізи та наукові публікації, електронні ресурси.

У дослідженні кваліфікаційної роботи бакалавра використовувалися загальні методи наукових досліджень: спостереження, порівняння, аналіз і синтез, абстрагування, формалізація. Елементи теорії оптимізації і методи системного аналізу використовувалися як інструменти дослідження для прийняття рішень з конкретних проблем.

Практичне значення одержаних результатів становлять визначення сучасних тенденцій та надання рекомендацій для вирішення проблем та подальшого ефективного розвитку економіки України.

Кваліфікаційна робота складається із вступу, чотирьох пунктів, висновку, списку літератури та додатків. Основний зміст дипломної роботи викладено на 29 сторінках, у тому числі використаних джерел з 40 найменувань, які розміщено на

сторінках 35-38. Робота містить 1 таблицю, 8 рисунків, а також 14 додатків, які розміщені на сторінках 39-53.

1 Теоретичні засади іпотечного кредитування

Розвиток ринкових відносин в державі неможливий без застосування засобів забезпечення виниклих зобов'язань. До таких засобів відносять іпотеку.

Іпотека – вид кредиту під заставу нерухомості або землі, задля виконання зобов'язань. За прикладом міжнародного досвіду, іпотека є досить надійним інструментом забезпечення дотримувannya зобов'язань.

Єдиного твердження щодо сутності іпотеки не існує. З аналізу інформації різних джерел визначається, що визначають багато методів до визначення цього терміну.

В додатку А представлено визначення терміну іпотека різними науковцями.

Узагальнюючи, сутність іпотеки, вважаємо необхідним визначити, що трактування іпотеки лише як вид кредиту під заставу житла або землі, задля виконання кредитних обов'язків, є не зовсім повним та обмеженим. На нашу думку найточніше на найповніше розкриває визначення даного терміну Закон України «Про іпотеку». Даний закон зазначає, що іпотека - це «забезпечення виконання зобов'язання відносно нерухомого майна, що іпотекодавець використовує, згідно цього іпотекодержатель має право у разі невиконання вимог дебітором, забезпеченим заставою, задовільнити свої вимоги за рахунок предмету застави в порядку, встановленому цим Законом» [28].

Також вважаємо за доцільне виокремити сутність іпотечного кредитування (ІК), яке також найкраще подано у Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [29].

Предмет, об'єкт та суб'єкти іпотеки наведені у додатку Б.

У даній роботі досліджується житлова іпотека, предметом якої є житлова нерухомість. За таким типом іпотеки, нерухомість, на яку були отримані кошти в банку, буде як предметом купівля так і заставою одночасно.

Пропонуємо розібрати поняття іпотечного житлового кредиту (ІЖК).

ІЖК – це кредит, який надається фізичним особам, об'єднанням співвласників житла або різним ЖК не менше ніж на п'ять років для оплати витрат з будівництва або придбання житла, а також землі, де стоїть майно, і які переходять у власність позичальника з прийняттям кредитора даного житла у заставу [33].

ІК на придбання житла можна класифікувати за такими основними ознаками, які представлені в додатку В.

Ринок іпотечного капіталу, має значну роль у розвитку економіки, бо він, пов'язує ринок нерухомості та фінансовий ринок. Загальний макроекономічний стан держави та законодавча підтримка іпотечного ринку сприяє його розвитку та стимулює розвиток економіки.

Іпотечний ринок (ІР) виконує функції фінансового характеру:

- об'єднує дрібні та розрізнені кошти населення, державних та комунальних структур, приватного капіталу, іноземних інвесторів та засновує великі грошові фонди;

- обертає кошти в позичковий капітал, для забезпечення фінансування галузей національної економіки, надання споживчих кредитів населенню для вирішення соціально-побутових питань;

- розподіляє частки учасників капіталу;

Головна відмінність ІР від інших є те, що всі зобов'язання, які є на ньому забезпечені нерухомим майном. Наслідком цього є його четверта функція:

- розвиток ринку нерухомості та його ефективне використання.

Даний ринок не тільки розподіляє нерухоме майно з метою його раціонального використання, а й інвестує в нього.

Ще однією функцією ІР є інформаційна. Її сутність полягає в інформуванні учасників ринку про всі зміни на ринку нерухомості та допомозі прийняття виважених рішень учасникам ринку в процесі інвестування їх коштів в нерухомість.

ІК має наступні напрями впливу на економіку:

- розвиток і зміцнення фінансового сектору;
- розвиток ІК прямо пропорційно впливає на економіку, що забезпечує зростання ВВП;
- збільшення обсягів ІК впливає на подолання соціальних проблем населення.

Для банків ІК переважає над кредитами під заставу рухомого майна, це пояснюється більш надійним забезпеченням кредиту, а також у додаткових можливостях рефінансування.

З іншого боку ІК становить для банків ряд проблем:

- зниженні ліквідності активів банку через вилучення кредитних ресурсів на довгостроковий період та непередбачуваність ринкових пропозицій на довготривалий час;
- необхідності використовувати послуги додаткових спеціалістів, таких як експерти-оцінщики, фінансові аналітики та інших;
- важкість залучення довгострокових фінансових засобів.

Таким чином, можна зробити висновок, що ІК є системою економічних відносин, які виникають в ході надання грошової позики, під заставу нерухомості. Ефективність ІК залежить від ступеня організації та розвитку відносин на кредитному ринку та розвитку економіки держави.

2 Оцінка сучасного стану іпотечного кредитування в Україні

Із розвитком житлового ІК зростає кількість пропозицій доступного житла для різних верств населення, що сприяє не лише поліпшенню житлових умов населення, але й допомагає вирішити багато проблем держави.

Житлова нерухомість виступає як об'єкт надання належних житлово-побутових умов для населення, а також надає інші необхідні функції для громадян. Однак велика кількість населення, а найчастіше молоді родини просто не можуть задовільнити свої потреби у житловій нерухомості. В Україні, на жаль, на даний момент рівень розвитку економіки не може задовільнити потреби населення достатнім рівнем доходу, задля забезпечення їх потреб в тому числі і в придбанні житлової нерухомості. Вкрай висока ціна на житло порівнюючи з низьким рівнем матеріального забезпечення робить її не доступною для населення[3].

Для характеристики сучасного стану ринку житлової нерухомості в Україні та рівня ІК проведемо аналіз на макрорівні.

За даними звіту про фінансову стабільність НБУ велика кількість банків досі уникає іпотеку: наразі лише 30% банків надають послуги з ІК. Нові кредити на вторинному ринку нерухомості в рази переважають первинний ринок, через швидке вповільнення кредитування нового житла за партнерськими програмами. ІК здійснюється за консервативними та незмінними умовами надання кредитних коштів.

Незважаючи на низькі темпи розвитку ІК та незначну кількість банків, які надають послуги з ІК, якість іпотечних продуктів потрохи покращується, банківські прогнози стають все більш оптимістичними. Наразі, за підрахунками НБУ, лише 22 банки активно надають послуги ІК. Опитувані банки надали інформацію, про наростання нових іпотечних портфелів і їх постійне стабільне поповнення більш ніж на 600 млн. грн. Однак у 2019 році даними банками було

видано менше ІК, майже на 7%, порівнюючи фінансові результати з 2018 роком. [33].

На рисунку 2.1 представлена частка ІК у загальній кількості кредитів наданих банками України



Рисунок 2.1 – Обсяг виданих банками кредитів фізичних осіб та частка банківського ІК в Україні, млрд. грн., за 2015- 2019 рр [33]

За даними наведеного рисунка можна побачити, що кількість ІК мала тенденцію до зменшення, з 2015 по 2017 рр., знизившись майже у двічі, незважаючи на збільшення обсягів загальних кредитів. Потім спостерігалось незначне зростання показника ІК у 2018 році, але у 2019 році даний показник також зменшився. Така негативна динаміка скорочення надання ІК виникає через значну кількість проблем та перепон.

Однією з головних проблем розвитку ІК на даний момент є нестача гарантійних фондів з іпотечного страхування, завищені відсоткові ставки (ВС) на іпотеку, нестабільність курсу валют, неготовність людей до процесів ІК, їх фінансова неграмотність, замалі достатки населення, недовіра клієнтів до українських банків, ростом офіційного валютного курсу, а, також, великий ризик попасти під незавершене будівництво через нестабільність на ринку нерухомості.

До перепон розвитку ІК в Україні можна віднести велику кількість комісій і платежів, які банки додатково стягують з клієнтів при оформленні кредиту. Також

для отримання кредиту клієнт повинен надати довідку про легальний заробіток, якими, власно, він і буде погашати кредит та відсотки по ньому. Але виходячи із тієї ситуації, що склалася в Україні, великого рівня тіньової іпотеки, приховування доходів і несплати податків багато людей не можуть офіційно надати потрібну інформацію для банку і згодом отримати іпотеку.

Незважаючи на невеликі темпи зростання ІК, відновляються кількість і якість нового будівництва, будівництво зростає стабільно.

Обсяги будівництва нового житла графічно вказані на рисунку 2.2

За 9 місяців 2019 рік в Україні було побудовано на 36,6% житла більше ніж за 2018 рік. Лідером на ринку будівництва залишається Київ його частка за увесь період складає більше 40% від усього обсягу ринку. Але протягом усього періоду спостерігається спад частки столиці, з 44,6% до 40,2%, такий спад обумовлюється тим, що поступово все більше на ринок виходять міста західної та південної частини країни. Можемо побачити, що показники 2019 року тільки за 9 місяців майже досягли показників 2018 року. Це свідчить про стрімке зростання будівництва.

