

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ЦЗДВН  
КАФЕДРА ФІНАНСІВ І ПІДПРИЄМНИЦТВА  
ЛЦДН у м. КОНОТОП  
(місто знаходження НКП)

До захисту допускається  
Завідувач кафедри, проф.  
\_\_\_\_\_ В.М.Боронос  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

## КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

НА ТЕМУ:

Іпотечне кредитування в комерційному банку: проблеми та шляхи  
вирішення

Освітній рівень «Бакалавр»

Спеціальність «Фінанси, банківська права та страхування»

Керівник роботи:

\_\_\_\_\_

(підпис)

О. В. Циганенко

(ініціали, прізвище)

Студент:

\_\_\_\_\_

(підпис)

А. А. Коваленко

(ініціали, прізвище)

Група:

Фз-71к

Суми  
2021

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
КАФЕДРА ФІНАНСІВ І ПІДПРИЄМНИЦТВА

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри, проф.  
В.М.Боронос  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

## ЗАВДАННЯ

до кваліфікаційної роботи бакалавра

Студент(-ка) групи Фз-71к інституту (центру) ЦЗДФН  
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Коваленко Анна Анатоліївна

Тема роботи: Іпотечне кредитування в комерційному банку: проблеми та шляхи вирішення

Затверджено наказом по СумДУ № \_\_\_\_ від " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

Термін здачі студентом завершеної роботи " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р..

Вихідні дані до роботи: нормативні і законодавчі акти, матеріали державної статистичної звітності, відомчі постанови, 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, що підлягають розробці): \_\_\_\_\_

- розглянути теоретичні основи іпотечного кредитування;
- вивчити кредитний процес з іпотечного кредитування в комерційному банку;
- провести аналіз ринку іпотечного кредитування у Європі, Україні;
- охарактеризувати іпотечне кредитування АТ «Кредобанк»;
- розкрити проблеми функціонування сучасного іпотечного ринку;
- зробити рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку.

Дата видачі завдання: " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

Керівник кваліфікаційної роботи бакалавра: к.е.н. Циганенко О.В. \_\_\_\_\_

(вчене звання, прізвище та ініціали)

(підпис)

Завдання прийнято до виконання " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_ (підпис студента)

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота бакалавра: 36с., 11 рис., 6 табл., 39 джерел.

*Об'єктом дослідження* є процес іпотечного банківського кредитування

*Предметом дослідження* є сукупність економічних відносин, які виникають в процесі іпотечного кредитування..

*Мета роботи* – вивчення теоретичних та практичних основ іпотечного кредитування, а також аналіз іпотечного кредитування в комерційному банку АТ «Кредобанк» та розробка рекомендацій щодо його вдосконалення.

*Методи дослідження*: аналіз, синтез, порівняння, узагальнення.

*Структура роботи*. Основна частина роботи складається з трьох розділів.

У першому розділі роботи розкриваються теоретичні основи іпотечного кредитування, вивчено кредитний процес з іпотечного кредитування в комерційному банку.

У другому розділі проведено аналіз ринку іпотечного кредитування у Європі, Україні та охарактеризовано іпотечне кредитування АТ «Кредобанк»;

У третьому розділі розкрито проблеми функціонування сучасного іпотечного ринку та зроблено рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку.

**БАНК, КРЕДИТ, КРЕДИТНИЙ ПРОЦЕС, ІПОТЕЧНИЙ РИНОК, ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ.**

## ЗМІСТ

ВСТУП	5
1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	8
1.1 Сутність і поняття іпотечного кредитування	8
1.2 Кредитний процес з іпотечного кредитування в комерційному банку	10
2 АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	14
2.1 Аналіз ринку іпотечного кредитування у Європі	14
2.2 Дослідження ринку іпотечного кредитування в Україні	16
2.3 Характеристика іпотечного кредитування АТ «Кредобанк»	20
3 ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СУЧАСНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ	24
3.1 Труднощі вітчизняного ринку іпотечного кредитування	24
3.2 Рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку	27
ВИСНОВКИ	30
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ	32
ДОДАТОК А	36

## ВСТУП

**Актуальність теми кваліфікаційної роботи.** У сучасній світовій економіці іпотечне кредитування відіграє велику роль. Сьогодні іпотечне кредитування є одним з найбільш перспективних напрямків діяльності українських комерційних банків. Вітчизняні кредитні організації прагнуть розробити власні кредитні моделі і банківські продукти, які дозволять залучити найбільшу кількість клієнтів в складних економічних умовах.

Потреба в житлі у наших громадян колосальна. За даними ДІУ, нині в черзі на отримання житла перебувають майже 800 тис. українських сімей, мають гостру потребу у житлі більше 60% тимчасово переміщених осіб.

Щорічний додатковий попит населення на житло становить 81,7 млрд грн, тоді як фінансові можливості придбати житло без кредитів мають менше 10% домогосподарств.

Необхідні капіталовкладення в заміну застарілого житлового фонду становлять фантастичні 500 млрд грн!

У зв'язку з особливостями, які притаманні цьому виду кредитування, підвищується стабільність і ефективність банківської системи країни. По-перше, наявність застави - нерухомого майна знижує ризики кредитора. По-друге, ризик втратити житло спонукають позичальника точно і своєчасно виконувати свої зобов'язання. По-третє, при наявності вторинного ринку іпотечних кредитів комерційні банки в разі необхідності можуть продати заставні і зміцнити свою платоспроможність.

Проте саме у цій сфері український ринок перебуває в кризі. Іпотечні кредити в Україні сьогодні складають 15-20% від загальної суми кредитів населення і після вагомих падінь 2005 та 2014-2015 років досить складно розвиваються. Адже відсоткова ставка у 16-25% річних є надто важкою порівняно з середньоєвропейськими 3-4% [35].

У зв'язку з цим, житлова проблема залишається не тільки однією з найбільш важливих соціальних завдань держави, але в умовах кризи набуває ще

більшої значущості. Система іпотечного кредитування є одним з інструментів, що забезпечують доступне житло для людей з невисоким рівнем доходу.

Проблеми іпотечного кредитування досліджувались у роботах вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема Г.І. Андрєєва, С.В. Башлай, К.В. Коваленко, А.Ю. Савенко, В. Кривенко, О. І. Солодовник, І.Р. Калаур, В.Б. Авер'янов, С.А. Агафонов та інші.

Але існують питання з теорії та практики розвитку іпотечного ринку в Україні, які недостатньо досліджені. Тому потребує більш глибокого дослідження проблематика розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

**Мета роботи** - вивчення теоретичних та практичних основ іпотечного кредитування, а також аналіз іпотечного кредитування в комерційному банку АТ «Кредобанк» та розробка рекомендацій щодо його вдосконалення.

Для досягнення поставленої мети передбачено розв'язання наступних таких завдань:

- розглянути теоретичні основи іпотечного кредитування;
- вивчити кредитний процес з іпотечного кредитування в комерційному банку;
- провести аналіз ринку іпотечного кредитування у Європі, Україні;
- охарактеризувати іпотечне кредитування АТ «Кредобанк»;
- розкрити проблеми функціонування сучасного іпотечного ринку;
- зробити рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку.

**Об'єктом дослідження** є процес іпотечного банківського кредитування.

**Предметом дослідження** є сукупність економічних відносин, які виникають в процесі іпотечного кредитування.

Інформаційну базу дослідження склали наукові праці вітчизняних і зарубіжних авторів в сфері іпотечного кредитування; нормативно-правові документи органів законодавчої влади України, аналітичні, довідкові та статистичні дані Національного банку, Міністерства фінансів, Міністерства

юстиції, Державної служби статистики, фінансова звітність комерційного банку АТ «Кредобанк», а також матеріали вітчизняної періодичної преси.

**Методи дослідження:** аналіз, синтез, порівняння, узагальнення.

Практичне значення дослідження полягає в тому, що результати дослідження і розроблені пропозиції можуть бути використані на практиці для розвитку іпотечного кредитування в банку АТ «Кредобанк».

