

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ЦЕНТР ЗАОЧНОЇ ТА ДИСТАНЦІЙНОЇ ФОРМИ НАВЧАННЯ
Кафедра фінансових технологій і підприємництва

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА
ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЙОГО
ВДОСКОНАЛЕННЯ

спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Студента (ки) Луценко Дар'ї Валеріївни

групи Ф.мз-01с/1

Подається на здобуття освітнього ступеня магістр.

Кваліфікаційна робота магістра містить результати власних досліджень.

Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на

відповідне джерело _____

(підпис)

Луценко Д. В.

(ініціали та прізвище студента)

Керівник к. е. н., доцент _____

(посада, науковий ступінь)

(підпис)

Гуменна Ю. Г.

(ініціали, прізвище)

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ЦЕНТР ЗАОЧНОЇ ТА ДИСТАНЦІЙНОЇ ФОРМИ НАВЧАННЯ
Кафедра фінансових технологій і підприємництва

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри, д.е.н., проф.

_____ Л.Л. Гриценко

« __ » _____ 20 _р.

ЗАВДАННЯ

до кваліфікаційної роботи магістра

Студент (-ка) групи Ф.мз-01с/1 інституту (центру) заочної та дистанційної форми навчання

спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Луценко Дар'ї Валеріївни

Тема роботи: «Іпотечне кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення»

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

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

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

Зміст основної частини роботи:

Розділ 1 Теоретико-методичні положення механізму іпотечного кредитування

1.1 Теоретичні основи іпотечного кредитування

1.2 Розвиток правової бази іпотечного кредитування та механізм іпотечного кредитування

1.3 Аналіз тенденцій іпотечного кредитування в Україні

Розділ 2 Аналіз тенденцій іпотечного житлового кредитування в Україні

2.1 Загальна характеристика іпотечного житлового кредитування в Україні

2.2 Аналіз доступності житлової нерухомості для українців

2.3 Оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України

Розділ 3 Напрями вдосконалення іпотечного кредитування в Україні

3.1 Досвід іпотечного кредитування країн Європейського Союзу

3.2 Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні

Дата видачі завдання: «__» _____ 20__р.

Керівник кваліфікаційної роботи: канд. екон. наук Гуменна Ю.Г.

Завдання прийнято до виконання «__» _____ 20__р.

РЕФЕРАТ

кваліфікаційної роботи магістра на тему

«Іпотечне кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення»

Луценко Дар'ї Валеріївни

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Положення іпотечного ринку є однією з вагомих проблем, які першочергово потребують рішення загострених питань у нашій країні. Створення іпотечного ринку у державі, відновлення інституту іпотеки є важливим елементом, які пов'язані з потребами впровадження механізмів кредитування. Ціллю піднесення новітнього порядку іпотечного кредитування у державі - є розробка оперативних ринкових систем, притягнення довготермінових фінансових ресурсів у кредитно-фінансову галузь та забезпечення роботи на даному підніжжі ринку довгострокового іпотечного кредитування із використанням модерної інфраструктури ринку, фінансових знарядь. Тому, робота присвячена аналізу назрілих запитань, теорії та практики становлення іпотеки в Україні. Це і дає підставу засвідчувати, що дослідження системи іпотечного кредитування у нашій державі вимагають чергового аналізу.

Мета кваліфікаційної роботи: аналіз теоретико-методичних та практичних аспектів реалізації іпотечного кредитування в Україні, в контексті визначення перспектив його подальшого розвитку.

Об'єкт дослідження: державний ринок іпотечного кредитування.

Предмет дослідження: фінансово-економічні відносини, що виникають в процесі реалізації іпотечного кредитування в Україні.

Основний результат роботи. У кваліфікаційній роботі магістра зображено аналіз показників іпотечного житлового кредитування в Україні та запропоновано основні рекомендації стосовно його удосконалення механізму державою та банками України.

Ключові слова: іпотека, житлова нерухомість, сектор нерухомості, іпотекодавець, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, фондовий ринок, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості.

Основний зміст кваліфікаційної роботи викладено на 45 сторінках, з яких список використаних джерел із 41 найменувань. Робота містить 4 таблиці, 16 рисунків.

Рік захисту роботи – 2021 рік.

ЗМІСТ

	С.
Вступ.....	Ошибка! Закладка не определена.
1 Теоретико-методичні положення механізму іпотечного кредитування	9
1.1 Теоретичні основи іпотечного кредитування	9
1.2 Розвиток правової бази іпотечного кредитування та механізм іпотечного кредитування	13
1.3 Аналіз тенденцій іпотечного кредитування в Україні	18
2 Аналіз тенденцій іпотечного житлового кредитування в Україні	22
2.1 Загальна характеристика іпотечного житлового кредитування в Україні	22
2.2 Аналіз доступності житлової нерухомості для українців.....	28
2.3 Оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України	32
3 Напрями вдосконалення іпотечного кредитування в Україні	35
3.1 Досвід іпотечного кредитування країн Європейського Союзу.....	35
3.2 Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні.....	38
Висновки	Ошибка! Закладка не определена.
Список використаних джерел	Ошибка! Закладка не определена.

ВСТУП

Актуальність дослідження. На сьогодні в Україні положення іпотечного ринку є однією з вагомих проблем, які першочергово потребують рішення загострених питань. Виходячи з новин мережі інтернет, не озброєним оком можна спостерігати над тим як наша країна відстає від Східної та Центральної Європи у галузі іпотечного кредитування. Тим самим дана ситуація негативно відбивається на темпах її розвитку та вирішенні проблем соціально-економічного характеру. Створення іпотечного ринку в Україні, відновлення інституту іпотеки є важливим елементом, які пов'язані з потребами впровадження механізмів кредитування. Ціллю піднесення новітнього порядку іпотечного кредитування у державі - є розробка оперативних ринкових систем, притягнення довготермінових фінансових ресурсів у кредитно-фінансову галузь та забезпечення роботи на даному підніжжі ринку довгострокового іпотечного кредитування із використанням модерної інфраструктури ринку, фінансових знарядь. Одночасно це допомагатиме рішенню наступних завдань, як: підняття платоспроможного попиту жителів для рішення питань забезпечення домівками; притягнення фінансових довгострокових ресурсів закордонних та національних інвесторів у господарство нашої країни; розріст фондового ринку та фінансових послуг; стимуляція сектору нерухомості та стимул росту економіки держави як в цілому, так і будівельної зокрема.