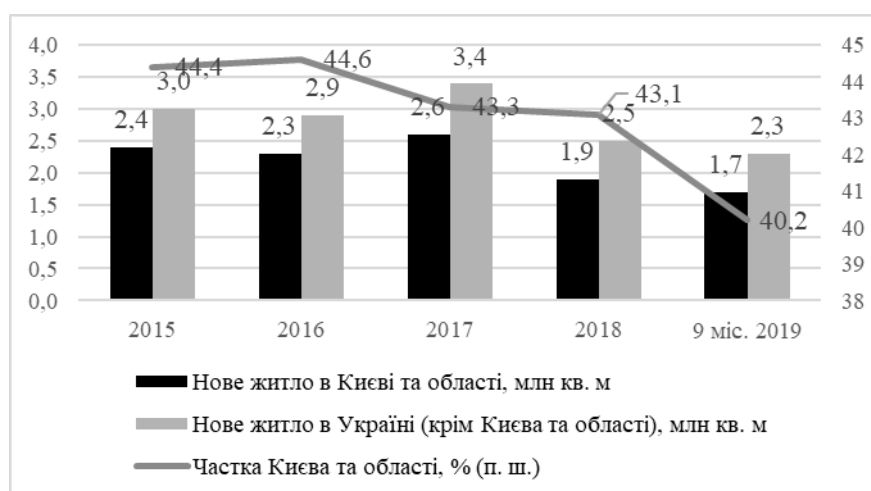


Рисунок 2.2 – Обсяги будівництва нового житла за 2015-2019 рр [33]

За заявою Мінфіну будівельна галузь є тим «тягачем», який спроможний витягти економіку України із кризової ями. За підрахунками міністерства, одна

гривня, закладена в будівництво житла, складає від 3 до 6 грн., ВВП. Банківська процентна ставка (ПС) повинна відповідати 3-5%, щоб віддавати ринку 7-9%. За таких умов прогнозується значне зростання попиту та збільшення грошових потоків в декілька раз. Тому НБУ пропонується допомогти банкам у розвитку іпотеки в Україні шляхом пожвавлення функції кредитора [34].

Втім, проведений НБУ аналіз, показав, що український ринок ІК обмежений: девелопери надають на вибір тільки п'ять банків, а забудовники, в свою чергу, співпрацюють не більше ніж з двома банками. Максимально кредит можна взяти на суму 2 млн. грн., до 20 років і при цьому, сплативши перший внесок від 20% до 30%, а також під 18%-25% річних. Такі умови є досить непривабливими для клієнтів, і тому обсяги ІК залишаються незначними [17].

Не дивлячись на те, що у 2019 році було збудовано рекордну кількість житла, попит на житло вищий у рази, і поки що країна не в змозі задовільнити його на 100%. У 2019 році в Україні було збудовано 123 тис квартир, що склало лише плюс 0,6% до все існуючих 16 млн квартир.

Взагалі кредитування житла виступає потужним та переважним джерелом спонсорування ринку житла, і складає значний відсоток у ВВП країни. В Україні ж іпотека не сильно впливає на ВВП, і складає тільки 1,4%, все це свідчить про нерозвиненість ринку житлової нерухомості в Україні.

Пропонуємо розглянути яку ж частку займає іпотека у загальній масі наданих банками кредитів. На рисунку 2.3 вказана структура валових гривневих кредитів домашнім господарствам за цільовим призначенням.

З наведеного рисунка можна побачити, що за увесь період лівову частку, а саме 50% і більше, займали інші споживчі кредити до 1 року. Такі кредити мають велику популярність серед населення і складають значну частку у кредитному портфелі банків. За іпотеку можна сказати, що вона за увесь період займає в загальній структурі не більше 6,3%. В 2019 році її показник має найнижчий показник за наведені роки.

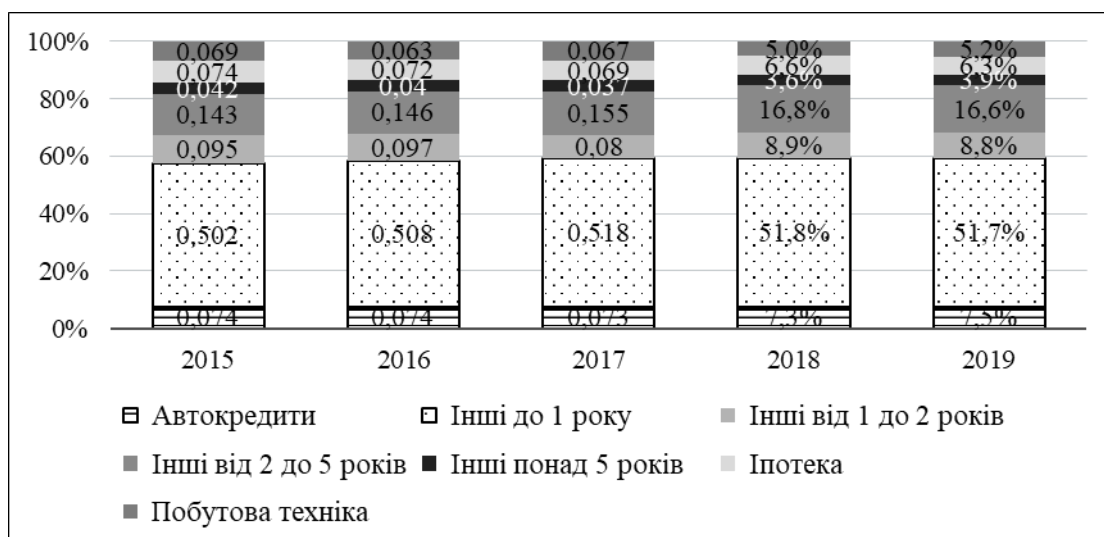


Рисунок 2.3 – Структура валових гривневих кредитів домашнім господарствам за цільовим призначенням за 2015-2019 рр [33]

За даними НБУ іпотека складає лише 2 % від усіх активів. Розвитку іпотеки в Україні заважає як дуже висока вартість кредитів так і різні юридичні ризики (ЮР), наприклад мораторій на стягнення застави.

ІР ділиться на два види: первинний і вторинний.

Первинний ринок – це розділ ІР, на якому виникають відносини економічного характеру з приводу купівлі-продажу нової нерухомості.

Вторинний ринок – це розділ ІР, на якому виникають відносини економічного характеру між банками, девелоперами та забудовниками, з приводу купівлі-продажу іпотечних облігацій та сертифікатів.

На рисунку 2.4 ІР указаний у розрізі двох ринків.

Як можна побачити з графіка за увесь період частка первинного ринку не перевищувала 40%. І з кожним роком частка зменшувалася з 39,8% у 2015 році до 22,7% у 2019 році. Така ситуація, що виникла на ринку первинної нерухомості свідчить про наявність багатьох нерозв'язаних проблем, які заважають інвесторам і майбутнім кредиторам :

- ринок не є прозорим, немає інформації про кінцевих забудовників та стратегії їх фінансування;

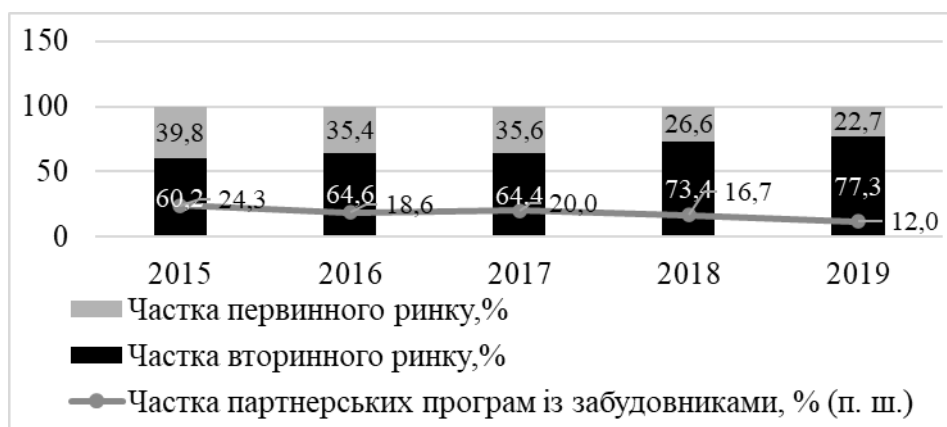


Рисунок 2.4 – Розподіл ІК за сегментом ринку, % за 2015-2019 рр [33]

- права інвесторів не достатньо захищені, а шляхи їх інвестування не прозорі;
- у разі невиконання забудовником своїх забор'язань, або порушенні домовленостей відповідальність відсутнє його фінансове покарання;
- затримка строків будівництва та згодом здачі об'єктів нерухомості в експлуатацію.

Всі ці фактори негативно впливають на розвиток ринку ІК. Але не дивлячись не це, частка нових банківських кредитів з іпотеки збільшується кожен рік. Це вказує на поступове відродження ІК. Обсяги нового ІК ФО, млн. грн., графічно показані на рисунку 2.5



Рисунок 2.5 – Обсяг нових ІК виданих банками України за період 2015-2019 рр. у млн. грн. [34]

Аналізуючи даний рисунок можна побачити, що кількість нових ІК збільшується з кожним роком. Згідно зі статистикою НБУ в 2018 році банки видали найбільшу кількість нових ІК за останні роки, більше 3,6 млрд. грн. При цьому лише 30% від них (тобто близько 1080 млн грн) — позики для купівлі квартири на первинному ринку.

При цьому не більш як 10 банків готові надавати ІК на первинному ринку.

Якість нових ІК потрохи покращується. На це вказує значне зниження частки безнадійних кредитів (з 10% у 2018 році до 5,4% у 2019 році).

Банки будують позитивні прогнози розвитку ІР на найближчі роки і сподіваються видавати з кожним роком на 10-15% більше ІК ніж у минулих роках.

Для більш детального вивчення ІР, пропонуємо розібрати розподіл ІК за сумою договору, який представлений на рисунку 2.6

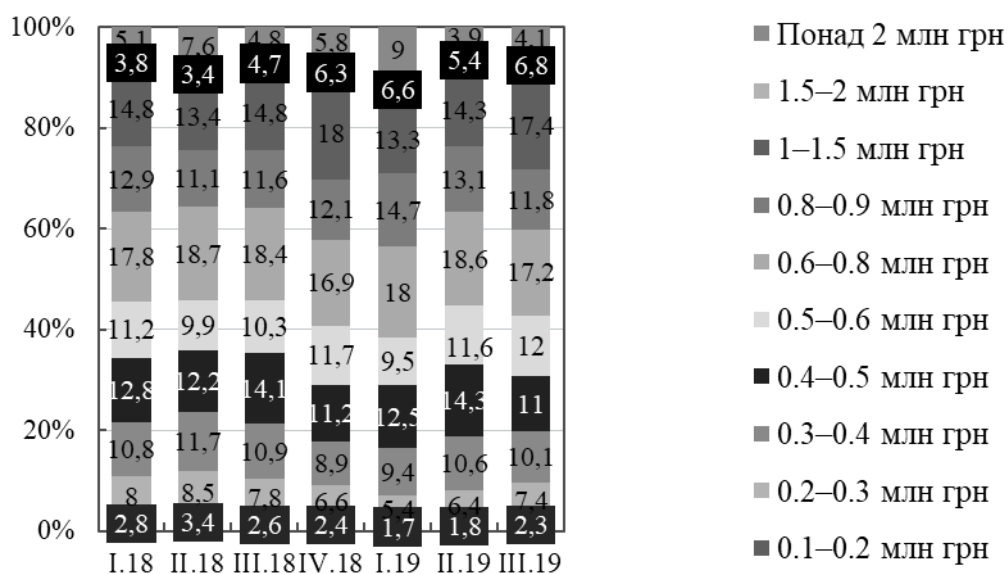


Рисунок 2.6 – Розподіл ІК за сумою договору за останні 2 роки [34]

Аналізуючи даний рисунок можемо побачити, що найбільша питома вага припадає на кредити сумою 600 – 800 тис. грн., та від 1 млн. грн до 1.5 млн грн. Найменшу частку займають кредити від 100 тис. грн. до 200 тис. грн., а також від 1.5 млн. грн. до 2 млн. грн. Це обумовлюється тим, що населення не може брати

кредити на дуже великі суми, через невеликі заробітки і намагається обирати бюджетні варіанти житла, щоб як найшвидше сплатити кредит.