**Структура роботи.** Основна частина роботи складається з трьох розділів.

У першому розділі роботи розкриваються теоретичні основи іпотечного кредитування, вивчено кредитний процес з іпотечного кредитування в комерційному банку.

У другому розділі проведено аналіз ринку іпотечного кредитування у Європі, Україні та охарактеризовано іпотечне кредитування АТ «Кредобанк»;

У третьому розділі розкрито проблеми функціонування сучасного іпотечного ринку та зроблено рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку.

# 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

## 1.1 Сутність і поняття іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування - один з основних механізмів, яке робить житло доступним у багатьох країнах світу. У той же час даний вид кредитування є вигідним напрямком діяльності для комерційних банків, так як є забезпеченим [12, с. 53].

Сутність іпотечного кредитування базується на забезпеченості її заставного забезпечення - іпотеки.

Термін «іпотека» вперше з'явився на початку VI ст. до н.е. в Греції. Дане слово використовували для позначення форми відповідальності позичальника перед кредитором [20, с. 16]. Якщо гарантією виконання позичальником своїх зобов'язань перед кредитором була земля, то на кордоні його земельної ділянки ставилося стовп з написом про те, що дана земля забезпечує борг [34, с. 205]. У випадку невиконання зобов'язань земельна ділянка переходила у власність кредитора.

У I ст. до нашої ери були створені перші іпотечні установи на території Римської імперії. Трохи пізніше також була розроблена система законодавчих актів, що регулюють діяльність кредитних організацій, в тому числі тих, які займалися іпотечним кредитуванням.

Наразі іпотека є одним з видів застави нерухомості, при якому заставлене майно залишається в розпорядженні заставодавця і переходить до кредитора тільки в тому випадку, якщо позичальник не може виконати свої зобов'язання.

На сьогоднішній день існує безліч різних визначень іпотечного кредиту, але думки більшості авторів практично ідентичні. Підходи окремих авторів до розуміння сутності іпотечного кредитування розглянуті в таблиці 1.1.



Таблиця 1.1 - Тракткування поняття «іпотечне кредитування»

Автор	Визначення
В. І. Тарасов	Іпотечний кредит являється типом економічних відносин з приводу надання позик під заставу нерухомого майна.
М. І. Аралбаєва	Іпотечне кредитування є механізмом, який забезпечує взаємозв'язок між грошовими ресурсами населення, банками і підприємствами будіндустрії, спрямовуючи кошти в реальний сектор економіки.
І. А. Разумова	Іпотечне кредитування розглядає як відносини з приводу прибуткового руху вартості в сфері фінансування нерухомості, наданої в довгострокову позика під заставу землі, іншого об'єкта нерухомого майна або майнових прав з збереженням за заставодавцем права володіння і користування ним на принципах зворотності, платності, терміновості, диференціації.
В. А. Горемикіна	Іпотечне кредитування як процес, що включає взаємопов'язані і взаємообумовлені операції надання іпотечного кредиту позичальникові, здійснювані на основі сукупності принципів кредитування з метою забезпечення житлом населення, і операції рефінансування - на основі емісії та розміщення іпотечних цінних паперів з метою формування довгострокових фінансових ресурсів банку кредитору.

У науковій літературі не існує єдиної точки зору на сутність іпотечного кредиту. На підставі різних трактувань наведених в таблиці 1.1, ми погоджуємось із загальним визначенням поняття «іпотечне кредитування». Іпотечне кредитування - процес надання довгострокового кредиту, який забезпечений заставою нерухомого майна і носять цільовий характер.

Іпотечне кредитування базується на п'яти основних принципах: платності, терміновості, зворотності, забезпеченості та цільового використання коштів.

## 1.2 Кредитний процес з іпотечного кредитування в комерційному банку

Банківське іпотечне кредитування є дієвим інструментом вирішення проблеми відсутності власного житла громадян України та грошей в повній сумі, які необхідні для його придбання.

Згідно ст. 5 Закону України від 05.06.2003 р. № 898-IV «Про іпотеку» визначено предмети іпотеки [16] (рис. 1.1).

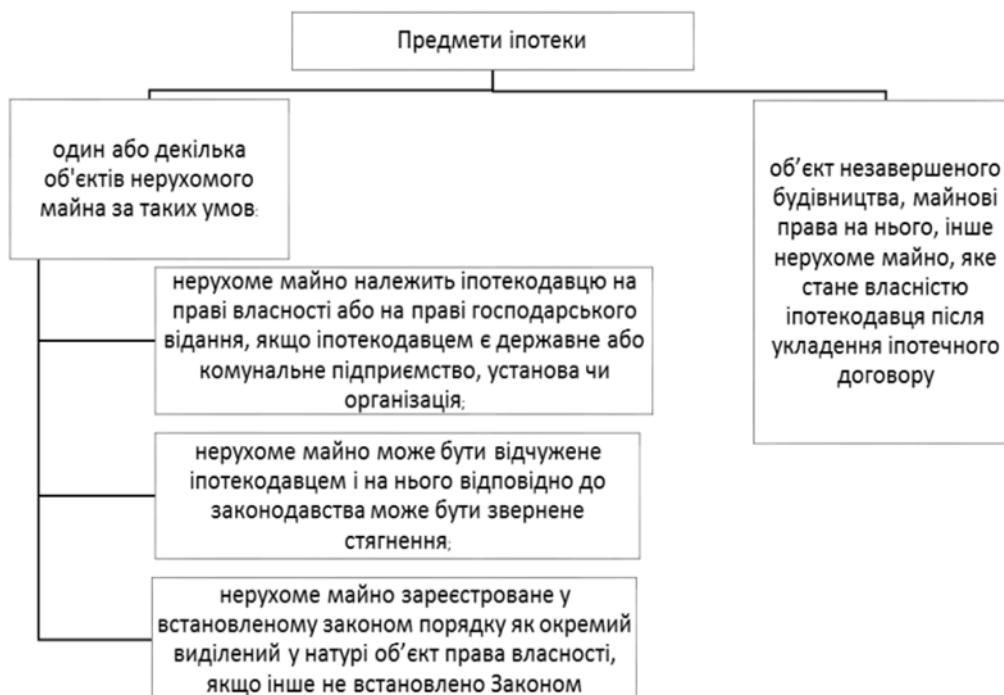


Рис.1.1 - Предмет іпотеки згідно Закону України «Про іпотеку»

При іпотечному кредитуванні значну роль відіграє вибір інструментів (механізмів, технологій), що застосовуються на різних етапах фінансового процесу, який визначається загальною економічною ситуацією, фінансовими можливостями учасників угод, видом операції та ін. При цьому під механізмом іпотечного кредитування мається на увазі спосіб погашення боргу (амортизація кредиту). На практиці амортизація боргу грає важливу роль у визначенні ступеня

ефективності іпотечних операцій для банків і доступності іпотечних кредитів для позичальника.

Вид іпотечного інструмента в основному визначається схемою і структурою виплат (таблиця 1.2) [30, с. 31].

Таблиця 1.2 - Види інструментів іпотечного кредитування

<b>Механізми іпотечного кредитування</b>	<b>Варіанти використання</b>
Стандартний аннуїтетний платіж	1. Позичальник щомісяця виплачує однакову суму, що залежить від терміну кредитування, кількості платіжних періодів, процентної ставки.
Іпотечні кредити із змінними виплатами	1. Платежі з фіксованими виплатами основної суми боргу (пружинна іпотека). 2. Іпотечні кредити з наростаючими платежами.
Альтернативні інструменти іпотечного кредитування	1. Іпотечні кредити з індексацією непогашеної суми боргу. 2. Іпотечний кредит зі змінною процентною ставкою
Кредити під заставу наявної нерухомості на різні потреби позичальника	1. Кредитні лінії, забезпечені житлом.