Стосовно розгляду та дослідження запитань щодо піднесення іпотечного ринку кредитування присвячено праці іноземних та вітчизняних економістів. Представники світової думки, такі як: Г. Харрісон, Дж. Харт, Б. Батлер, Л. Гітман, І. Бернارد, М. Логінов, О. Лаврушин, Ю. Агєєв, Н. Журкін, В. Смірнов та представники вітчизняної науки: С. Мочерний, В. Савич, В. Кравченко, І. Лютий, В. Лагутін, О. Євтух, С. Арбузов. Вагомий внесок також зроблено працями викладачів Сумського Державного Університету: М. Абрамчук, В. Боронос, О. Захаркін, О. Зайцев, Н. Антонюк. Однак, невід'ємні

запитання теорії та практики становлення іпотеки в Україні лишаються замало розглянутими. Це і дає підставу засвідчувати, що дослідження системи іпотечного кредитування у нашій державі вимагають чергового аналізу. Наразі це є як назрілим питанням у практичному і теоретичному аспектах, що і підштовхнуло на вибір об'єкта для магістерської роботи.

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є аналіз теоретико-методичних та практичних аспектів реалізації іпотечного кредитування в Україні, в контексті визначення перспектив його подальшого розвитку. Досягненню сформульованої мети слугують такі завдання:

- дослідити економічну сутність іпотечного кредитування та його функції в процесах економічного відтворення;
- дослідити особливості реалізації механізму функціонування іпотечного ринку;
- проаналізувати тенденції іпотечного кредитування в Україні;
- дослідити закордонний досвід розвитку іпотечного кредитування та моделі його реалізації;
- запропонувати шляхи та напрями забезпечення функціонування іпотечного кредитування держави.

Об'єктом дослідження - державний ринок іпотечного кредитування.

Предметом дослідження - фінансово-економічні відносини, що виникають в процесі реалізації іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. Методи, які використовувалися при написанні роботи:

- емпіричні: моніторинг, узагальнення досвіду, відстеження об'єкта.
- теоретичні: підтверджена практикою наукова теорія, індукція, дедукція.

Фактологічну основу дослідження склала національна законодавча база, закони України, укази Президента України, постанови та декрети Кабмін України, документи НБУ (Національний бану України), інформація котра розміщена в мережі Інтернет.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Теоретичні основи іпотечного кредитування

Вагому роль у структурі ринкових відносин держави відіграє іпотечне кредитування, так як нерухоме майно, яке перебуває у заставі банку, позиціонує надійним засобом реалізації зобов'язань. Поняття «іпотека» (hypotheca з грецької – застава, заклад) виникло у VI ст. до н.е., і започаткував його афінський реформатор Солон. Напис «іпотека» на стовпі означав, що земельна площа, на якій стоїть стовп, є забезпеченням позики. Однак дана земля не перебувала у власності кредитора чи його користуванні, а виступала лише майном боржника. У римлян поняття «іпотека» значило передачу заставної нерухомості у володіння кредитора, котрий зобов'язувався вернути її позичальнику після здійснення ним своїх зобов'язань.

Загалом, аналіз сутності терміну «іпотека» можна здійснювати з економічної та юридичної точки зору. Наприклад, у правових документах, а саме в Законі України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV зі змінами та доповненнями [27], іпотека висвітлюється як вид забезпечення здійснення зобов'язання нерухомим майном, що лишається у володінні та користуванні іпотекодавця, відповідно з яким іпотекодержатель має право у випадку недотримання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання отримати задоволення власних вимог за рахунок предмета іпотеки, здебільшого перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом. З економічної точки зору, поняття «іпотека» виникає у вигляді застави нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне. До того ж єднання позичкового капіталу та застави чітко простежується. Слід підкреслити, що зміст іпотечного кредитування повномірно розкривається через його принципи, які

забезпечують гармонійну діяльність іпотечного механізму та являють собою норми поведінки для усіх учасників ринку в ході ведення їх роботи.

В Україні іпотечне кредитування виникло у XVII ст., ґрунтувалося на договірній основі через брак законодавчої бази. Тоді ж були відкриті банківські установи, 1864 р. засновані спеціалізовані іпотечні банки у м. Херсоні та м. Одесі, 1871 р. з'явився Харківський земельний банк, 1872 р. – Полтавський земельний банк. Наприкінці 1880 р. діяли Дворянський банк і Селянський поземельний банк. Іпотечні довгострокові кредити надавалися під земельні ділянки селян, купувалася та продавалася земельна власність. Накопичення земельного фонду уможливило формування великих хуторів, невеликих сіл та ін. [18, С. 31-38]. У XX ст. відміна приватної власності на землю та інше нерухоме майно, відміна розподілу майна на рухоме і нерухоме майно, принцип рівності між громадянами за майновим характером, неможливість дії всіх банків у державі не сприяло функціонуванню іпотечної системи.

Дослідження сутності іпотеки на сучасному етапі розвитку світової економіки в різних джерелах інформації дає змогу стверджувати, що є багато підходів до визначення поняття «іпотека». Розглянемо цю дефініцію з наукового погляду, а також відповідно до чинного законодавства. Результати дослідження подано на Рисунок 1.1.

Поняття «Іпотека»

Євтух А. - процес, який переміщує вартість з ціллю отримання доходу і здобуток соціального ефекту на підніжжі довготермінового кредитування під заклад нерухомості, яка застається у споживанні заставодавця чи третьої персони.

Смірнов В. – система дій надання необхідного в достатній кількості зобов'язань, коли річчю застави постає нерухоме майно.

Мочерний С. – задача у заставу землі та інакшого нерухомого майна з ціллю здобуття грошової позики - іпотечного кредиту.