Щодо строків кредитування то взагалі нові кредити з іпотеки видаються переважно строком від 10 до 20 років. Однак останні роки банки намагаються зменшити середній строк ІК з 15,4 років за 2018 рік, до 13,7 років у 2019 році. На строк більше 20 років ІК уже не надаються.

Структура ІК в Україні за терміном їх надання зазначена на рисунку 2.7

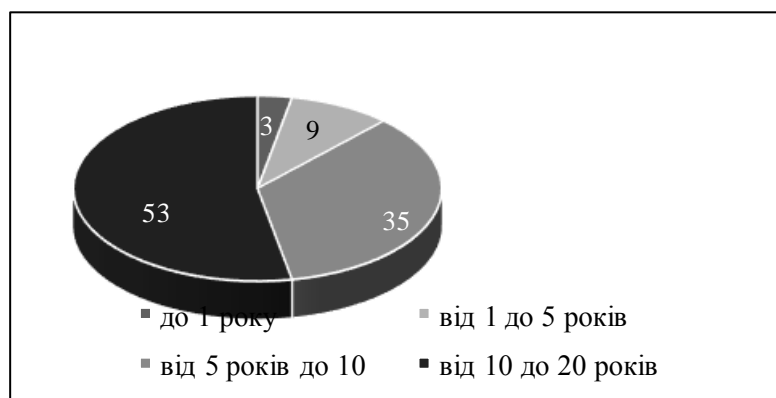


Рисунок 2.7– Структура ІК в Україні за терміном їх надання, % [34]

Як показує рисунок українці не в змозі брати кредити терміном до року чи навіть від 1 року до 5 років (їх частка дуже мала). Більшою популярністю користуються кредити від 5 до 20 років. Отже, дана діаграма свідчить, що більша частина ІК, що була видана ФО банками, є довгостроковими, дуже незначний відсоток короткострокових позик.

Поясненням цього виступає сама сутність іпотеки, яка загалом видається на довгостроковий період часу. Також її особливість визначає великі фінансові ризики як для банків так і для клієнтів. Причиною цього є довготривалість ІК, через яку неможливо передбачити усі майбутні ризики та загальну економічну ситуацію в країні [9].

Наприклад банк ризикує тим, що за період сплати ІК позичальник може втратити роботу або зменшити свої доходи, втратити працездатність або значно погіршити стан здоров'я, виїжджати за кордон.

Позичальник ризикує тим, що може опинитися у непередбачуваній ситуації, яка може поставити його виплати по кредиту під загрозу, наприклад через нестабільність економіку або кризи в країні.

Однак незважаючи на такі значні ризики комерційні банки продовжують надавати довгострокові ІК хоч і незначними але сталими темпами. Тому що ІК дуже вигідні для банків за рахунок великих процентів, переплати по сумі кредиту клієнтами, великими обсягами, а також незначними витратами на їх обслуговування порівняно із короткостроковими кредитами, на яких банк багато заробить не зможе [21].

Отже, не дивлячись на багато ризиків і недоліків довготривале ІК є єдиним шансом населення на придбання житла.

Однією з найсуттєвішою перепоною і недоліком доступної іпотеки є дуже високі відсоткові ставки за кредитом.

Пропонуємо переглянути середні ефективні відсоткові ставки по іпотечним пропозиціям українських банків на первинному та вторинному ринку ІЖК за період з 2015 по 2019 р., які представлені у додатку Г.

Проаналізувавши дані з таблиць можна побачити, що ставки на первинному ринку майже за увесь період більше ніж на вторинному ринку. Це пояснюється підвищенням собівартості будівництва нового житла внаслідок зростання зарплати і вартості будівельних матеріалів. І, як наслідок, постійний ріст цін на первинному ринку. Причиною цього є ряд проблем, наприклад, складність пошуку підходящої території для будівництва, великі затрати на обслуговування будівництва, значні вимоги до стандартів якості і процесів будівництва.

Відсоткові ставки на обох ринках залишаються високими, і хоча порівнюючи з 2015 роком, у 2019 році ставки дещо зменшилися приблизно з 25% у 2015 році до приблизно 15 % у 2019 році, вони все одно залишаються на критично великому рівні. Однак на початку 2020 року, уряд України пообіцяв зниження відсоткової ставки до 10% річних.

На розмір іпотечної відсоткової ставки впливає значна кількість чинників: рівень розвитку економіки держави, розмір ВВП, рівень інфляції, фінансова

стабільність, курс валют, облікова ставка НБУ, насиченість депозитами активів банків, обов'язкове резервування. Згідно чинного законодавства банки зобов'язані створювати резерви у 13,5% від кількості наданих кредитів на іпотеку у грошовому еквіваленті.

На шляху до зниження вартості ІК НБУ зменшив облікову ставку до 8% у травні 2020 року та до 6% у червні 2020. Такий низький показник є рекордно низьким і є першим кроком, до майбутнього зменшення ставки по кредитах з іпотеки.

Але навіть при зниженні іпотечної ставки до 10%, даний показник, все одно буде в декілька раз більше ніж аналогічний в країнах Європи [22].

Пропонуємо розглянути середні відсоткові ставки за ІК в окремих країнах Європи, які наведені в додатку Д

Як бачимо із наведеного рисунка ні одна із приведених ставок не перевищує навіть 5%. Тому що, у європейських країнах відсоткова ставка на кредитування житла знаходить в рамках від 0,65% до 4,78%, а у США кредит на купівлю нерухомості видають під 3,5-5%. Як що розглядати вплив іпотеки зарубіжних країн на загальнодержавну економіку, то ІК складають від 40 до 60% від загальних банківських активів в країнах ЄС. Щодо ВВП, то відсоток ІК до ВВП у деяких країнах перевищує показник 100 %, наприклад в Голандії - 107,1%, в Данії – 106,4, в Україні ж – 1,4%, в Австрії - 15%, в Польщі - 18,3%, у Швеції - 44,2%, в Бельгії - 46,1%, в Іспанії - 72,1%, у Англії- 85,6%.

Пропонуємо порівняти показники рівню забезпеченості населення житловою площею, кількість вільного житла та відношенням будівництва до ВВП, які наведені у додатку Е

Згідно даних приведених у наведеній таблиці можемо побачити значне відставання України від країн Європи по усім наведеним показникам. Навіть від країн близького зарубіжжя, таких як Польща та Чехія, показники України менше у декілька разів. Внутрішня міграція населення в пошуках роботи із села до великих міст призвела до зрушення і вимирання українського села і спричинила перенавантаженість житлового фонду великих міст де на один

квадратний метр претендують декілька осіб. Рівень вакантного житла в Україні теж в рази менший ніж в Європі, через те, що потребує нових жителю людей в десятки разів більше ніж вільного житла, і ринок нерухомості не здатен задовільнити усіх потребує.

Великий відсоток українців не має власного житла, або не задовільняє потребам:

- 47% населення України мешкають у переповнених оселях, а в Європейських країнах – тільки 15%;
- 40% житлових осель населення не підходять під санітарні стандарти в розрахунку 13,65 м² на людину;
- 60% населення проживає у непридатних для життя умовах, у старих будинках, строк експлуатації яких вичерпано;
- 48% населення не влаштовує їх житло ;

Попит на житлову нерухомість серед населення України дуже великий. За статистикою більше 700 тис. людей не мають власного житла більше половини з них внутрішні переселенці.

Щорічно не вистачає 82 млрд. грн., для покриття житлового забезпечення населення, тільки 10 % населення мають змогу самостійно придбати нерухоме майно. Реконструкція та заміна зношеного житлового фонду України потребують вкладання дуже великих коштів розміром в 500 млрд. грн., яких на даний час в бюджеті країни немає.

За статистикою Мінюсту України за 2019 рік загальна кількість банківських операцій з ІК склала 13 504 шт., статистична таблиця наведена у додатку Ж Фінансовий обсяг ІР дорівнював 17 843 030 665 грн. Пропонуємо переглянути дану статистику в розрізі областей України у додатку И.

Аналізуючи наведений рисунок бачимо, що найбільш прибуткові, за ІК області це Київська, Львівська, Харківська, Дніпропетровська та Одеська це обумовлюється тим, що в них знаходяться провідні, найбільші та найрозвиненіші міста України, в яких постійно зростає населення, а отже і попит в житлі, придбати, яке більшість людей зможе тільки за рахунок іпотеки. Найменш

прибутковими, поки що, залишаються Донецька та Луганські області, через тимчасову окупованість частини областей та відтік населення.

У 2019 році у зв'язку з ростом середньої заробітної плати на 9%, відповідно до попереднього року, відбулося підвищення середньої дохідності населення. За статистикою здебільшого банки надають перевагу позичальникам родинам, сукупний дохід яких, складає 30-60 тис. грн. в місяць, деякі банки можуть надавати ІК клієнтам, офіційні доходи яких не перевищують 10 тис. грн.

3 Аналітична оцінка іпотечного кредитування в розрізі продуктової політики провідних банків України

За аналітичним аналізом НБУ, проведення нових операцій з ІК здійснюється лише у обмеженому колі банків. Близько 90 % усіх нових кредитів надається 22 банками України. Але найвигідніші та найпривабливіші умови кредитування можуть запропонувати тільки 10 банків.

У додатку К представлені найкращі пропозиції українських банків з ІК.