Стандартна процедура отримання іпотечного кредиту складається з наступних основних етапів, які наведені на рисунку 1.2:

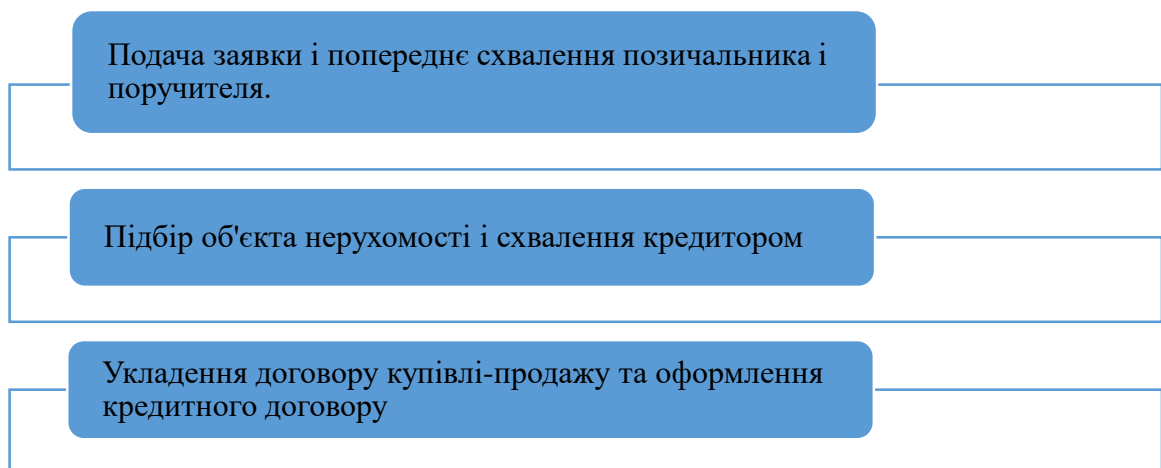


Рис.1.2 - Етапи отримання іпотечного кредиту

1) Подача заявки і попереднє схвалення позичальника і поручителя.

Позичальник і поручитель проходить перевірку на відповідність основним критеріям: вік; реєстрація; дієздатність; відсутність судимості; військовий обов'язок; кількість утриманців; зайнятість; фінансовий стан, дохід; кредитна історія.

Також позичальник отримує всю необхідну інформацію про умови надання кредиту та оформлення кредиту.

Кредитор, проводить оцінку потенційного позичальника і приймає рішення про схвалення заявки. У випадку позитивної відповіді, банк визначає максимально можливу суму іпотечного кредиту з урахуванням доходів позичальника і наявністю власних коштів для початкового внеску, оцінку предмета іпотеки в наявності, а також формує умови видачі кредиту (термін, процентну ставку, порядок погашення, додаткові умови).

2) Підбір об'єкта нерухомості і схвалення кредитором.

Після того як позичальник визначився з об'єктом нерухомості, він повинен надати необхідні пакет документів в кредитну організацію, включаючи оцінку проведenu оцінювачем зі списку акредитованих банком.

Після перевірки наданих документів кредитна організація виносить рішення про схвалення об'єкта.

3) Укладення договору купівлі-продажу та оформлення кредитного договору.

Позичальник підписує договір купівлі-продажу або договір про участь у пайовому будівництві. Після цього позичальник підписує з банком кредитний договір, договір іпотеки, якщо ця передбачає схема угоди, і заставну.

У зв'язку з тим, що іпотечний кредит носить довгостроковий характер, одним з ключових завдань мінімізація ризиків учасників іпотечної діяльності та забезпеченням гарантій повернення кредитів даного виду. Тому важливим аспектом на даному етапі є страхування, як предмета іпотеки, так і позичальника, якщо це передбачають умови кредиту.

Далі кредитор здійснює обслуговування кредиту, тобто приймає платежі від позичальника, здійснює моніторинг виконання умов кредитного договору.

У разі виконання позичальником всіх зобов'язань договору кредит вважається погашеним, а іпотека припиняється. До державного реєстру вноситься запис про зняття обтяження з об'єкту нерухомості.

## 2 АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

### 2.1 Аналіз ринку іпотечного кредитування у Європі

Визнаним іпотечним лідером Європи є Франція. Французькі банківські організації відносяться дуже лояльно до своїх громадян. Найнижчі процентні ставки по кредитах починаються від 3,0%, а початкова ставка «плаваючих» - від 2,1% [4, с.130]. Позиковими банківськими коштами оплачується не тільки угода з нерухомістю, а й всі необхідні процедури (юридичні, страхові, нотаріальні та ін.). Для громадян інших держав, що знаходяться на території Франції, також діють вигідні умови: людина може отримати іпотеку на 80% вартості житла [33].

Лояльна іпотечна політика проводиться також і в одній з найбільш дорогих країн європейського регіону - Швейцарії. 1 мільйон франків (800 тис. євро) - середня ринкова ціна житла в найбільш елітних кантонах країни.

При цьому жителі цієї країни мають можливість оформити кредит на таке дороге житло під 2-4,5% річних за умов фіксованої ставки.

Крім того, банки пропонують варіанти іпотеки з плаваючою ставкою близько 2,1% річних на максимальний термін - до 100 років. Але слід зазначити, що на іноземців, які перебувають в Швейцарії, дана пільгова система кредитування не поширюється. Житловий кредит для жителів інших держав (нерезидентів) буде дорожче і становить не більше 50-60% вартості нерухомості, що купується [14, с.37].

Італія має розвинену іпотечну систему, але відсоткові ставки за кредитами дещо відрізняються від ставок інших, більш благополучних держав Європи. Вони вище і коливаються на рівні близько 5%. Важливо відзначити, що іпотека тільки в рідкісних випадках покриває повну вартість житла, найчастіше це сума лежить в межах 65% від оціночної вартості нерухомості. При цьому термін виплат по кредитах становить від 5 до 15 років.

Крім того, в Італії має місце специфічна регіональна політика кредитування. Банки активніше видають іпотечні кредити на житло, розташоване на півночі країни або в околицях столиці - Риму.

Ще один приклад оригінальної організації іпотечного кредитування демонструє Німеччина. У цій західноєвропейській країні система житлового кредитування принципово відрізняється від американської. Там діють дві схеми придбання житла в кредит.

Перша - це традиційний іпотечний кредит, ставка якого становить близько 4,5%. Але при цьому пред'являються досить жорсткі вимоги до кредитоотримувача. Наприклад, кредит можуть надати тільки за тієї умови, якщо у клієнта вже є на руках не менше 20% від вартості нерухомості. При цьому іпотечний кредит платіж повинен складати не більше 35% від доходів сім'ї щомісяця, а максимальний період погашення кредиту становить 20 років [14].

Друга схема вирішення житлового питання - німецька модель накопичення і кредитування за допомогою будівельних ощадних кас (Bausparkasse). Ключова ідея цієї схеми полягає у внутрішньому рефінансуванні. У підсумку це дає можливість фізичній особі отримати кредит на пільгових умовах, використовуючи ставку нижче ринкової. Фактично це той же банк, але з обмеженим набором функцій. У розвинених країнах така схема досить поширена, тому що рівень інфляції знаходиться на низькому рівні [14, с.42].

Аналіз ринку іпотечного кредитування Європи показав, що під час кризи найбільшу стабільність демонстрували кредитні установи Франції, Португалії, Іспанії, Кіпру. Ці держави, маючи свої особливості та обмеження (в обсязі кредиту, терміни його і ін.), мають привабливі умови і для нерезидентів, які бажають купити нерухомість в цих країнах через іпотечний кредит [14, с.93]

У той же час фінансова влада країн, ринки нерухомості яких не зазнали впливу фінансової кризи, або цей вплив було незначним, проводять політику «стримування» темпів зростання ринку з метою недопущення «перегріву» і профілактики повторного виникнення кризових явищ. Регулятори використовують різноманітний інструментарій, який включає в себе різні

методи: від підвищення податків на нерухомість до введення різних обмежень видачі іпотечних кредитів.

## 2.2 Дослідження ринку іпотечного кредитування в Україні

Важливими чинниками, які визначають стан іпотечного ринку виступають: попит, пропозиція, ціна та конкуренція.