Хропанишин В. – (з грец. – застава) трактується як заклад землі, нерухомого майна, при котрій майно та/або земля, що являють собою предметом застави, лишаються у заставодавця або третьої персони, а заставодержатель здобуває перевагу на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Денисенко М. – взаємопоеднані поміж собою поняття: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, окремих об'єктів рухомого майна, землі, емісійних цінних паперів, майнових прав, а також інакших іпотечних боргових зобов'язань; застава – передача позичальником кредитору застави, при якій позичальник застається володарем заставленого майна і має право на споживання ним та отримання доходів з цього майна.

Боронос В. – галузь довготермінового вкладення грошей і як будь-який механізм інвестування, передбачений на довгостроковий період часу.

Зайцев О. – в нинішньому світі являє собою перспективу здобутку домівки у кредит, розрахунок по якому відбувається протягом тривалого часу.

Рисунок 1.1 – Теоретичні основи поняття «іпотека» (побудовано автором на основі [7; 9; 10; 11; 21; 31; 34])

Як результат узагальнення наукових думок учених та інформації, наведеної в нормативно-правових актах держави, можна сказати, що до визначення слова «іпотека» існує безліч підходів, які представлені на Рисунку 1.2.



Рисунок 1.2 – Підходи до визначення поняття «іпотека» (побудовано автором на основі [7; 9; 10; 11; 21; 31; 34])

Отже, постають три узагальнені підходи до формулювання поняття «іпотека». У магістерській роботі ми додержуємося поглядів більшості освітян [4; 31] і розглядаємо даний термін як заставу нерухомого майна. В процесі надання кредитних коштів позичальнику під заставу нерухомого майна пропонуємо вживати поняття «іпотечний кредит».

1.2 Розвиток правової бази іпотечного кредитування та механізм іпотечного кредитування

На нашу думку, у роботі доцільним буде провести аналіз розвитку правової бази іпотечного кредитування країни. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» розкрито сутність поняття «іпотека» як «вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку» [27].

Відповідно до Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «іпотечне кредитування» – це правовідносини, що з'являються з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [29]. Житловий іпотечний кредит – це кредит, здійснення власних зобов'язань за яким позичальник забезпечує іпотекою нерухомого майна житлового призначення (окрім об'єктів недовершеного будування), тобто віддає дане майно в заставу [6]. Такий кредит видається при умовах, якщо він купує нерухоме майно житлового призначення на ринку нерухомості. Також до житлових іпотечних кредитів прирівнюють кредити, видані позичальникові для інших задач, якщо він бере ці кредити, вертаючи в заставу нерухоме майно житлового призначення.

Центральною складовою процесу формування та продуктивній діяльності системи іпотечного кредитування є інституційне забезпечення, котре впливає на всі складові елементи організованості іпотечного кредитування. Трансформаційний етап, в якому перебуває Україна, варто досліджувати крізь призму перетворень базових та системоутворюючих інститутів, що супроводжуються змінами в громадському, економічному та

політичному житті і стимулює ринкову видозміну громади загалом. Отже, одне з головних місць серед стабільного піднесення економіки країни та механізмів економічного стимулювання держави займає ринок іпотечного кредитування. Під механізмом іпотечного кредитування розуміють сукупність взаємопов'язаних та взаємозалежних складових іпотечного кредитування (суб'єктів, об'єктів, інструментів). Інституційне забезпечення іпотечного кредитування містить в собі три визначальні складові: інституційно-кадрове; інституційно-організаційне та інституційно-правове забезпечення іпотечного кредитування держави [3, С. 10-18]. Ефективність поведінки порядку іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємовпливу усіх складових механізму іпотечного кредитування, що представлено на Рисунку 1.3.

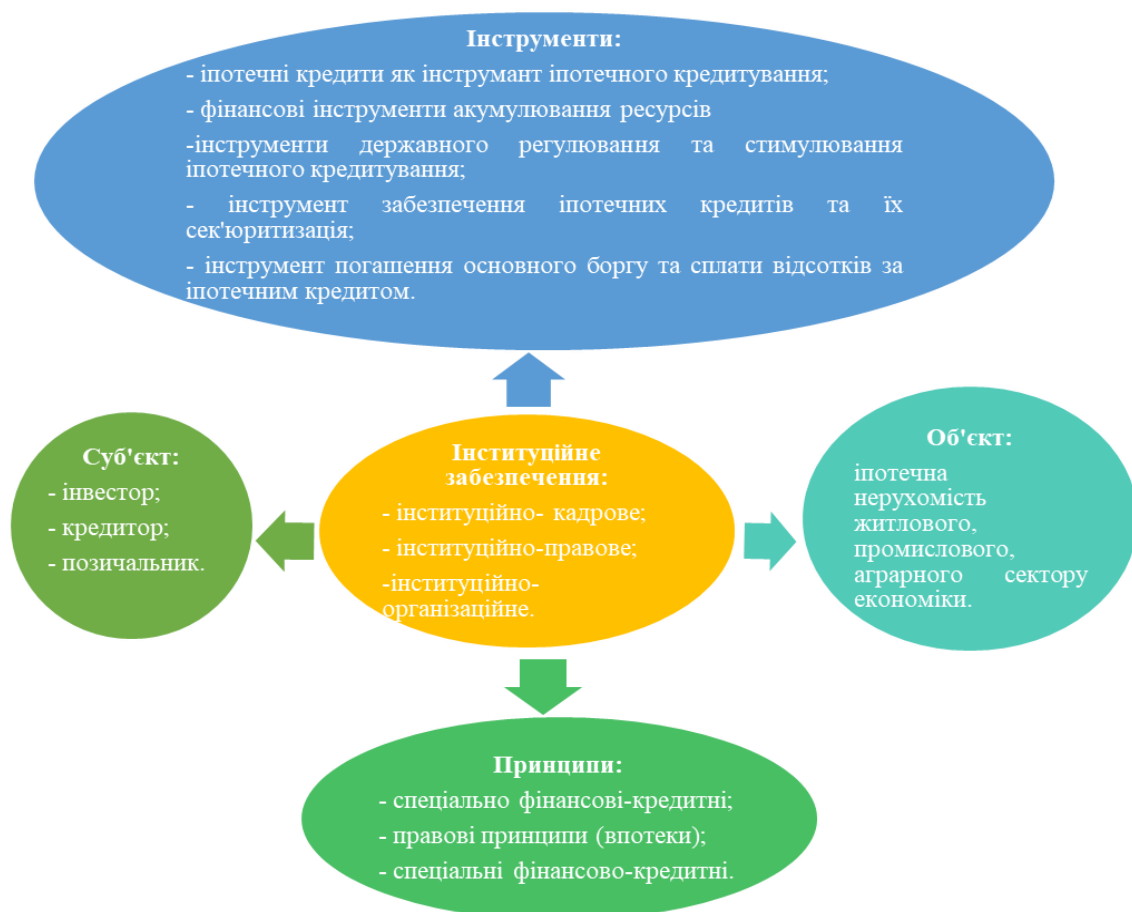


Рисунок 1.3 – Механізм забезпечення іпотечного кредитування (побудовано автором на основі [5, С.179-187])

Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Використовуючи об'єкти іпотечного кредитування як предмет застави, суб'єкти іпотечного кредитування вступають в іпотечні відношення. Виокремлено моделі поведінки іпотечного житлового кредитування (ІЖК): однорівневий та дворівневий. Центральна відмінність двох механізмів – це присутність у 3 взаєминах посередництва на ринку та присутність цінних паперів, обіг яких допомагає додатково залучити кошти з первинних та вторинних ринків для інвестування їх в галузь житлового іпотечного кредитування (Рис.1.4).



Рисунок 1.4 – Моделі функціонування іпотечного ринку (побудовано автором на основі [7; 12; 16])

Однорівневий механізм має такі характерні ознаки функціонування: іпотечний кредит завжди є володінням кредитора, формується завдяки кредитам інших суб'єктів господарювання або тимчасово вільних грошових ресурсів; кредитор самостійно забезпечує здійснення зобов'язання позичальника відносно погашення іпотечного кредиту, отримуючи всі переваги від такого кредиту (відсотки за користування кредитом, грошові кошти за обслуговування).

Дворівнева модель іпотечного житлового кредитування, на відміну від однорівневої, є більш граціозною за алгоритмом діяльності, характеризується властивим при наданні кредиту ознакам, тобто крім джерел формування ресурсів, які властиві однорівневому механізму, залучаються і кошти з фінансових ринків.

Проаналізуємо зарубіжний досвід з впровадження моделей функціонування іпотечного ринку. В результаті проведеного аналізу досвіду іпотечного кредитування в країнах Європи, варто перш за все зауважити, що на сьогодні іпотека тут відноситься до одного з ключових факторів зростання економіки. Переважна частина кредитів (до 80%) в країнах Європи є іпотечними, при цьому ставка на них помітно нижче, ніж за інших форм кредитування [35]. Іпотечне кредитування в країнах ЄС в основному розвивається за рахунок іпотечних банків за однорівневою моделлю кредитування. Ціль такого підходу розкривається у формуванні кредитними ресурсами замкнутої системи іпотечного кредитування. Указані особливості іпотечного кредитування характерні фінансовим структурам Франції, Австрії, Німеччини, Іспанії, Великобританії тощо. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування в розрізі ключових інструментів залучення коштів, моделей іпотечного кредитування та форм державного впливу на реалізацію іпотечного кредитування представлено в Таблиці 1.1.

Відміна представлених моделей іпотечного кредитування полягає в індивідуальних особливостях створення ресурсної бази та формування механізмів залучення довгострокових вкладень в кожній країні відповідно.

Як було раніше зазначено у роботі, іпотека передбачає погодження інтересу громадян у покращенні житлових умов, будівельного комплексу - у рівномірному завантаженні зведення будівель, економічному зростанні держави, а банків - у прибутковій та ефективній роботі. Серед існуючих моделей іпотечного кредитування у світі [4; 7; 11] виокремлюють основні три системи іпотечного кредитування: американська, німецька та європейська модель. Усі вони відрізняються між собою (Рисунок 1.5.).

Таблиця 1.1 – Зарубіжний досвід іпотечного кредитування (побудовано автором на основі [12, С. 103-106])

Країна	Головні інструменти залучення коштів	Визначальна модель іпотечного кредитування	Форми державного впливу на реалізацію іпотечного кредитування
Країни Азії	Ощадні рахунки, цінні папери, забезпечені заставами	Однорівнева, в деяких країнах є вторинний ринок	Створення державних кредиторів, спрямування державних коштів на іпотечне кредитування
Латинська Америка	Ощадні рахунки	Однорівнева, з тенденцією до створення вторинного ринку	Залучення державою коштів в іпотечне кредитування, створення державних операторів вторинного ринку
США і Канада	Цінні папери, забезпечені заставами	Вторинний ринок заставних	Підтримка операторів вторинного ринку, податкове стимулювання, державне страхування кредитів
Країни Західної Європи	Ощадні рахунки, іпотечні облігації	Однорівнева, проте стає популярним ринок іпотечних облігацій	Державні преміальні виплати, жорстке регулювання ринку з боку держави, податкове стимулювання
Країни Східної Європи	Ощадні рахунки, іпотечні облігації	Однорівнева	Державні преміальні виплати, жорстке регулювання ринку з боку держави, податкове стимулювання



Рисунок 1.5 – Системи іпотечного кредитування: закордонна практика [4; 7; 11; 32; 35])

Отже, ключовими відмінностями в рамках цих моделей виступають різні механізми прийняття участі держави та ресурсів в іпотечних стосунках і специфіка діяльності ринку іпотечних цінних паперів.

1.3 Аналіз тенденцій іпотечного кредитування в Україні

Проаналізуємо поточну ситуацію іпотечного кредитування в Україні. У період з січня по липень 2021 року українські банки видали на 4,4 млрд грн іпотечних кредитів [19; 20]. Ця сума втричі перевищила суму іпотеки за 7 місяців 2020 року, та у 2,3 рази за кількістю. Дані показники оприлюднила прес-служба Національного Банку України. Щодо показників липня 2021 року, на загальну суму 773,2 млн грн банки видали 974 іпотечних кредитів. Зафіксована максимальна кількість учасників на ринку – це 21 банк, які видали іпотеку у липні 2021 року. Загалом, за перші сім місяців 2021 року, на суму 4,4 млрд грн видано банками 5626 іпотечних кредитів. У порівнянні з відповідним періодом минулого року об'єм нинішнього іпотечного кредитування зріс утричі в грошовому вимірі. Переважно кредити видають на вторинному ринку на купівлю житла: як за грошовим обсягом, так і за кількістю договорів, їхня частка у липні 2021 року перевищила 90% від усіх наданих іпотечних кредитів. Залишається досить концентрованим ринок іпотечного кредитування: 90% нових угод уклали лише п'ять найактивніших банків [22; 33].