Усі запропоновані банки надають послуги з ІК, але виділяють п'ять установ, які складають питому вагу із всієї кількості банків.

Найкращі іпотечні банки:

- Ощадбанк;
- Укргазбанк;
- Кредобанк;
- Банк «Аркада»;
- «Глобус банк».

Усі наведені банки пропонують кращі умови для покупки житлової нерухомості, але тільки трійка лідерів оказує повний спектр послуг у розрізі житлової іпотеки, два банки, що залишилися неповністю задовольняють потреби позичальників. У таблиці 3.1 наведені суми на які було видано ІК по трьом найбільшим іпотечним банкам.

Таблиця 3.1 – Фінансовий результат з надання ІК, трьома найбільшими іпотечними банками у період 2015-2019 рр., у тис. грн

Банк	Рік				
	2015	2016	2017	2018	2019
Ощадбанк	1 524 262	1 489 492	1 562 286	1 716 534	1 771 515
Укргазбанк	750 007	905 850	156 443	525 574	409 144
Кредобанк	630 444	708 603	881 514	970 721	1 267 471

Аналізуючи дану таблицю бачимо, що два з трьох наведених банків належать державі, що свідчить про державну програму підтримки ІК. Найбільші показники показує «Ощадбанк», його показники перевищують один мільярд, протягом усього періоду. І з кожним роком нарощують свій результат. Показники «Укргазбанку» мають спадну тенденцію, що свідчить про зменшення кількості нових укладених іпотечних договорів. Щодо «Кредобанку» то тут зворотна ситуація, фінансові показники кожного року стабільно зростають, що свідчить про підвищення довіри до банку зі сторони клієнтів та надання гарних умов кредитування.

Пропонуємо розглянути відсоткові ставки за ІК, які наведені на рисунку 3.1

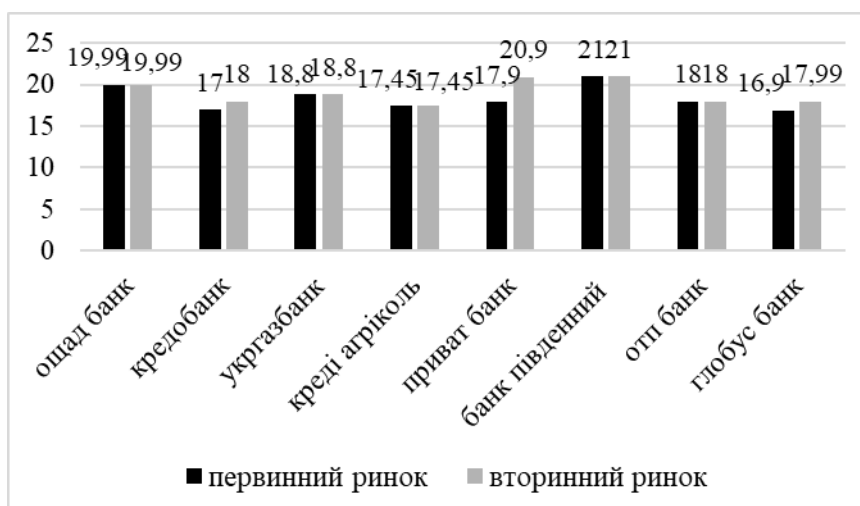


Рисунок 3.1 – Ставки за ІК, найбільших банків, за 2019 рік, в розрізі видів ринків [33]

Аналізуючи даний рисунок можна сказати, що ставки за усіма банками знаходяться в межах від 16 до 21%. Найбільші відсотки пропонує «Банк Південний» 21 відсоток за двома видами ринків. Великі відсотки також у «Ощадбанку» та «Приватбанку». Всі інші знаходяться в межах 17-18 %.

Пропонуємо розібрати особливості ІК кожного банку окремо.

У додатку Л наведені умови ІК трьох кращих банками з надання ІК.

Винятковістю ІК «Ощадбанку» є застосування аннуїтетної схеми сплати відсотків, а не класичної, яку застосовують більшість банків світу. Сутність даної схеми полягає в розподілу виплати кредиту на рівні частини, тобто фіксованість суми боргу. Позичальник має можливість достроково погасити кредит перед банком, без сплати штрафних санкцій.

Даним банком передбачена значна кількість додаткових платежів та комісій, що значно підвищить суму переплати за кредитом.

Позичальник зобов'язаний буде додатково оплатити за :

- оцінку нерухомості, на яку братиметься кредитна позика;
- страхування об'єкта згідно законодавства;
- юридичні послуги, складання договору купівлі та оформлення житлового майна;
- банківську комісію за перевід грошових платежів забудовнику;
- власне страхування житла, невиконання якого може буде підставою відмови банку у позиці.

«Ощадбанк» надає як незначні позики за іпотекою, від 100 тис. грн., так і величезні кредити на суму до 10 млн. грн., за умови, що сума наданого кредиту не перевищує вартість нерухомого майна. Банк намагається підлаштуватися під якомога більшість клієнтів із різних верств населення.

За 2019 рік Ощадбанк видав 1 145 кредити суму більше 550 млн грн. Сума середнього кредиту дорівнювала 500 тис. грн. Основна частка кредитування проходить на вторинному ринку (75%). Загалом ІК в «Ощадбанку» займає більше 30%.

Особливістю ІК «Укргазбанку» є переважна робота банку на ринку первинної нерухомості, на якому укладено багато договорів з відомими та надійними забудовниками. Банк надає позики за різними умовами кредитування, як за класичними так і за пільговими умовами, за такими умовами клієнти сплачують страхові платежі або в меншій мірі, або взагалі можуть бути звільнені від них. Однак позичальник зобов'язаний буде обов'язково оплатити оцінку житла, юридичні послуги, та грошові перекази.

Частка ІК у кредитному портфелі «Укргазбанку» займає третю частину всіх кредитів. Завдяки розумній політиці банку, клієнтоорієнтованості та вигідним умовам кредитування банк кожного року нарощує свою клієнтську базу і кількість наданих ІК. Наприклад, на перші декілька років погашення кредиту банк надає спеціальні маленькі ВС(від 1,9%) для залучення клієнтів.

«Укргазбанк» співпрацює з трьома десятками девелоперів та компаній забудовників, як за державними програмами так і за приватними такими як «Київміськбуд» (21,9% річних), «Інтергал-Буд» (21,9% річних), «Укрбуд» (21,9% річних), «Трест Житлобуд (20,9% річних)» і т.д. «Укргазбанк» не співпрацює з компаніями, у яких є заморожені проекти [36].

«Укргазбанк» за 2019 рік надав понад 500 ІК, більше ніж на 300 млн.грн. Сума середнього кредиту дорівнювала 570 тис. грн.

Завершує тройку лідерів банків з ІК АТ «Кредобанк». Політика даного банку відрізняється від попередніх тим, що даний банк направлений на кредитування молоді, та є партнером «Держмолодьжитла».

Іншою відзнакою банку є те, що він пропонує клієнту на вибір систему погашення відсотків : диференційовану або ануїтет. У попередніх банках такої можливості немає.

Відсоткові ставки даного банку розраховується за наступною схемою: середня відсоткова ставка за НБУ + 5,5% [38].

4 Проблемні аспекти та напрями ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні

На ринку ІК існує багато проблем, які гальмують та заважають повноцінному розвитку даної галузі.

У додатку М наведено перелік основних проблем на ІК та способи їх вирішення.

2020 рік був оголошений Президентом України, роком відновлення іпотечного кредитування в Україні, було афішовано, що до вересня поточного року відсоткова ставка за ІК буде складати 10 %. Для цього було значне зниження облікової ставки НБУ, спочатку з 18% до 13,5% у 2019, потім до 8%, а згодом і до 6%. Окрім зниження облікової ставки урядом планувалося також посилити правовий захист банків, які працюють з іпотекою, шляхом змін законодавства.

У додатку Н наведений прогноз зміни облікової ставки НБУ на найближчі роки.

Розвиток ІК входив в стратегічні плани розвитку України, і був однією із поставлених задач перед урядом країни, вирішення якої сприяло б розвитку економіки та допомогло б населенню у вирішенні їх житлових потреб.

Завдяки зниженню облікової ставки на початку поточного року банками було знижено відсоткові ставки за іпотекою до 14-15%, але через виникнення коронавірусу даний процес було призупинено, і деякі банки знову підняли ВС. Але, експерти запевняють, якщо зменшити відсоткові ставки до 12-13 % річних то підвищиться попит на ІК і кількість угод зросте, а зі зниженням до 10% річних кількість договорів з іпотеки зросте вдвічі.

Наразі відсоткові ставки за іпотекою знаходиться у межах 16-20% річних, і зниження її до 10 % мало б дивовижні наслідки як для банківського сектору так і для економіки в цілому.

Але поки що говорити про зсуви на ІК недоречно, бо спалах коронавірусу вніс значні корективи у плани країни, в тому числі і на рахунок ІК.

У результаті введення карантину на ринку ІК з'явилися наступні проблеми :

- стрімке зниження кількості договорів з ІК;
- довготривалі затримки у будівельної галузі;
- відстрочки передачі готових об'єктів нерухомості у використання;

Згідно звіту Державної статистичної служби України за час карантину об'єм будівництва знизився відносно попереднього року на 13 % (з 26,1 млрд. грн. до 22.71 млрд. грн.) Для забудовників це небезпечно миттєвим зменшенням попиту на нерухомість і відтоком фінансів, що викличе перебої на будівництві.

Обсяг ІК теж зазнав негативних змін через карантин і зменшився на 11% відносно аналогічного періоду 2019 року.

За заявою НБУ відродження ІР залежить від економічної ситуації та строків виходу країни з карантину. Для повного запуску ІК необхідно позбавитися будь-яких обмежень на ІР до вересня, і уникнути повторної ситуації. Також необхідна правильна та обдумана банківська стратегія у встановленні ВС.

Поки ще ситуація на ІР залишається невизначеною і експерти не наважуються зробити точний прогноз розвитку подій, все залежить від багатьох факторів: як загальнодержавної економічної ситуації так і повного відновлення роботи галузі. Зрозуміло, що у найближчий рік різких змін по ІК очікувати не варто. Але все одно плануються стабільні прирости нових ІК щорічно.

В будь-якому випадку ІР матиме два види розвитку сценарію :

- перший (оптимістичний) – повне, остаточне закінчення карантину до кінця червня без продовження;
- другий (пісмістичний) – продовження карантину літом, та повторна більш сильна хвиля восени;

У додатку П наведені прогнозні ставки за ІК та сума нових ІК за двома сценаріями.