Для того, щоб з'ясувати ситуацію, яка склалася в Україні, наведемо динаміку капітальних інвестицій населення на будівництво житла та договорів купівлі-продажу житла та зобразимо на рисунку 2.1

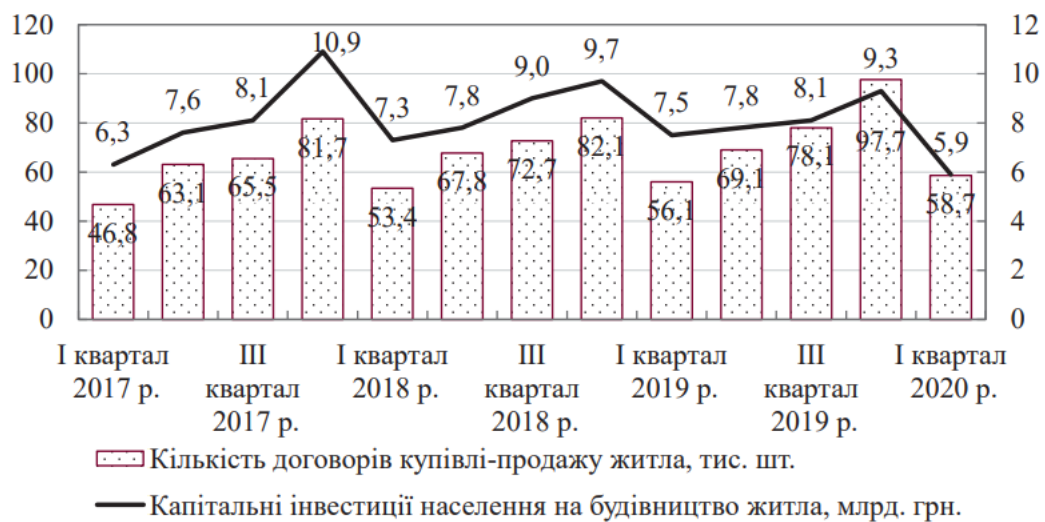


Рис.2.1 - Динаміка капітальних інвестицій населення на будівництво житла та договорів купівлі-продажу житла

Джерело: Побудовано на основі даних Міністерства юстиції [27]

З рис. 2.1 видно, що кількість договорів купівлі-продажу житла збільшувалася починаючи з 2017 року. У I кварталі 2017 року кількість договорів становила 46,8 тис.шт., а у I кварталі 2020 року - 57,8 тис. шт., тобто зросла на 23,5%., що є позитивною динамікою. Про що не можна сказати про капітальні інвестиції на будівництво. Тут спостерігаються сезонні коливання, які пов'язані зі стрибками курсу іноземної валюти та карантинними обмеженнями, пов'язаними з коронавірусом.



Динаміку ціноутворення на первинному та на вторинному іпотечному ринку наведено на рис.2.2. та 2.3.

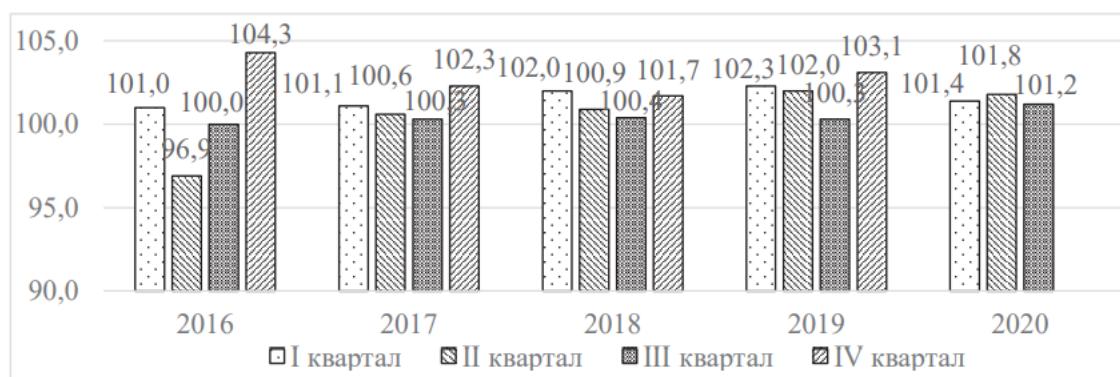


Рис.2.2 - Індекси цін на житло на первинному ринку в Україні за 2016-2020 роки

Джерело: Побудовано на основі даних [24]

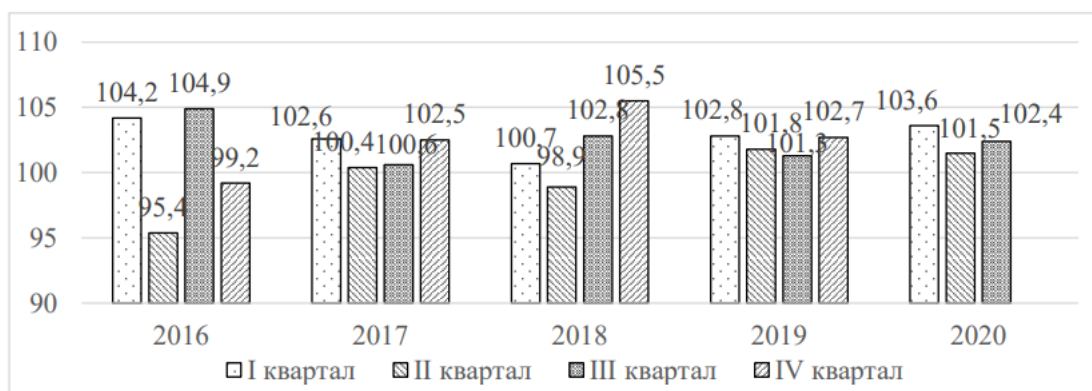


Рис.2.3 - Індекси цін на житло на вторинному ринку в Україні за 2016-2020 роки

Джерело: Побудовано на основі даних [24]

З рис. 2.2. та рис. 2.3 видно, що як на первинному, так і на вторинному ринку житла загальний індекс цін зростає впродовж 2016-2020 років

Зосередимо увагу на третьому кварталі 2020 року в якому індекс цін на первинному ринку зріс на 0,9% порівняно з 2019 роком, а на вторинному ринку – на 1,1%.

Якщо проаналізувати річні відсоткові ставки для придбання житла в Україні, то можна сказати, що вони є найвищими у порівнянні зі ставками що

діють у країнах Європи. Зокрема, у Данії – 0,65%, у Фінляндії – 1,5%, у Франції – 1,7%, у Швейцарії – 1,75%, у Німеччині – 1,9%, в Україні – понад 16% [10].

Для аналізу іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості наведемо умови надання кредиту основними державними та комерційними банками України(табл. 2.1)

Таблиця 2.1 - Умови надання кредиту на вторинному ринку житла України станом на 2020 рік

Назва банку	Перший внесок	Процентна ставка за кредитом			Комісія за видачу	Страховання	
						життя	майна
АТ «Ощадбанк»	Від 20%	13,49% фіксована			0,99%	0,65%	0,3%
	Від 30%	9,99% фіксована (картка ELITE)					
	Від 50%	13,00% фіксована					
АБ «Укргазбанк»	Від 30%	1-й рік	з 2-го року		0,99%	0,7%	0,25%
		8,8% (картка ELITE)	UIRD+5%				
АТ КБ «Приватбанк»	Від 30%	1-й рік	з 2-го року		1%	0,5%	0,5%
		9,99%	UIRD +4%				
АТ «Кредобанк»	Від 20%	1-й рік	2-3 роки	з 4 року	0%	0,6%	0,3%
	Від 40%	11%	13%	UIRD+4%			
АТ «Правекс банк»	Від 30%	9,99% (картка FAMILIA)		UIRD +3%	0%	0,5%	0,3%
				з 2-го року			

З табл. 2.1 видно, що умови надання кредиту на вторинному ринку є приблизно однаковими в усіх банках. Тож банкам доводиться конкурувати і докладати зусиль, щоб зацікавити майбутніх позичальників.