Державні кредитні програми щодо забезпечення громадян житлом на український ринок нерухомості особливого впливу за період від початку 2012 року по 2020 рік не мали. За даними асоціації фахівців нерухомості України, «пільгова» іпотека під 7% лише на 1 – 2% збільшила кількість потенційних покупців житла. За умовами програми «Доступна іпотека 7%»

кредит можна буде отримати строком до 20 років, із мінімальним першим внеском. Максимальна сума позики складає 2 млн грн. Максимальна вартість предмета іпотеки – 2,5 млн грн. Перший внесок – від 15%. Гроші можна взяти на придбання квартири чи приватного будинку на первинному ринку або здану нерухомість, період експлуатації якої не більше 3-х років. Нормативна площа – 50 квадратних метрів на одну людину чи родину з двох осіб та додатково - 20 квадратних метрів на кожного її наступного члена [19].

За даними Міністерства фінансів України, станом на 13 вересня 2021 року від уповноважених банків, таких як: АТ «Державний ощадний банк України», АТ «УКРГАЗБАНК», АТ «КРЕДОБАНК», АТ «КБ "ГЛОБУС"», АТ КБ «ПриватБанк», АТ «БАНК АЛЬЯНС», АТ «ОТП БАНК», АТ АКБ «Львів», АТ «МЕГАБАНК», - надійшло 1181 заявок. Загалом у програмі беруть участь 23 регіони. За кількістю поданих заявок лідирують саме Київ (33,3%) та Київська область (30,9%), що показано на Рисунок 1.6. На середину вересня було підписано 811 кредитних договорів на 689,62 млн грн. На первинний ринок припало 23, на вторинний – 77%.

Розвиток програми «Доступна Іпотека 7%» (станом на 13.09.2021)

МІНІСТЕРСТВО
ФІНАНСІВ
УКРАЇНИ

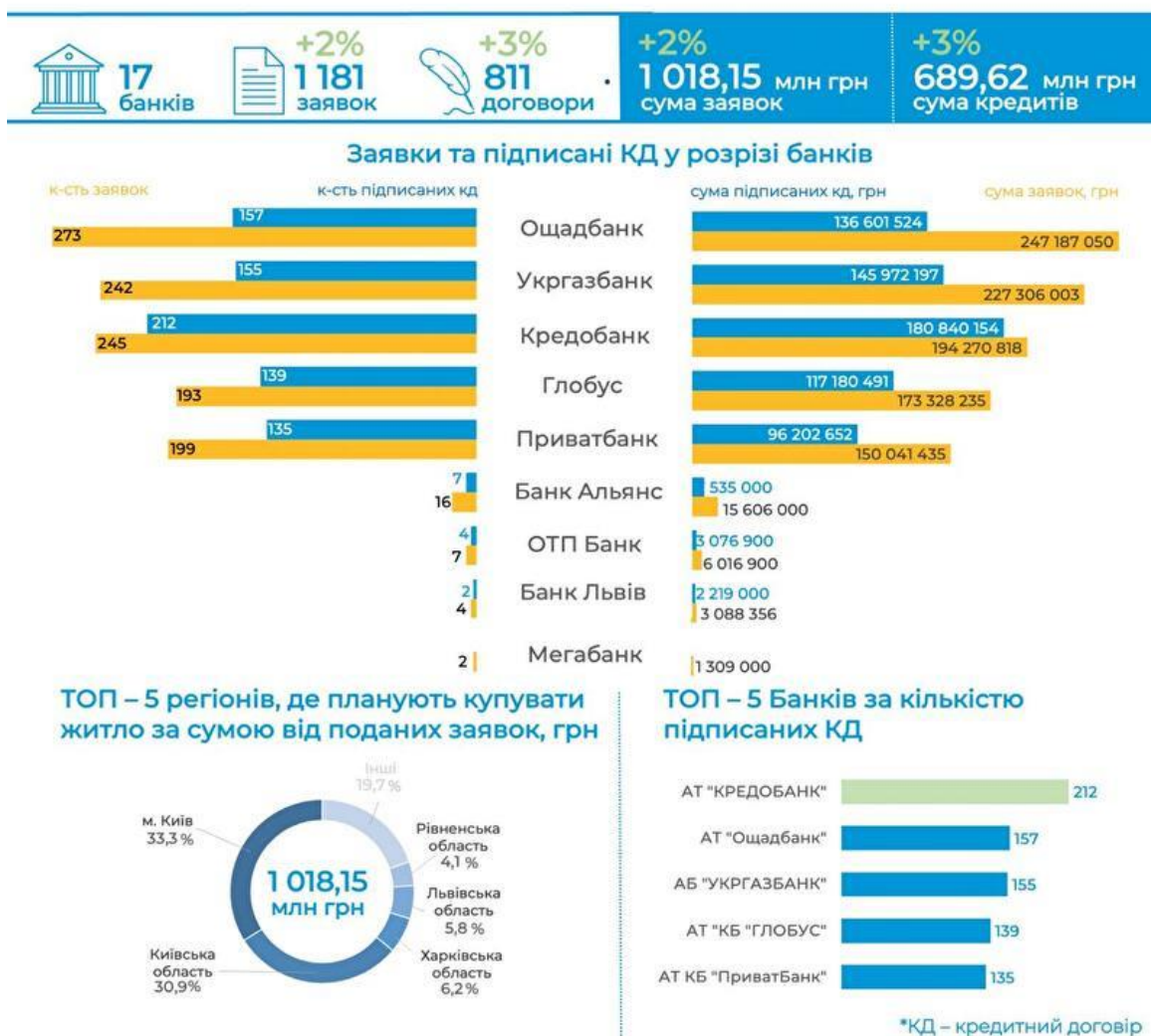


Рисунок 1.6 – Інфографіка з офіційного сайту Міністерства фінансів України (за джерелом [19; 22])

Синтез діяльності іпотечних моделей та їх відмінні характеристики вказують, що стратегія піднесення іпотечних інститутів яка діє на сьогодні в Україні, є непродуктивною, адже для її ефективного та константного розвитку не цивілізована фінансова інфраструктура і повний дефіцит економічних передумов. Наслідки дослідження нашої роботи демонструють, що напрямок на найважчу за системою іпотечного кредитування - американську модель, вкрай звужує шанси категорій населення з мінімальними та середніми доходами. Тому, необхідно зорієнтувати увагу

держави на впровадження німецької системи, як найбільш підходящої для застосування у нестабільних економічних порядках.