За першим сценарієм очікується занепад економіки, але не глибокий, восени 2020 року, відбуватиметься поступове її відновлення, а її зростання стане можливе лише у 2021 році. Щодо, обіцяної на початку року, зменшення

відсоткової ставки з ІК до 10 % то у поточному році це майже неможливо, таке зниження стане можливе тільки у 2021. До кінця 2020 року можливе максимальне зниження ставки лише до 13-15%. Це обумовлюється тим, що значне зменшення вартості ІК справа не швидка. На практиці здійснення такої операції займає час від 3 місяців до пів року, чим більше зменшення відсоткової ставки тим більший строк. Тобто навіть за відсутністю будь-яких проблем у країні швидкого зниження відсоткових ставок не відбудеться.

За другим сценарієм очікуватиметься гірша ситуація та економічна криза в країні. Наслідком чого можуть бути значна девальвація, грошовий відтік, панічний настрій людей та виведення грошей інвесторів. За таким сценарієм говорити про дешеву іпотеку немає сенсу і тому прогностичні ставки за ІК залишатимуться високими декілька років.

Втім нещодавно Президент України заявив, що не дивлячись ні на що, уряд буде домагатися поставленої мети в 10 % за ІК. Проте НБУ наголошує на тому, що у цьому році відсоткова ставка на ІР не буде нижче ніж 15 % річних. З цього приводу більшість банків звернулися до уряду та НБУ з проханням допомогти у забезпеченні малих відсоткових ставок за іпотекою. Через високу вартість ресурсів банкам не вигідно встановлювати низькі ставки тому вони вимагають:

- рефінансування НБУ;
- державну компенсацію відсоткових ставок клієнтам;
- інші програми підтримки;

Так як держава зацікавлена у дешевій іпотеці, вона пішла на зустріч банкам та вже виділила 65 млн. грн на компенсацію відсоткових ставок позичальників, чим знизилася їх фінансове навантаження.

Прогностичні очікування по новим іпотечним кредитам на найближчі роки наведені у додатку Р. Згідно наведеному рисунку можна побачити, сталий розвиток іпотечного кредитування за будь-яким сценарієм, що свідчить про поступове відновлення іпотеки та наповнення економіки країни в цілому.

Загалом порівнюючи економічний стан України з кризами 2008 та 2014 рр, можна сказати, що економіка стала сильнішою, ліквіднішою, на рахунках банків майже 180 млрд. грн., тому ми сподіваємося, що дана ситуація не сильно негативно вплине як на загальнодержавну економіку так і на ІК.

ВИСНОВКИ

Вивчення теоретичних аспектів організації ІК в Україні призвело до наступних висновків:

- іпотека – це вид кредиту під заставу нерухомого майна або землі, задля забезпечення виконання зобов'язань;
- ІК це відносини, між банком та клієнтом, що виникають від час надання грошової позики, під заставу нерухомості;
- розвиток ІК має позитивний вплив на загальнодержавну економіку країни;
- розвиток ІК повністю залежить від ефективності праці ІР.

Ринок іпотечного капіталу, має важливу роль у розвитку економіки, бо він, пов'язує ринок нерухомості та фінансовий ринок. Загальний макроекономічний стан держави та законодавче забезпечення сприяє його розвитку чим стимулює розвиток економіки.

ІК впливає на економіку шляхом розвитку і зміцнення фінансового сектору та збільшення обсягів ІК впливає на подолання соціальних проблем населення.

ІК в Україні знаходиться на дуже низькому рівні і складають лише трохи більше 2% від активів БС та 1,4 % від ВВП.

На сьогодні лише 30% банків надають послуги з ІК. Це виникає через відмову банків працювати за даною галуззю через малий відсоток клієнтів, які можуть дозволити іпотеку та надати довідку про свої офіційні доходи.

Незважаючи на низькі темпи розвитку ІК та незначну кількість банків, які надають послуги з ІК, якість іпотечних продуктів потрохи покращується, банківські прогнози стають все більш оптимістичними.

Була знижена облікова ставка НБУ до 8%, що сприятиме зниженню відсоткових ставок за ІК.

2020 рік запроваджено роком ІК в Україні. Та передбачене обов'язкове зниження відсоткових ставок до 10%.

На ринку ІК існує багато проблем, які гальмують та заважають повноцінному розвитку даної галузі.

Однією з головних проблем розвитку ІК на даний момент є нестача гарантійних фондів з іпотечного страхування, зависокі відсоткові ставки на іпотеку, нестабільність курсу валют, неготовність людей до процесів ІК, замалі достатки населення, недовіра клієнтів до українських банків, ростом офіційного валютного курсу, а, також, великий ризик попасти під незавершене будівництво через нестабільність на ринку нерухомості.

У розвитку та здешевленні іпотеки в Україні зацікавлені усі: населення у отриманні можливості придбати житло за помірну ціну та за доступне умовами, банки у збільшення кредитних угод, збільшення прибутку, стабільних та забезпечених доходах, держава у розвитку економіки, будівництва, збільшення ВВП та розв'язанні важливих соціальних проблем.

Українські банки кредитують на різних умовах відносно ВС, одні пропонують фіксовану ВС, а інші плаваючу. На сьогодні середня відсоткова ставка дорівнює 16- 23% річних.

Дослідивши негативні аспекти ІК та його вагомість для економіки країни, пріоритетним є:

- розробка надійних та ефективних законів, для підтримки банків на ІР, максимальне зменшення можливих юридичних ризиків;
- надання ІК під пільгові ВС; підтримка від НБУ;
- державна компенсація відсоткових ставок клієнтам; прозорість на ринку будівництва та ясні фінансові схеми забудовників.

При дотриманні цих умов та зниженні відсоткових ставок до запланованих 10% річних стан ІК в Україні покращиться, що матиме позитивні наслідки для економіки в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Андреева Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування/ Г.І.Андреева // Збірник наукових праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. – Дніпропетровськ: ДНУ. – 2015. – Т.3. – №200. – С.641-650.
2. Базилевич В. ІР / В. Базилевич, Н. Погорельцева – К.: Знання, 2012 – 717 с.
3. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин / С.В. Башлай // Регіональна економіка. – 2016. – № 1. – С. 109-115
4. Берегуля О. Стратегія удосконалення іпотечного кредитування у банку в цілях підвищення його конкурентоспроможності // Вісник Української академії банківської справи. – 2018. – С. 48-50.
5. Бублик Є. Іпотечні інструменти стимулювання розвитку фінансового ринку / Є. Бублик // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка». – 2016. – вип. 8 – частина 3 – С. 240 – 246.
6. Ванін А.О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні / А.О. Ванін // БізнесІнформ. – 2012. – № 5. – С. 231-233.
7. Варналій З. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні / З. Варналій, В. Кривенко // Науковий вісник. – Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2015. – № 4 (47). – С. 10-18.
8. Волков С. С. ІК в Україні: передумови, ризики та перспективи / С. С. Волков [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ufin.com.ua/fru/2003/001.doc>.
9. Воробйова І. М. ІК в умовах фінансової кризи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.nbuv.gov.ua/porta/soc_gum/22.pdf.
10. Гнатківський Б. М. Перспективні напрямки розвитку іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2018. Випуск 39 (1). – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – С. 115-120.

11. Гнатківський Б. М. Принципи іпотечного кредитування / Б. М. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2009. Випуск 41. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2016. – С. 131-136.
12. Державна іпотечна установа [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>
13. Євтух О. Іпотека та ІР / О. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
14. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2014. – 107 с.
15. Коваленко К.В., Савенко А.Ю. Проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.economosvita.com / 281. html](http://www.economosvita.com/281.html).
16. Ковалишин І. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. 2016. – № 3. – С. 123-127.
17. Костюкевич О. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку / О. Костюкевич // Економіка та держава. – 2015. – №1. – С.24-26.
18. Кривенко В. Інфраструктурні інститути іпотечного ринку України / В. Кривенко // Науковий вісник. – Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2014 . – № 4 (51). – С. 55-61
19. Кривенко В. Проблеми розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Науковий вісник.– Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2017. – № 2 (41). – С. 156–161.
20. Лагутін В. Іпотечний кредит: проблеми стимулювання виробництва / В. Лагутін // Іпотечного ринку в Україні: проблеми та перспективи: Міжнар. наук.-практ. конф. «ІР в Україні: проблеми та перспективи». – К., 2013. – С. 107-112.
21. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва / О.С. Любунь. – К. : Європ. ун-т, 2016. – 299 с

22. Лютий О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні. Монографія / О. Лютий В. Савич, О. Калівошко // Центр учбової літератури України. – 2019. – 548 с.

23. М'якишевська О. М. Стан і перспективи іпотечного кредитування / О. М. М'якишевська // Фінанси України. – 2013. – № 11. – С. 112-118.

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

25. Огліх В.В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в економічному просторі України / В.В. Огліх // БізнесІнформ. – 2015. – №5. – С. 209-213.

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

27. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку / О. Придибайло // Фінанси України. – 2016. – № 6. – С. 136 – 140.

28. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від 5 червня 2003 року. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

29. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати [Електронний ресурс] : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

30. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування / О. Рожко // Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». – 2014. – № 132. – С. 41-44.

31. Савич В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку / В.І. Савич – Ів–Фр., ІМЕ «Галицька академія». – 2016. – 552 с.

32. Саєнко І.О. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.nbuv.gov.ua / portal/soc_gum/2015.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/2015.pdf).

33. Сайт Національного Банку України: Електронний ресурс – [Режим доступу] – www.bank.gov.ua.
34. Сайт Міністерства Фінансів України: Електронний ресурс – [Режим доступу] – <https://minfin.com.ua/ua/>
35. Сайт Державної статистичної служби: Електронний ресурс – [Режим доступу] - <http://www.ukrstat.gov.ua/>
36. Сайт «Укргазбанку» : Електронний ресурс – [Режим доступу] https://www.ukrgasbank.com/private/credits/ipoteka_credits/prime
37. Сайт «Ощадбанку» : Електронний ресурс – [Режим доступу] <https://oschadbank.ua/ua>
38. Сайт «Кредобанку» : Електронний ресурс – [Режим доступу] <https://kredobank.com.ua/>
39. Солодовник І.О. Державна політика у галузі іпотечного кредитування житла в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.nbuv.gov.ua / ejournals/ pdf](http://www.nbuv.gov.ua/ejournals/pdf).
40. Терещенко Г. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика /Г.Терещенко, С. Яковенко // Фінанси України. – 2015.– № 8.– С. 20-26.