Оберемо 3 банки зі схожими умовами кредитування і проведемо порівняльний аналіз за кількістю виданих іпотечних кредитів за III квартал 2019–2020 років. Результати відобразимо графічно на рис. 2.4.

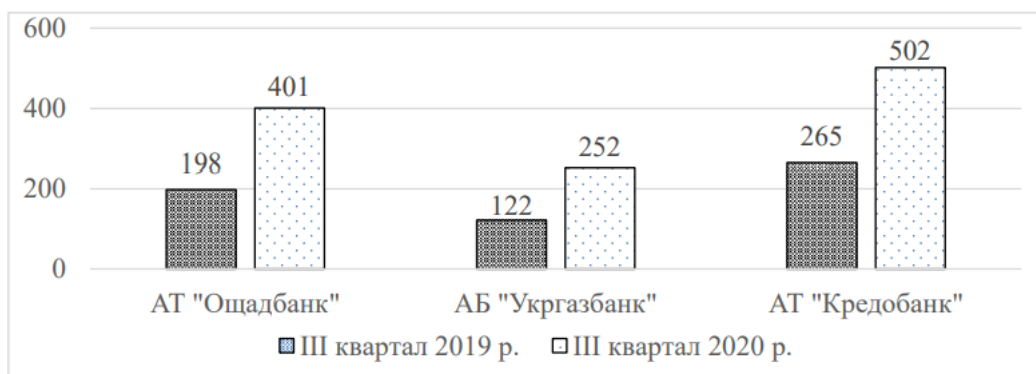


Рис.2.4 - Кількість виданих іпотечних кредитів АТ «Ощадбанк», АБ\_«Укргазбанк» та АТ «Кредобанк» за III квартал 2019–2020 років, шт.

Яв видно з рисунка 2.4. банки майже у двічі збільшили кількість виданих кредитів за рік. Найбільше кредитів видав АТ «Кредобанк» і становить 502 од. у 2020 році, а АТ «Ощадбанк» видав 401 од., тобто на 101 од. менше. АБ «Укргазбанк» у 2020 році займає третє місце з кількістю 252 виданих кредитів.

Проведемо оцінку у сфері кредитування домогосподарств протягом 2016-2020 років, результати наведемо в таблиці 2.2

Таблиця 2.2 - Обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням за 2016–2020 роки

Цільове спрямування	Період									
	2016 р.		2017 р.		2018 р.		2019 р.		2020 р.	
	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%
Споживчі кредити	101,53	62,16	122,07	70,08	151,62	75,40	173,70	81,74	170,72	82,69
Кредити на нерухомість	58,55	35,85	48,17	27,66	44,46	22,11	32,61	15,35	28,92	14,01
Інші кредити	3,26	2,00	3,94	2,26	5,02	2,50	6,20	2,92	6,83	3,31
Усього	163,34	100,00	174,18	100,00	201,10	100,00	212,51	100,00	206,47	100,00

Проаналізувавши таблицю 2.2 можна стверджувати, що протягом 2016-2020 років загальна кількість виданих кредитів зросла з 163,34млрд.грн. у 2016 році до 206,47 млрд.грн., тобто зросла на 26,4%.

Якщо проаналізувати саме кредити на нерухомість, то можна сказати, що їх частка в загальній кількості кредитів з кожним роком зменшується. Так у 2016 році частка іпотечних кредитів становила 35,85%, а у 2020 році вона зменшилась і становила 14,01%. Із таблиці видно, що українці з кожним роком збільшують кількість саме споживчих кредитів, у 2016 році їх частка становила 62,16%, а у 2020 році уже 82,69%, що на 20,53% більше.

Кількість виданих іпотечних кредитів у регіональному розрізі станом на грудень 2020 року наведено у Додатку А. Найбільше іпотечних кредитів у 2020 році видано в місті Києві – 1,5 тис. договорів на загальну суму 1,4 млрд грн (37% від загальної суми). В Київській області – 646 договорів на загальну суму 605 млн грн (16% від загальної суми), у Харківській області – 617 договорів на загальну суму майже 296 млн грн (8% від загальної суми), у Львівській області

– 345 договорів на загальну суму 240 млн грн та в Дніпропетровській області – 388 договорів на загальну суму 192,6 млн грн. [28]

Показником ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до рівня ВВП.

Відповідно до цього критерію, рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами:

- нерозвинута (до 5% рівня ВВП);
- фрагментарна (від 5% до 10% рівня ВВП);
- розвинута (до 15% рівня ВВП);
- добре інтегрована (15–20% рівня ВВП);
- передова (до 50 % рівня ВВП) [5].

Наразі частка іпотечних кредитів у ВВП України становить 1,4%, можна стверджувати, що іпотечне кредитування потребує вдосконалення.

### **2.3 Характеристика іпотечного кредитування АТ «Кредобанк»**

За класифікацією Національного банку України АТ "Кредобанк" відноситься до групи банків іноземних банківських груп. Регіональна мережа складається із 82 відділень, які діють у більшості областей України.

Клієнтами Кредобанку є понад 57,2 тис. юридичних осіб та 589 тис. фізичних осіб.

Основними досягненнями АТ "КРЕДОБАНК" станом на 01.01.2021 р. є такі:

- прибуток складає - 531,21 млн.грн;
- чисті активи - 25 228,11 млн.грн;
- статутний капітал - 2 249,10 млн.грн;
- кредитний портфель (брутто) - 14 128,51 млн.грн

Структура власності представлена на рис.2.5

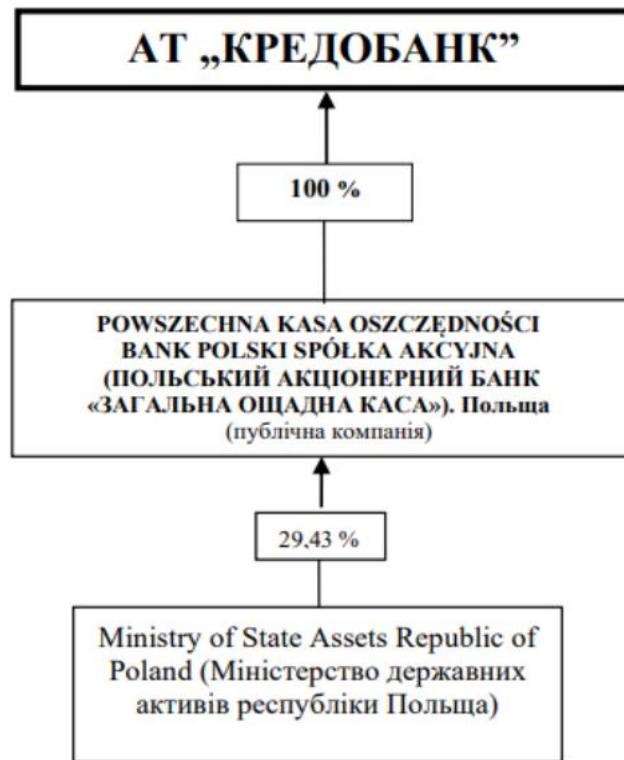


Рис.2.5. - Структура власності АТ «КРЕДОБАНК», станом на 1.01.2021р.

На сьогоднішній день АТ «Кредобанк» активно розвивається в сегменті кредитування, зокрема, іпотечного кредитування фізичних осіб.

Умови іпотечного кредитування АТ «Кредобанк» на первинному і вторинному ринках наведено в таблиці 2.3

Таблиця 2.3 - Умови іпотечного кредитування АТ «Кредобанк» на первинному і вторинному ринках

Банк	Умови кредитування	Відсоткова ставка	Строк	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%

АТ «Кредобанк» є партнером «Держмолодьжитла» та направлений на надання кредитів саме молоді. На відміну від інших банків, банк пропонує клієнту на вибір систему погашення відсотків : диференційовану або ануїтет. Відсоткові ставки даного банку розраховується за наступною схемою: середня відсоткова ставка за НБУ + 5,5% [21].