Отже, у першому розділі кваліфікаційної роботи ми визначили та узагальнили поняття «іпотека». Проаналізувавши перелік праць зарубіжних та вітчизняних вчених, дане тлумачення має на меті порядок відносин між іпотекодержателем та іпотекодавцем стосовно забезпечення зобов'язань грошима позичальника закладом нерухомого майна, яке знаходиться у його користуванні та власності, і котре у разі протистоянні боржником особистих обов'язків переходить до власності кредитора.

2 АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1 Загальна характеристика іпотечного житлового кредитування в Україні

Як нам відомо, головні фактори, які характеризують стан іпотечного ринку як у всьому світі, так і в Україні – це конкуренція, ринкова ціна, попит та пропозиція. У розвинених країнах дана тенденція досить позитивна. Це підтверджується тим, що рівень попиту на ринку житла ототожнюється з обсягами будівництва, в той час як ціни, всупереч зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки визначальній конкуренції. При аналізі рівня купівельної спроможності громадян на ринку житла та побудові діаграми на базі даних Міністерства юстиції України і Державної служби статистики України, проаналізуємо ситуацію в Україні - Рисунок 2.1.

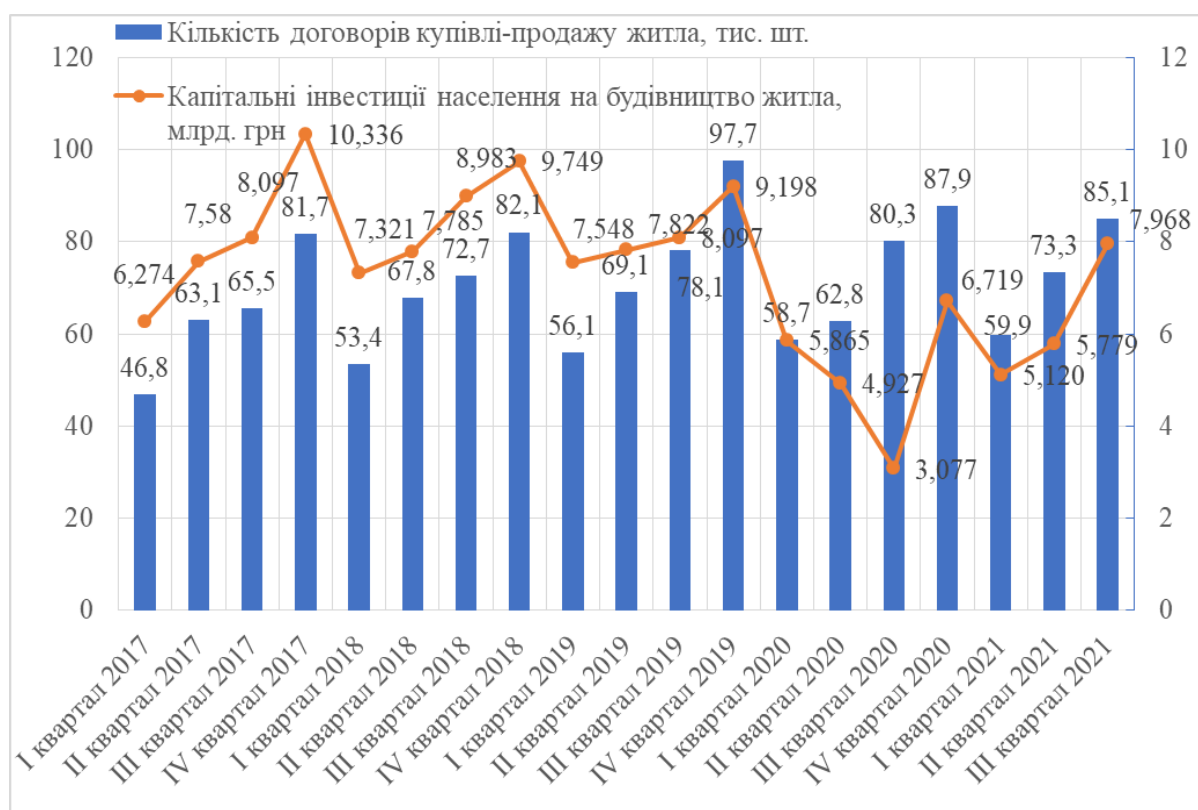


Рисунок 2.1 – Купівельна активність населення на ринку житла України за 2017 – 2021 роки (побудовано автором на основі [8; 20])

З побудованої діаграми можна спостерігати, що впродовж усього досліджуваного періоду тенденція кількості договорів купівлі–продажу зростала. Великий відрив мали періоди IV кварталу 2017 з III кварталом 2017 (різниця між цими періодами становить 16,2 тис. договорів купівлі-продажу житла) та між IV кварталом 2019 з I кварталом 2020 (різниця між цими періодами становить 39 тис. договорів купівлі-продажу житла). Щодо капітальних інвестицій на будівництво житла, громадяни менше усього коштів вкладали у нерухомість протягом II–III кварталу 2020 року та I кварталу 2021 року. Дана ситуація пов’язана зі коливанням (зростанням) курсу валют, самоізоляцією у 2020 році через пандемію COVID–19, введенням карантину в Україні та сезонністю.