ДОДАТОК А

ТРАКТУВАННЯ КАТЕГОРІ ТЕРМІНУ «ІПОТЕКА»

Таблиця А.1 – Визначення терміну «іпотека» різними науковцями

Автор/джерело	Визначення
Євтух А.	Іпотека – це механізм, що забезпечує переміщення вартості з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні заставодавця або третьої особи
Колодізев О. М.	Іпотека – один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставоутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток завдяки закладеній нерухомості
Райзберг Б. А	Іпотека – застава нерухомого майна, головним чином землі і будівель, з метою отримання іпотечної позики
Любунь О. С,	Іпотека являє собою взаємопов'язані між собою категорії: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, окремих об'єктів рухомого майна, майнових прав, емісійних цінних паперів, а також інших іпотечних боргових зобов'язань; застава – передача позичальником кредиторю заставної, при якій позичальник залишається власником заставленого майна, а також має право на користування ним та отримання доходів з цього майна – іпотечний кредит
Лагутін В. Д.	Іпотека – це вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, інших об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею) з метою отримання грошової позики
Мочерний С. В.	Іпотека – здача у заклад землі та іншого нерухомого майна з метою отримання грошової позики, так званого іпотечного кредиту
Смірнов В. В.	Іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань, коли предметом застави є нерухоме майно
Хропанишин В. Ф.	Іпотека (з грец. – застава) визначається як застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання
Кудрявцев В.	Іпотека – застава нерухомого майна (землі, будівель та ін.) для отримання позики (кредиту)
Белих Л.	Іпотека – фінансовий інструмент, який полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості

ДОДАТОК Б

ОСНОВНІ СКЛАДОВІ ІПОТЕКИ

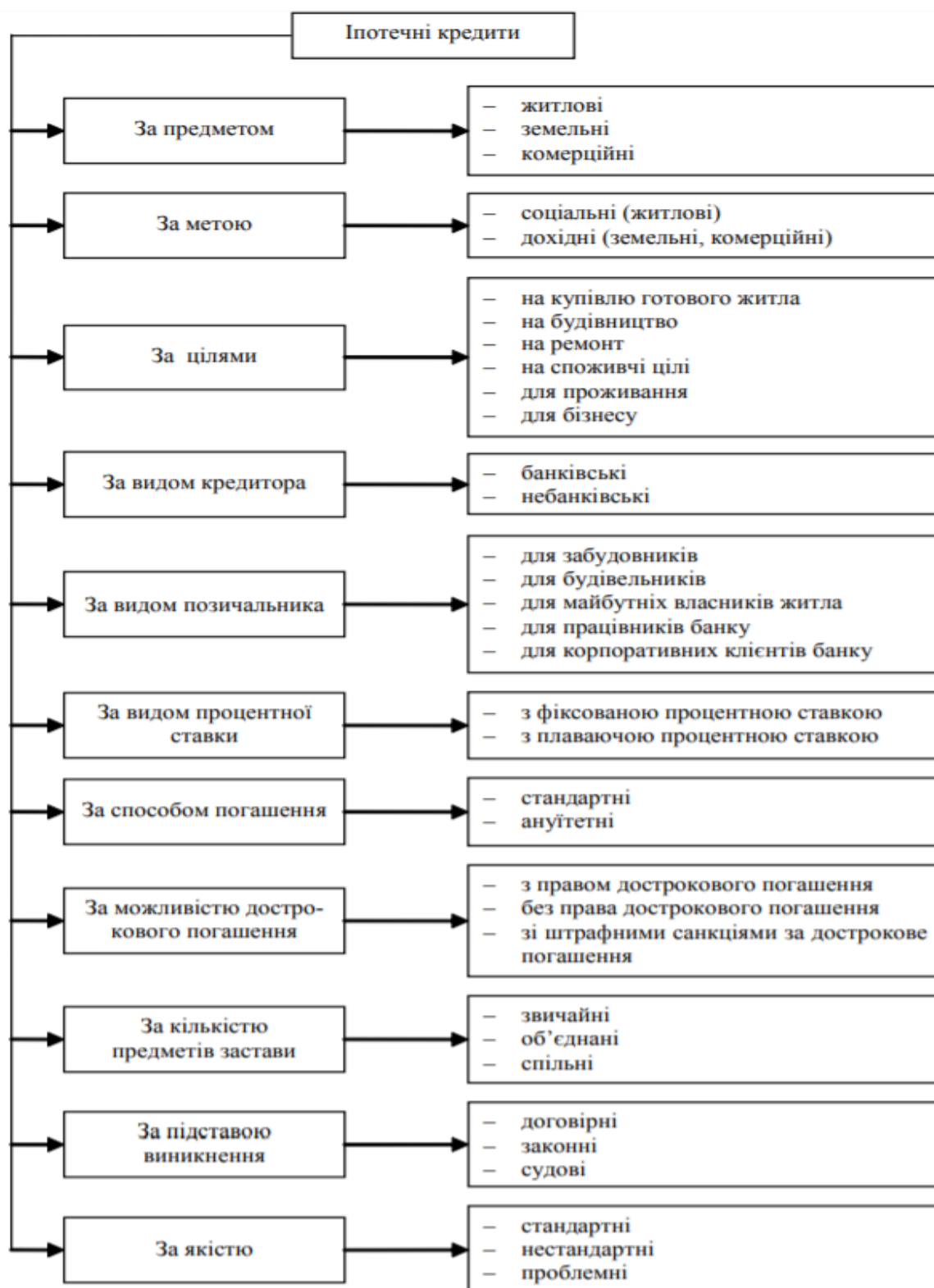
Таблиця Б.1 – Основні складові іпотеки

За предметом іпотеки	Суб'єкти іпотечного кредиту	Об'єкти іпотечного кредиту	Предмети житлової іпотеки	Предметом іпотеки не можуть бути
іпотеку житла (житлову іпотеку); іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі); іпотеку промислової нерухомості (промислову іпотеку); іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку).	кредитори з іпотеки : банки та компанії, які спеціалізуються на видачі іпотечних кредитів, а також універсальні комерційні банки; позичальники : особи юридичного або фізичного права, які мають у власності об'єкти іпотеки, або використовують послуги майнового поручителя, що надає свою власність під заставу об'єктів іпотеки	нерухоме майно земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення (житлові будинки, квартири, виробничі споруди, магазини, об'єкти незавершеного будівництва, і тому подібне)	об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. нерухоме майно, що належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено ЗУ «Про іпотеку»	пам'ятки культурної спадщини, занесені до переліку пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації

ДОДАТОК В

КЛАСИФІКАЦІЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

Рисунок В.1– Класифікація іпотечних кредитів



ДОДАТОК Г

ВІДСОТКОВІ СТАВКИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ

Таблиця Г.1 – Середні ефективні відсоткові ставки по іпотечним пропозиціям українських банків на вторинному ринку іпотечного житлового кредитування за період з 2015 по 2019 рр

Показник	Рік				
	2015	2016	2017	2018	2019
1 рік	28,72%	26,90%	21,68%	20,66%	20,97%
5 років	26,63%	24,80%	20,45%	19,77%	19,95%
10 років	26,33%	23,86%	20,29%	19,98%	19,46%
15 років	25,27%	23,39%	19,92%	20,10%	19,86%
20 років	25,23%	22,38%	19,89%	20,08%	20,07%

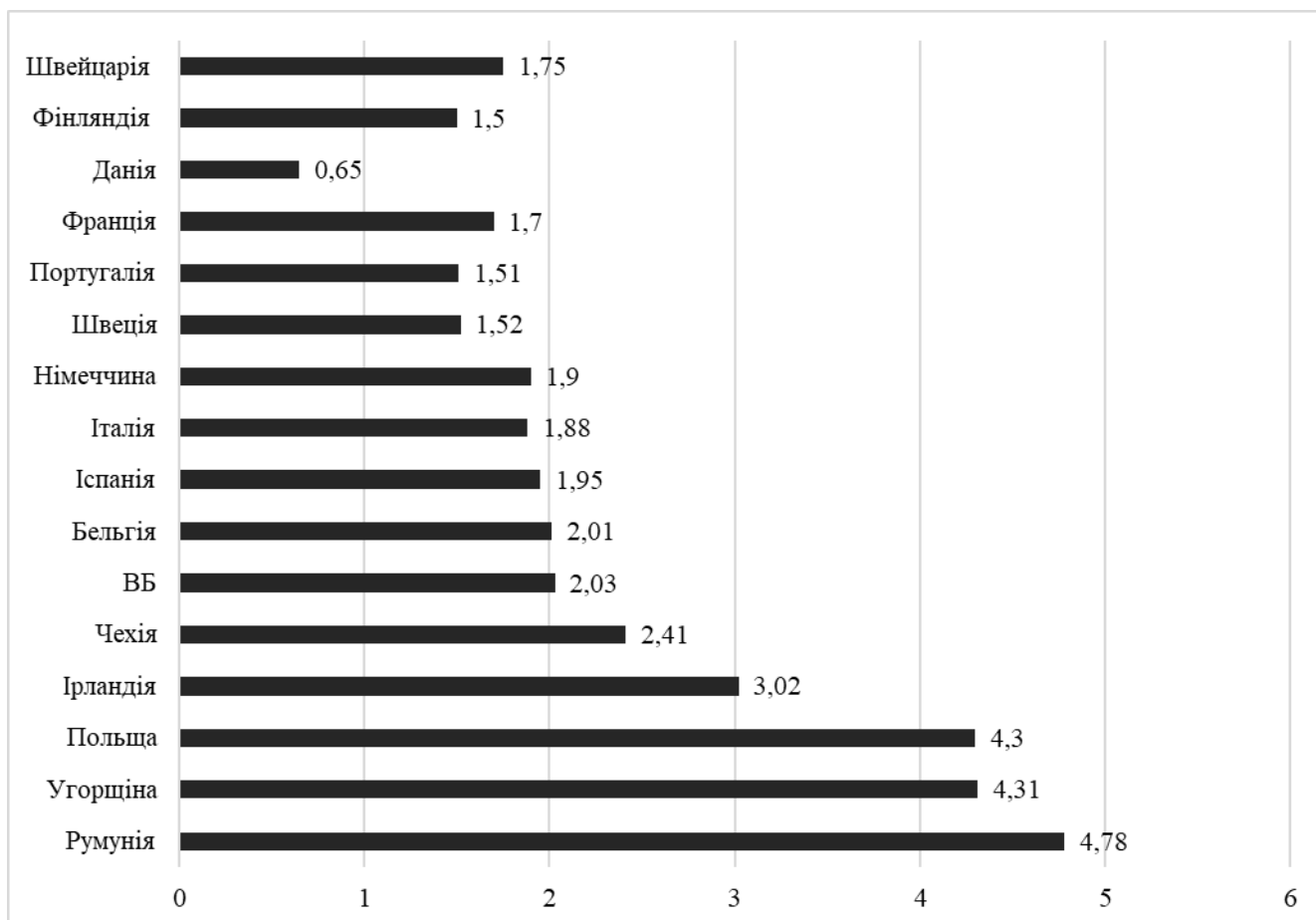
Таблиця Г.2 – Середні ефективні відсоткові ставки по іпотечним пропозиціям українських банків на первинному ринку іпотечного житлового кредитування за період з 2015 по 2019 рр.