Кількість виданих кредитів АТ «Кредобанк» за останні 5 років наведено в таблиці 2.4

Таблиця 2.4 - Кількість виданих кредитів АТ «Кредобанк» за 2015-2019 роки, тис.грн

Показники	2015	2016	2017	2018	2019	Абсолютне відхилення	Відносне відхилення
						2019/2015	2019/2015
Кредити юридичним особам	3224843	3924596	5182800	5981571	6606667	3381824	204,87
Кредити фізичним особам, них: - кредити на авто та споживчі кредити	1170505	1955544	2787686	3376365	4510441	3339936	285,34
- іпотечні кредити	630444	708603	881514	978552	1267471	637027	101,04

Як видно з таблиці 2.4. кількість виданих кредитів з кожним роком зростає.

Банк видає кредити як юридичним особам, так і фізичним. Так у 2019 році було видано кредитів юридичним особам на суму 6606667 тис.грн, що на 3381824 тис. грн. більше ніж у 2015 році, тобто на 204,87%.

Фізичним особам у 2019 році видано кредитів на суму 5777912 тис. грн, з них 1267471 тис. грн. саме іпотечних. Тобто іпотечні кредити становлять приблизно 22% кредитів, які надаються фізичним особам. На рис.2.6 зображено графічно динаміку виданих кредитів.



Рис.2.6. - Динаміка виданих кредитів АТ «Кредобанк» за 2015-2019 роки

Значний приріст у порівнянні з 2019 роком становлять споживчі кредити. Кількість іпотечних кредитів зростає, але повільно.

## **3 ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СУЧАСНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ**

### **3.1 Труднощі вітчизняного ринку іпотечного кредитування**

Іпотечне кредитування є інструментом, який дозволяє об'єднати розв'язання двох проблем. По-перше, воно дає можливість населенню придбати житло зараз і платити протягом тривалого періоду; а по-друге будівельні компанії отримують відразу повну оплату.

Незважаючи на розвиток ринку даного виду кредитування, необхідно відзначити труднощі, які мають значний вплив на його розвиток:

- нестабільна економічна ситуація в країні;
- високий рівень інфляції;
- висока вартість нерухомості;
- низький рівень доходу населення;
- високі процентні ставки і великий початковий внесок.

Однією з основних проблем в цій сфері кредитування пов'язаною з нестабільною і постійно мінливою економічною ситуацією в країні. Через те, що іпотечний кредит носить довгостроковий характер від 1 року до 20 років практично неможливо спрогнозувати ситуацію на такий тривалий термін, тому банки надають такі кредити несуть високі ризики. Для того щоб зменшити ризик комерційні організації підвищують процентні ставки.

Високі процентні ставки за іпотечним кредитом є значним мінусом для даного способу придбання житла, так як впливає на величину переоплати за весь період кредитування. Іноді переоплата може досягти вартості самої нерухомості.

Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами європейських країн станом на 2019 рік наведена на рис.3.1.



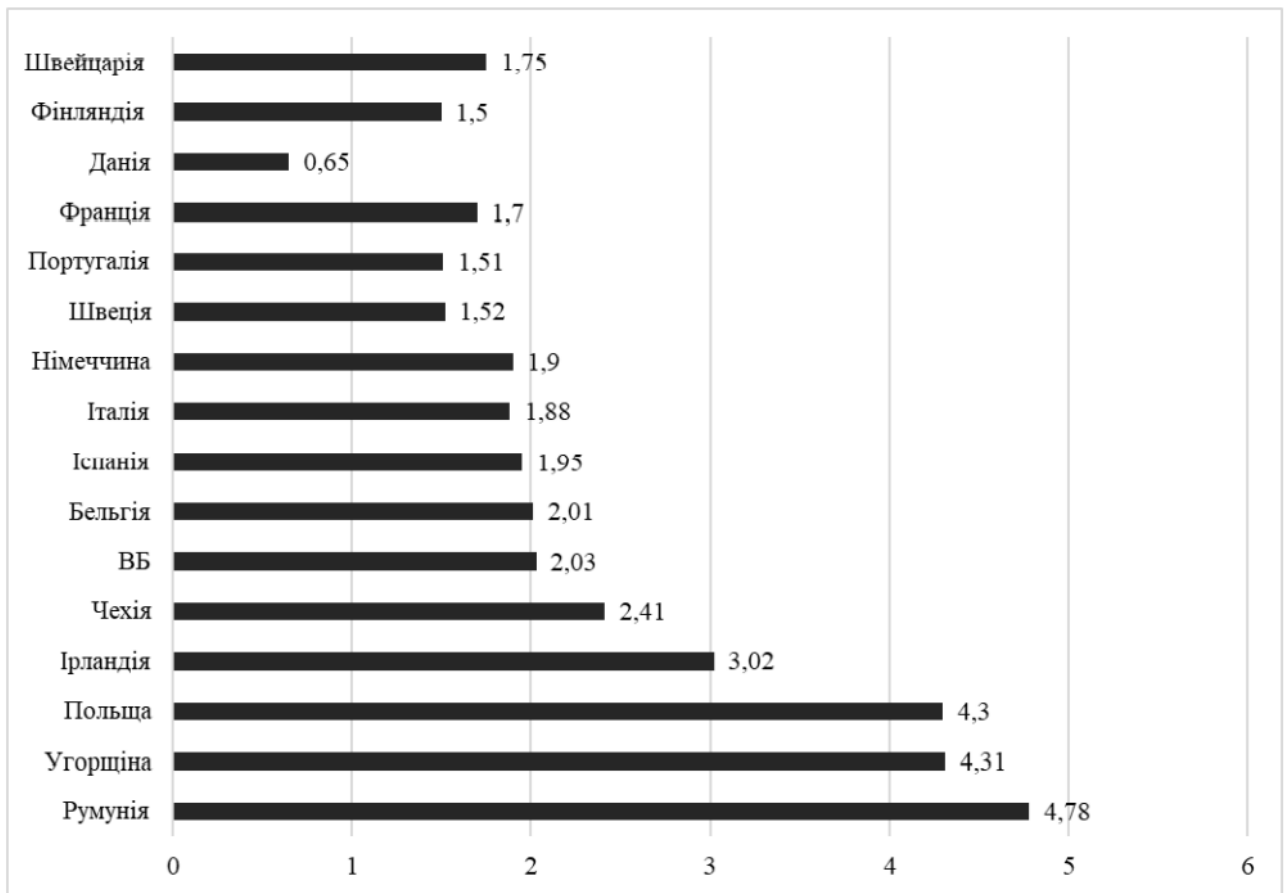


Рис.3.1 - Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами європейських країн станом на 2019 рік

Як видно з рисунка 3.1 ставки за іпотечними кредитами у європейських країнах не перевищує 5% і знаходиться у діапазоні від 0,65% у Данії до 4,78% у Румунії. В Україні ставки з іпотечного кредитування перевищують у двічі і становлять від 10%.

Одним з основних способів впливу на рівень ставок по іпотечному кредиту і їх зниження для позичальників є субсидування ставок за рахунок коштів бюджету.

Наразі розроблена і запроваджується державна програма «Доступна іпотека 7%», яка розроблялася Мінфіном з метою здешевлення вартості іпотечних кредитів для широкого кола громадян України. Механізм реалізації програми передбачає часткову компенсацію відсотків за іпотечними кредитами з боку держави до максимально сприятливі для людей 7% річних. Також

передбачено можливість використання кредитних гарантій Фонду в якості забезпечення для предметів іпотеки, що ще не введені в експлуатацію[25].