На нашу думку, економіка нашої країни зростає надто повільно, що має істотний відрив від загальносвітових темпів. Така ситуація формує бар’єри до реалізації потенціалу держави, а для населення України – бар’єри до покращення рівня життя. Вважаємо, що економіці необхідний вагомий поштовх, який принесе позитивний відбиток, який відчують як громадяни, так і країна загалом – це іпотека (безвідмовний та перевірений інструмент). Практика сусідніх держав демонструє, що позитивний вплив на макроекономіку країни сприяє зростанню ВВП, спричиняє інвестування в житлову нерухомість. Розвиток ринку іпотеки дозволить запуснути механізми реформування, активізації української економіки та механізми фінансування.

Проведемо аналіз стану індексів цін на житло в Україні. За допомогою синтезу нинішнього стану та динаміки розвитку іпотечного кредитування, ми визначимо тенденції та особливості його становлення. У ході нашої роботи було вказано, що іпотечний ринок України аналізується через діапазон заборгованості банків за такими різновидами іпотечних кредитів:

- на покупку земельної ділянки під заставу земельної площі;
- на зведення житла під заставу незавершеного будівництва;

- на цілі комерційного характеру під заставу житла;
- на споживчі цілі під застанову домівки;
- на покупку домівки, під його заставу;
- на рефінансування житлового іпотечного кредиту [2, С. 231-233].

Досліджуючи особливості розвитку іпотечного кредитування, виділяємо такі етапи його розвитку: I – період з 2002 року до середини 2005 року (повільний розвиток ринку іпотеки); II – з середини 2005 року до середини 2008 року (час кредитної експансії) і III – з середини 2008 року до сьогодні (стадія стагнації) [2, С. 231–233]. На нашу думку, з метою визначення активності іпотечного житлового кредитування в Україні у роботі доречно проаналізувати ціноутворення на ринку іпотеки та індекси цін на житло на основі даних за 2017–2021 роки згідно Державної служби статистики України [8]. Первинний ринок (новобудови/нерухомість, яка не знаходилася ще у володінні) та вторинний ринок (житло не першої свіжості, так як у неї був власник) – це категорії ринку нерухомості. Обидва ринка мають відповідні переваги та недоліки. Побудуємо графіки поквартально як первинного, так і вторинного ринку (Рис. 2.2).

Як показує аналіз за 2017–2021 роки загальний індекс цін зростав як на первинному ринку, так і на вторинному. Звернемо увагу на первинний ринок в III кварталі 2021 року. Показники зросли на 1,6% у порівнянні з III кварталом 2020 року. Щодо вторинного ринку аналогічного періоду, дані зросли на 2,1%. У IV кварталі 2021 року можна тільки допустити, що індекс цін лишитиметься на рівні значень III кварталу 2021 року чи навіть трішки збільшиться. Також важливим фактором, що впливає на масштаби іпотечного кредитування жителів, виступає відсоткова ставка за іпотечним кредитом [14].

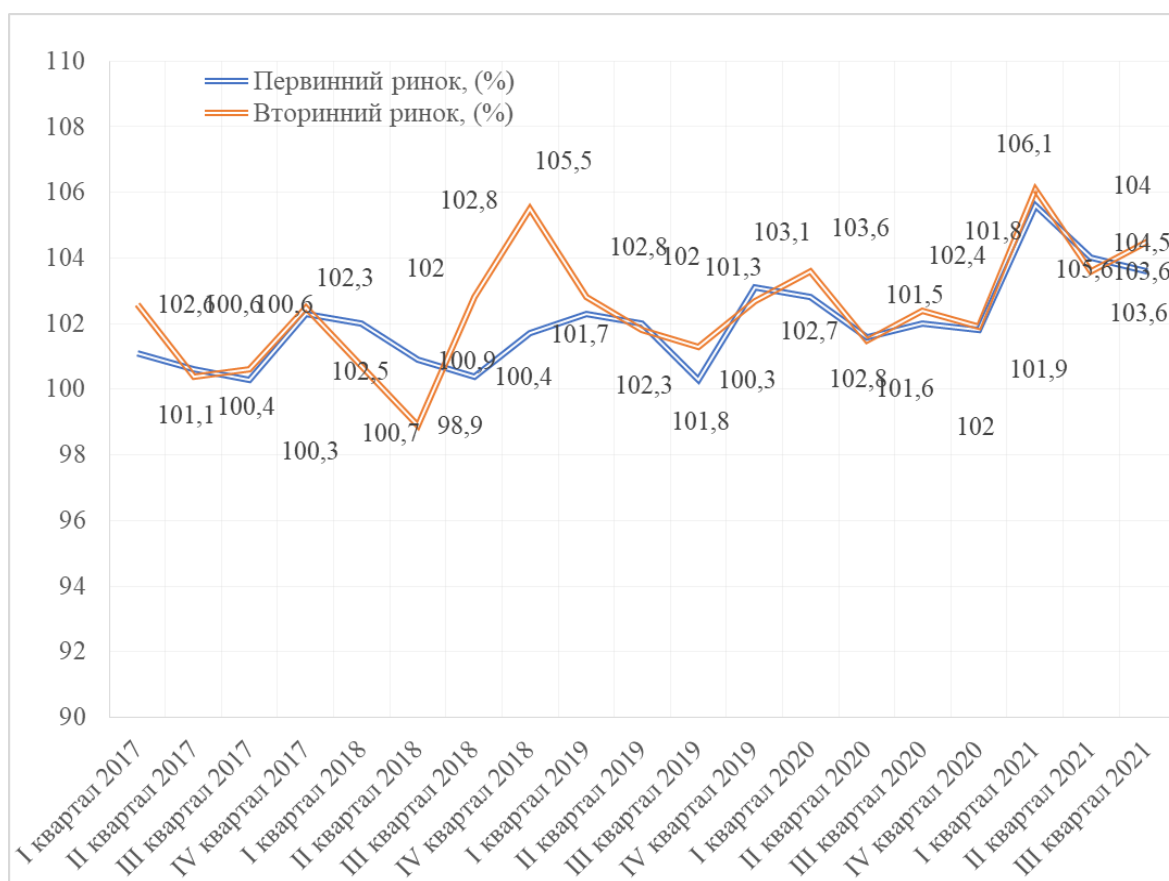


Рисунок 2.2 – Первинний та вторинний ринок України за 2017 – 2021 роки (побудовано автором на основі [8])

З метою розробки практичних рекомендацій та методичних підходів щодо вдосконалення діяльності іпотечного кредитування за участі банків, постає необхідність проаналізувати банківську діяльність за кількістю виданих іпотечних кредитів. Слід акцентувати увагу, що в Україні відношення іпотечного портфеля в гривні до ВВП складає менше 1%. Наразі, іпотека потрібна банкам, населенню та забудовникам, так як іпотечний портфель один з надійних, а завдяки іпотеці вирішуються громадські задачі. За результатами Мінфіну висвітлено рейтинг стійкості банків, з портфелями роздрібних депозитів від 1 млрд. гривень (Рис. 2.3).