Показник	Рік				
	2015	2016	2017	2018	2019
1 рік	26,02%	25,29%	14,57%	14,54%	14,93%
5 років	25,62%	23,75%	20,67%	20,09%	19,86%
10 років	25,76%	23,49%	21,31%	20,79%	20,05%
15 років	25,41%	23,05%	20,85%	20,90%	20,33%
20 років	25,36%	22,30%	20,79%	20,86%	20,30%

ДОДАТОК Д

СВІТОВІ ВІДСОТКОВІ СТАВКИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ

Рисунок Д.1 – Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в окремих європейських країнах за 2019 рр.% [35]



ДОДАТОК Е
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Таблиця Е.1 – Соціально-економічні показники житла в Україні

Рівень забезпеченості житловою площею (м2)		Рівень вакантності (вільного) житла (%)		Частка будівництва у ВВП (%)	
Україна	23	Україна	2,77	Україна	2,7
Чехія	28,7	Чехія	3,2	Чехія	7,9
Польща	33	Польща	4,8	Польща	8,7
Нідерланди	41	Нідерланди	5,3	Нідерланди	5,6
Німеччина	43	Німеччина	6,8	Німеччина	5,3
Великобританія	44	Великобританія	7,4	Великобританія	9,3
Данія	51,4	Данія	9,1	Данія	8,2

ДОДАТОК Ж

БАНКІВСЬКІ ІПОТЕЧНІ ОПЕРАЦІЇ

Рисунок Ж.1 – Кількість банківських операцій з іпотечного кредитування та їх види

Україна	Договори іпотеки (квартир та житлових будинків) 2019 рік	Договори іпотеки фінансова емкість ринку нерухомості обласні центри, \$ USA	Договори іпотеки фінансова емкість ринку нерухомості по містам обласного значення, \$ USA	Договори іпотеки фінансова емкість ринку нерухомості по містам районного значення, \$ USA	Договори іпотеки фінансова емкість ринку нерухомості по містам СМТ, \$ USA	Договори іпотеки фінансова емкість ринку нерухомості України за 2019 рік, \$ USA	Договори іпотеки фінансова емкість ринку житлової нерухомості України за 2019 рік, GRN UA. Курс НБУ на 31.12.2019 р.
1	місто Київ	2 280	108 652 471	0	0	\$108 652 471	2 573 542 433
2	Київська обл.	725	15 417 251	14 442 797	10 510 180	\$40 370 227	956 209 201
3	Вінницька обл.	401	10 191 587	6 165 043	0	\$23 985 871	568 129 345
4	Житомирська обл.	389	9 174 816	5 706 288	2 219 112	\$20 550 096	486 749 574
5	Кіровоградська обл.	214	4 353 584	2 624 501	0	\$9 015 932	213 551 369
6	Черкаська обл.	276	5 953 524	4 190 008	0	\$13 047 368	309 039 951
7	Львівська обл.	961	37 289 652	20 675 451	11 445 339	\$84 963 181	2 012 437 904
8	Волинська обл.	253	6 116 705	5 206 481	3 094 762	\$18 495 732	438 090 374
9	Закарпатська обл.	255	6 728 832	4 893 696	4 477 732	\$20 737 037	491 177 454
10	Івано-Франківська обл.	337	6 784 042	6 073 332	0	\$18 478 437	437 680 262
11	Рівненська обл.	324	8 562 804	6 231 732	0	\$20 793 162	492 506 841
12	Тернопільська обл.	273	7 178 916	5 709 010	0	\$17 651 995	418 105 158
13	Хмельницька обл.	436	9 479 514	6 738 198	5 105 964	\$27 643 352	654 760 428
14	Чернівецька обл.	155	4 364 462	2 483 357	2 260 301	\$11 606 347	274 907 940
15	Харківська обл.	1 349	36 645 828	11 524 660	11 395 169	\$73 421 148	1 739 053 300
16	Полтавська обл.	505	12 082 755	6 914 830	5 580 389	\$30 061 312	712 032 232
17	Сумська обл.	222	4 819 116	2 697 425	1 396 691	\$10 949 628	259 352 877
18	Чернігівська обл.	241	4 968 461	3 928 550	0	\$11 439 014	270 944 495
19	Дніпропетровська обл.	1 435	36 024 742	12 605 216	0	\$64 059 293	1 517 308 409
20	Донецька обл.	444		4 045 450		\$4 045 450	95 820 519
21	Запорізька обл.	396	8 351 676	6 544 366	4 756 080	\$24 560 397	581 737 560
22	Луганська обл.	128		1 167 725		\$1 167 725	27 658 730
23	Одеська обл.	887	30 796 330	19 167 840	6 559 661	\$64 616 918	1 550 516 329
24	Миколаївська обл.	384	8 983 572	5 927 685	3 589 747	\$22 440 522	531 526 210
25	Херсонська обл.	234	5 239 516	3 769 759	2 098 050	\$14 742 449	349 189 654

ДОДАТОК И

ФІНАНСОВА ЄМКІСТЬ ПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

Рисунок И.1– Фінансова ємкість іпотечного ринку житлової нерухомості України за 2019 рік у розрізі областей, грн



ДОДАТОК К
БАНКІВСЬКЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ

Таблиця К.1 – Найкращі пропозиції українських банків з іпотечного кредитування

Банк	Строк кредиту, років	Відсоткова ставка, % річних	Разова комісія, % сума	Власний внесок	Тип ставки
Топ 5 іпотечних програм на первинному ринку					
Аркада	30	14-16	1,25	20	Фіксована
Ощадбанк	20	8,9-19,99	0,99	30	Фіксована
Укргазбанк	20	9,9-21,9	1,50	30	Фіксована
Кредобанк	20	18-19	0,99	від 6	Фіксована на 3 роки далі плаваюча + 5-6 %
Глобус	20	15,9-23,9	1,5-1,9	20-50	Фіксована
Топ 10 іпотечних програм на вторинному ринку					
Кредобанк	20	17-18	-	від 6	Фіксована на 3 роки далі плаваюча + 4,5-5 %
Креді Агріколь Банк	20	18,03	1	50	Плаваюча + 2,79 %
ПриватБанк	20	19,90	-	25	Фіксована
Глобус	20	19,90	2	25	Фіксована
Ощадбанк	20	19,99	0,99	30	Фіксована
Піреус Банк	15	19,99	1+500грн	50	Фіксована на 1 рік далі плаваюча + 4,5 %
Укргазбанк	20	20,99	1,30	20-30	Фіксована
Південний	20	22	1	30	Фіксована
Банк інвестицій та заощаджень	20	23,50	0,99	30	Фіксована
Таксомбанк	10	24	1,50	37,5	Фіксована

ДОДАТОК Л
УМОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Таблиця Л.1 – Умови іпотечного кредитування «Ощадбанку» на первинному та вторинному ринку [37].

Ринок	Умови кредитування	Відсоткова ставка	Строк	Аванс
Первинний ринок	-мінімальний термін використання позикових коштів - 1% річних. -одноразова комісія складає 0,99% від суми позики	-від 8,9% до 19,99% річних. При цьому 8,9% актуально тільки в перші два роки і за умови придбання квартири у забудовника, що є партнером банку. З 3-го року процентна ставка становить майже 20%.	До 20 років	- від 30% - якщо суб'єкт може надати додаткову заставу за кредитом, то аванс може зменшитися до 10%.
Вторинний ринок		- від 20% річних на весь період	До 20 років	- від 30%, але є можливість знизити його до 10% (при наявності додаткового заставного майна);

Таблиця Л.2 –Умови іпотечного кредитування «Укргазбанку» на первинному та вторинному ринку [36]

Банк	Умови кредитування	Відсоткова ставка	Срок	Аванс
Первинний ринок	-максимальна сума досягає 1,5 мільйона гривень, але не більше, ніж 70% від оціночної вартості житла; -одноразова комісія за оформлення - 0,9% від суми -сума страховки - 0,3% на рік від кредиту	-18,8% в рік на весь період дії договору - за льготними умовами перші п'ять років - це 13,5% в рік; з шостого року починає нараховуватися 19,9%	До 20 років	Від 30%
Вторинний ринок	кредит можна до 80% від оціночної вартості.	-від 20% в рік	До 20 років	Від 30%

Таблиця Л.3 –Умови іпотечного кредитування «Кредобанку» на первинному та вторинному ринку [38]

Банк	Умови кредитування	Відсоткова ставка	Срок	Аванс
Первинний ринок		-перші три роки 16%, а потім до ставки по депозитах додається 4%	До 20 років	20-25%
Вторинний ринок	-сума - до 3-х мільйонів гривень -стягується одноразова комісія в сумі 1%, банк стягує плату за послуги з оцінювання, оформлення і т.д.	- 7-18% перші три роки. Залежить від того, який внесок вніс позичальник. - можливі варіанти від 20 до 40% внеску. Починаючи з 4-го року відсоток збільшується і перетворюється з фіксованого на плаваючий.	До 20 років	20 -25%