Наступний фактор, який негативно впливає на рівень іпотечного кредитування - високий рівень інфляції в країні. Індекс інфляції за 2017- 2020 роки наведено на рис.3.2

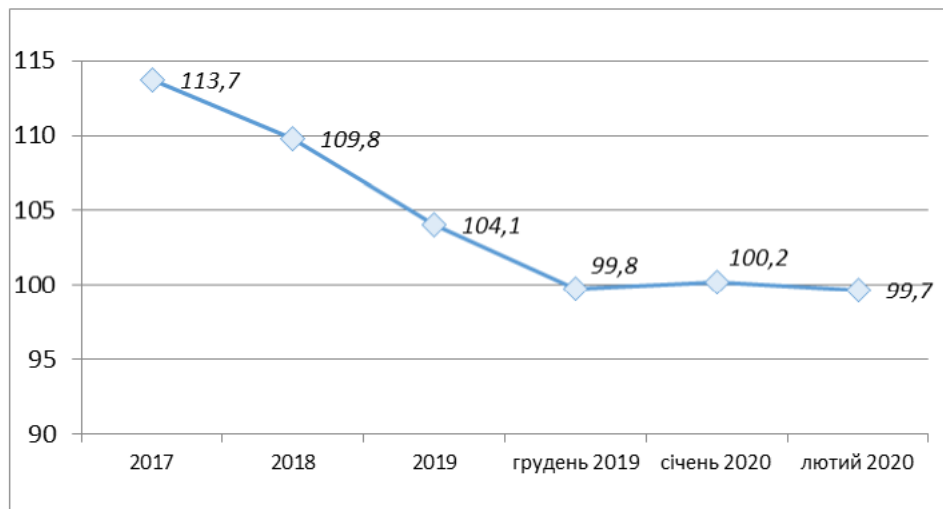


Рис.3.2 – Індеси інфляції за 2017-2020 роки

Інфляційні процеси призводять до знецінення зарплат у гривнях, це призводить до того, що у людей просто нема достатніх коштів, щоб покрити заборгованість.

Низький дохід населення - перешкода до розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування. На початковому етапі оформлення іпотечного кредиту кредитна організація перевіряє платоспроможність позичальника. Так як отримання кредиту неможливо сьогодні без оплати початкового внеску, то низький рівень платоспроможності основної частки населення робить придбання власного житла навіть за допомогою позики вкрай складним.

Середні суми доходів на душу населення за регіонами України наведено на рис.3.3.

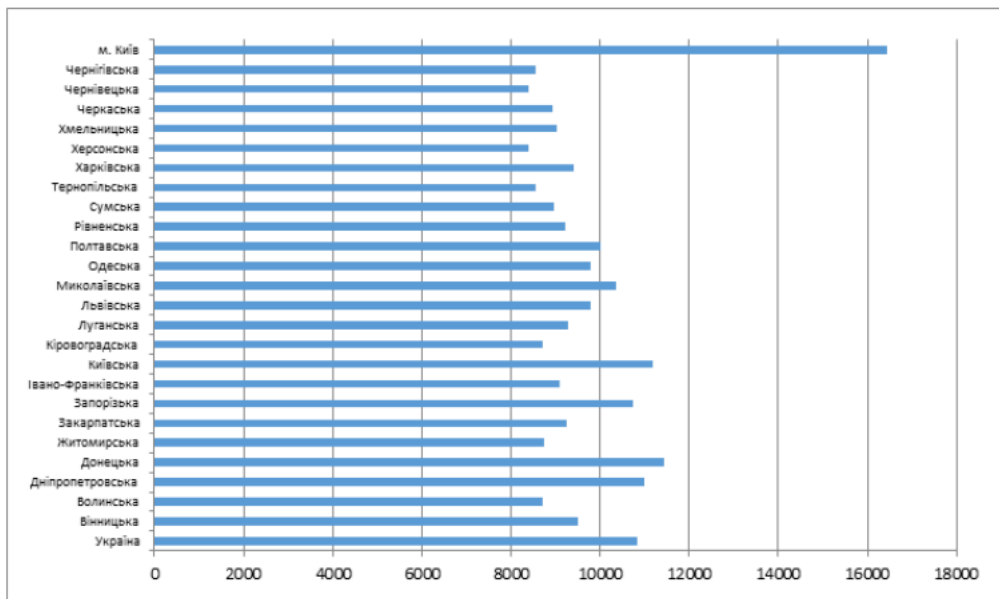


Рис.3.3 - Середні суми доходів на душу населення за регіонами України за лютий 2020 р., тис. грн.

Також серед негативних факторів потрібно відзначити, що люди, які працюють неофіційно, або за кордоном, не мають змоги підтвердити свою кредитоспроможність офіційними документами.

### 3.2 Рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку

Наразі банківська система України активно розвивається. У зв'язку з цим, обговорюється питання про використання зарубіжного досвіду в здійсненні банківської діяльності. У світовій практиці застосовується безліч різноманітних методів і підходів до вирішення завдання з оцінювання кредитоспроможності позичальника. Банки розвинених країн застосовують в своїй практиці складні системи оцінки кредитоспроможності потенційних позичальників, які включають велику кількість показників. Ці системи диференціюються залежно від характеру клієнта (фізична особа, підприємство, вид діяльності). До теперішнього часу зарубіжні комерційні банки випробували різні системи оцінки кредитоспроможності позичальників.

Кредитування фізичних осіб пов'язано з великим обсягом роботи з оформлення та оцінки кредитоспроможності клієнтів. Для того щоб оцінити

кредитоспроможність фізичних осіб банку необхідно оцінити як фінансове становище позичальника, так і його особисті якості. Для визначення кредитоспроможності фізичних осіб також необхідно вивчити фактори, які визначають його репутацію, володіння активами, здатність погасити позику в строк і наявність забезпечення позики. Однією з проблем організації кредитування є проблема автоматизації етапів кредитного процесу.

Автоматизована система оцінки кредитоспроможності (кредитного скорингу) включає взаємопов'язані елементи, що забезпечують процес прийняття рішення про надання кредиту позичальникові і обслуговування кредитного портфеля банку.

Ключові переваги від впровадження інформаційних систем в кредитній організації:

- збільшення кількості і швидкості обробки кредитних заявок;
- ефективна оцінка і постійний контроль рівня ризиків позичальника;
- зниження впливу суб'єктивних факторів при прийнятті рішення про надання кредиту;
- забезпечення об'єктивності в оцінці заявок у всіх відділеннях кредитної організації;
- оцінювання і управління ризиком портфеля кредитів банку в цілому, включаючи його відділення;
- облік, при визначенні параметрів нових кредитів, рівня рентабельності і ризику кредитного портфеля;
- реалізація єдиного підходу при оцінці позичальників для різних типів кредитних продуктів банку (споживчі кредити, автокредитування, іпотечні кредити);
- адаптація умов кредиту під можливості позичальника.

Грамотної інтеграції оцінки кредитоспроможності в кредитний процес банку, в тому числі і з точки зору автоматизації - важливий аспект роботи кредитних організацій, так як на сьогоднішній день інформаційні технології є невід'ємною частиною саме бізнес-процесу.

На даний момент АТ «Кредобанк» активно розвивається на ринку іпотечного кредитування. У зв'язку з цим, одним із завдань в межах цифрової трансформації банку можна запропонувати створення єдиного електронного сервісу для оформлення іпотечного кредиту. Даний сервіс дозволить:

- 1) подати онлайн заявку;
- 2) додати рішення;
- 3) узгодити, чи купується об'єкт нерухомості;
- 4) при необхідності в найкоротші терміни отримати відповіді на питання, які виникають;
- 5) отримувати інформацію про реєстрацію.

За допомогою електронного порталу клієнти отримають можливість проводити операції купівлі-продажу нерухомості за один візит в офіс банку.

Цифровизация іпотеки дозволить:

- Скоротити терміни отримання іпотечного кредиту;
- Скоротити потоки клієнтів;
- Зменшити документообіг;
- Підвищити ефективність роботи співробітників;
- Заощадити час клієнта, отримавши конкурентну перевагу;
- Залучати набагато більше клієнтів за рахунок оптимізації процесу.