ДОДАТОК М

ПРОБЛЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

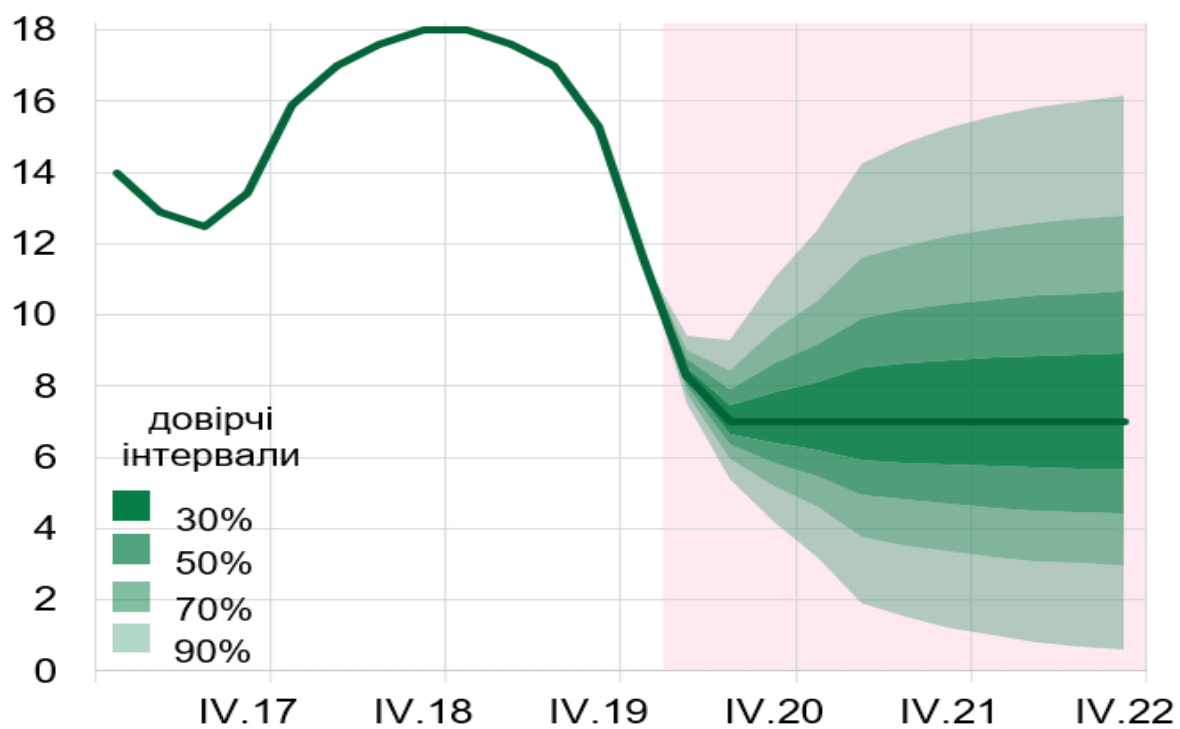
Таблиця М.1– Перелік основних проблем на ІК та способи їх вирішення

Що заважає знизити ставку	Що для цього потрібно	Дії НБУ
Мораторій на звернення стягнення майна іпотечних позичальників у іноземній валюті	Підвищити прозорість ринку нерухомості;	Зменшення перешкод для іпотечного кредитування
Незахищеність прав кредиторів	Посилити відповідальність забудовників за порушення умов угоди з купівлі нерухомості;	Внести законодавчі зміни щодо іпотеки для посилення захисту прав кредиторів, врегулювання питання іпотечного кредитування під заставу об'єктів незавершеного будівництва
Правова неврегульованість та непрозорість первинного ринку житла	Запровадити реальні та працюючі генеральні плани міст, у яких будуть дотримуватися державних будівельних норм.	Внести законодавчі зміни щодо обмеження ризиків інвесторів на первинному ринку нерухомості
Високі процентні ставки	Подальше зниження облікової ставки НБУ. Облікова ставка має коливатися у межах 2-3%. А ставки за депозитами повинні бути, іще нижчими, до 3-4% річних	Трансформувати Державну іпотечну установу (ДІУ) на іпотечну агенцію для стимулювання вторинного ІР
Відсутність джерел довгострокового фондування у гривні	Розробка механізму компенсації кредитної ставки за рахунок державних фондів	Удосконалити критерії визначення банками України розміру кредитного ризику за активними операціями, та удосконалити підходи (параметрів) стрес-тестування банків
Дефіцит платоспроможних позичальників з офіційно підтвердженими доходами	Знизити банківські ставки за депозитами до 3-4 % річних	Скасувати наявні законодавчі обмеження з розвитку іпотечного кредитування

ДОДАТОК Н

ПРОГНОЗ ОБЛІКОВОЇ СТАВКИ

Рисунок Н.1—Прогноз зміни облікової ставки НБУ на найближчі роки



ДОДАТОК П

ПРОГНОЗ ВІДСОТКОВОЇ СТАВКИ НА ІПОТЕЧНІ КРЕДИТИ

Рисунок П.1– Прогнозні відсоткові ставки на іпотечні кредити за двома сценаріями на первинному ринку, %

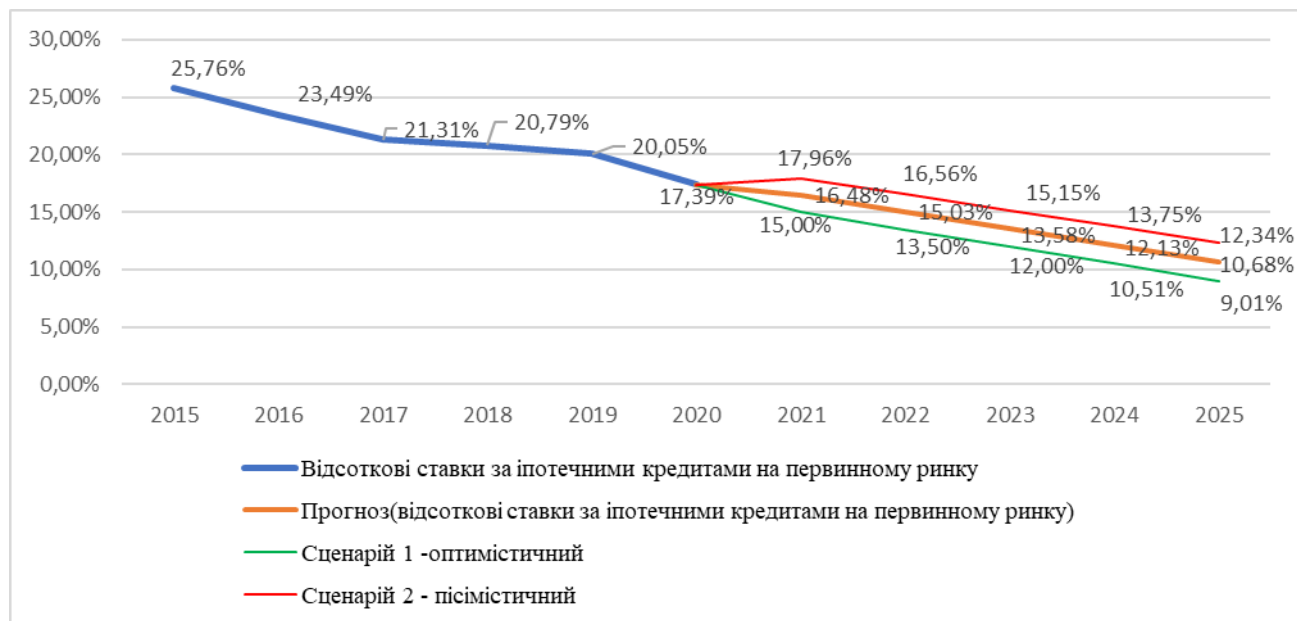
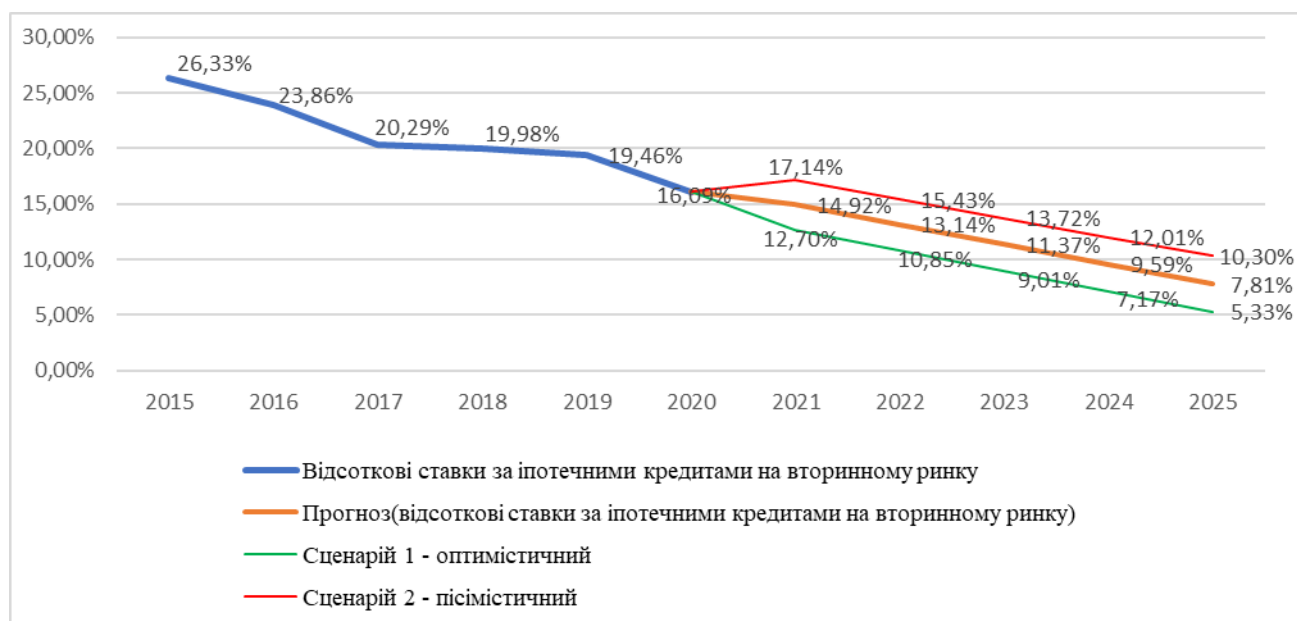


Рисунок П.2– Прогнозні відсоткові ставки на іпотечні кредити за двома сценаріями на вторинному ринку, %



ДОДАТОК Р

ПРОГНОЗ НОВИХ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

Таблиця Р.1– Прогнозні очікування по новим іпотечним кредитам на найближчі п'ять років, млрд.грн