Щоб знизити вплив негативних факторів, що чинять негативний вплив на розвиток іпотечного ринку, необхідно зробити наступне:

1. Розробляти різні програми іпотечного кредитування в залежності від рівня життя населення і потреби їх у житло.
2. Створювати спеціальні іпотечні проекти з державною підтримкою для громадян, які опинилися в непростій фінансовій ситуації.
3. Банківські інститути повинні видавати ІЖК якісним позичальникам здатним впоратися з умовами виданого кредиту.

## ВИСНОВКИ

Іпотечне кредитування - це цілісний механізм реалізації відносин, що виникають з приводу видачі, продажу та обслуговування іпотечних кредитів. Метою розвитку системи іпотечного кредитування є, з одного боку, поліпшення житлових умов населення, а з іншого - стимулювання попиту на ринку нерухомості і будівництва.

Наразі теоретичні дослідження вчених в сфері іпотечного кредитування тривають, про це свідчить різноманітність підходів до трактування даної категорії, визначення особливостей і видів кредитів.

В останні роки відбувається зростання обсягів ринку іпотечного кредитування в Україні. Незважаючи на високі ставки, низьку платоспроможність населення, високу вартість нерухомості, високу ціну довгострокових грошових ресурсів та інші фактори, ринок іпотечного кредитування розвивається.

Важливу роль в цьому процесі відіграє держава. Успішному формуванню і розвитку системи іпотечного кредитування сприяє активна політика держави, спрямована на підтримку розвитку національної іпотечної системи. Держава постійно контролює діяльність банків, а також стан і розвиток системи іпотечного кредиту в цілому.

Активним учасником на іпотечному ринку в Україні є АТ «Кредобанк». На сьогоднішній день АТ «Кредобанк» активно розвивається в даному сегменті.

Банк видає кредити як юридичним особам, так і фізичним. Так у 2019 році було видано кредитів юридичним особам на суму 6606667 тис.грн, що на 3381824 тис. грн. більше ніж у 2015 році, тобто на 204,87%.

Фізичним особам у 2019 році видано кредитів на суму 5777912 тис. грн, з них 1267471 тис. грн. саме іпотечних. Тобто іпотечні кредити становлять приблизно 22% кредитів, які надаються фізичним особам.

АТ «Кредобанк» є партнером «Держмолодьжитла» та направлений на надання кредитів саме молоді. На відміну від інших банків, банк пропонує клієнту на вибір систему погашення відсотків : диференційовану або ануїтет.

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

Нажаль, на сьогоднішній день іпотека є нерозповсюдженою серед українців, оскільки на це впливають різноманітні негативні чинники, такі як високі відсоткові ставки банків та жорсткі вимоги до позичальників.

Однією з проблем організації кредитування є проблема автоматизації етапів кредитного процесу.

У роботі запропоновано створення єдиного електронного сервісу у АТ «Кредобанк» для оформлення іпотечного кредиту. Даний сервіс дозволить:

- 1) подати онлайн заявку;
- 2) додати рішення;
- 3) узгодити, чи купується об'єкт нерухомості;
- 4) при необхідності в найкоротші терміни отримати відповіді на питання, які виникають;
- 5) отримувати інформацію про реєстрацію.

За допомогою електронного порталу клієнти отримають можливість проводити операції купівлі-продажу нерухомості за один візит в офіс банку.

Цифровізація іпотеки дозволить:

- Скоротити терміни отримання іпотечного кредиту;
- Скоротити потоки клієнтів;
- Зменшити документообіг;
- Підвищити ефективність роботи співробітників;
- Заощадити час клієнта, отримавши конкурентну перевагу;
- Залучати набагато більше клієнтів за рахунок оптимізації процесу.

## ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

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. Аралбаева М. И. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской федерации / М. И. Аралбаева // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – №9. – С. 17-21.
3. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин / С.В. Башлай // Регіональна економіка. – 2016. – № 1. – С. 109-115
4. Берегуля О.Н. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Вестник НБУ – 2015. № 10. С. 129-132
5. Борисюк К.М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. Наукові праці НДФІ. 2005. № 4. С. 242–250
6. 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.
7. Державна іпотечна установа [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>
8. 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.
9. 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).
10. Конфедерація будівельників України. Електронний ресурс – [Режим доступу ] <http://kbu.org.ua>



11. Кривенко В. Проблеми розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні / В. Кривенко // Науковий вісник.– Зб. наук. праць НУДПСУ. – 2017. – № 2 (41). – С. 156–161.
12. Куропаткина М. П. Ипотечный кредит в системе кредитно-денежных отношений / М. П. Куропаткина, С. В. Шарохина // E-Scio. – 2019. – №10 (37). – С. 53-61.
13. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва / О.С. Любунь. – К. : Європ. ун-т, 2016. – с.37
14. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування / О. Пилипець // Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2015.– № 2-3. – С. 149-153.
15. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку / О. Придибайло // Фінанси України. – 2016. – № 6. – С. 136 – 140.
16. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від 5 червня 2003 року. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
17. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати [Електронний ресурс] : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
18. Річна звітність АТ «Кредобанк» :<https://kredobank.com.ua/about/zvity-banku/richna-zvitnist>
19. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування / О. Рожко // Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». – 2014. – № 132. – С. 41-44.
20. Саблин С. Т. Ипотека: Как получить и как погасить кредит / С.Т. Саблин. – М. : ЛЕНАНД, 2019. – 240 с.
21. Сайт «Кредобанку» : Електронний ресурс – [Режим доступу ] <https://kredobank.com.ua/>
22. Сайт «Ощадбанку» : Електронний ресурс – [Режим доступу ] <https://oschadbank.ua/ua>

23. Сайт «Укргазбанку» : Электронный ресурс – [Режим доступа ] [https://www.ukrgasbank.com/private/credits/ipoteka\\_credits/prime](https://www.ukrgasbank.com/private/credits/ipoteka_credits/prime)
24. Сайт Державної статистичної служби: Электронный ресурс – [Режим доступа ] : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
25. Сайт Кабінету Міністрів України : Электронный ресурс – [Режим доступа ] <https://www.kmu.gov.ua/news/minfin-derzhavna-programa-dostupna-ipoteka-7-dlya-shirokogo-kola-gromadyan-ukrayini>
26. Сайт Міністерства Фінансів України: Электронный ресурс – [Режим доступа ] – <https://minfin.com.ua/ua/>
27. Сайт Міністерства юстиції України: Электронный ресурс – [Режим доступа ] <https://minjust.gov.ua/>
28. Сайт Національного Банку України: Электронный ресурс – [Режим доступа ] – [www.bank.gov.ua](http://www.bank.gov.ua).
29. Солодовник І.О. Державна політика у галузі іпотечного кредитування житла в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступа : [www.nbuv.gov.ua / ejournals/ pdf](http://www.nbuv.gov.ua/ejournals/pdf).
30. Тавасиева А. М. Банковское кредитование : учебник / под ред. А. М. Тавасиева. – 2-е изд., перераб. – Москва : ИНФРА-М, 2015. – 366 с.
31. Тарасов В. И. Деньги, кредит, банки : учебник / В. И. Тарасов. – Мн : Мисанта, 2012. – 512 с.
32. Терещенко Г. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика /Г.Терещенко, С. Яковенко // Фінанси України. – 2015.– № 8.– С. 20-26
33. Трифонов Д.А., Хащина Д.С. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. -№ 1. - С. 106-110.
34. Чуканов А. И. Ипотечное кредитование: Современный подход / А. И. Чуканов, Н. Е. Гучек // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №2-1. – С. 201-211.

35. Іпотека — як дефібрилятор для української економіки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://globusbank.com.ua/ua/sergey-mamedov-ipoteka-kak.html>

36. Annaly Capital Management. URL: <https://www.annaly.com/about-annaly>

37. ARMOUR Residential REIT. URL: <http://www.armourreit.com/CorporateProfile>

38. CYS Investments Inc. URL: <https://twoharborsinvestment.com/company/>

39. Hatteras Financial Corp. URL: <https://ru.investing.com/equities/hatteras-financial-corp-company-profile>

## ДОДАТОК А

Кількість виданих іпотечних кредитів у регіональному розрізі станом на грудень 2020 року