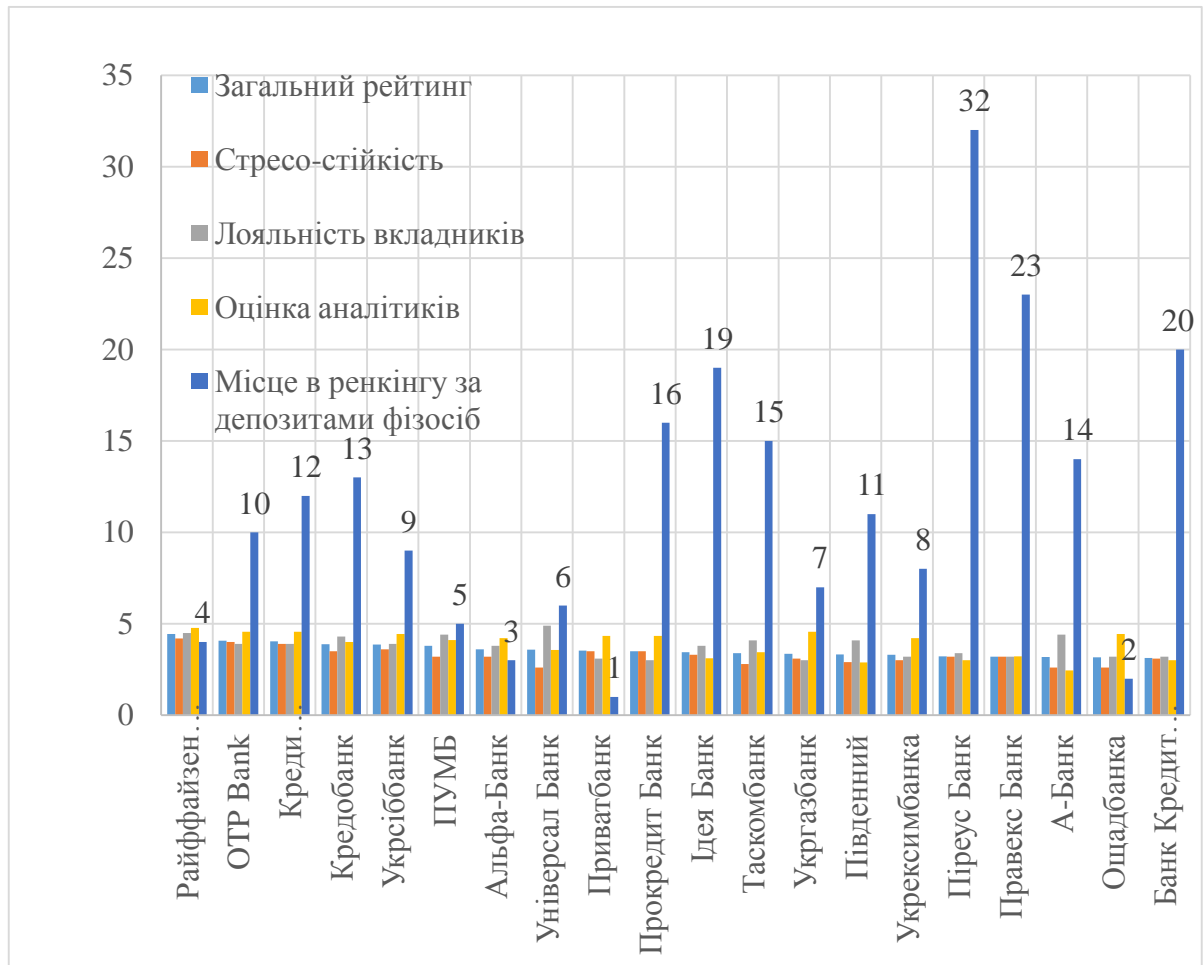


Рисунок 2.3 – Рейтинг стійкості банків за підсумками III кварталу 2021 року за п'ятибальною шкалою (побудовано автором на основі [19])

Виходячи з діаграми, яка зображена на Рисунку 2.3, п'ятірка великих банківських установ, що входять до іноземних банківських груп або підтримувані західними державами, отримують найвищі оцінки: АТ «Райффайзен Банк», АТ «ОТП БАНК», АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК", АТ "УКРСИББАНК". Однак і не відстають державні українські банки: АТ «Державний ощадний банк України», АТ «КРЕДОБАНК», АТ КБ «ПриватБанк», АБ "УКРГАЗБАНК".

Проаналізуємо у роботі вторинний ринок житла, а саме вимоги кредитування, ґрунтуючись на базі даних державних і комерційних банків України періодом на кінець 2021 року. Простежуються орієнтовно рівні

умови банків, які надають іпотечні кредити на ринку нерухомості (Таблиця 2.1).

Таблиця 2.1 - Пакет кредитних послуг банків України (побудовано автором на основі [1; 15; 26; 28])

Назва банку	Умови банків			
	Аванс	Процентна ставка	Комісія за видачу кредиту	Страховання
АТ «Державний ощадний банк України»	-від 15%;	-на рівні 7%;	-0,5%;	-0,35%;
	-від 20%;	-8% - перші 12 місяців, 13% - починаючи з 13 місяця (єдиний розмір);	-0,99%;	-0,3%;
	-від 30%;	-11,49%;	-0%;	-0,3%.
	-від 30%.	-9,99%.	-0,99%.	-0,35%;
АБ "УКРГАЗБАНК"	-від 30%;	-на перші два роки 9,90%; -на послідувачі 18 років - 12,99%.	-0,99%.	- 0,3%.
АТ КБ «ПриватБанк»	-від 25%;	-12% на перший рік; -UIRD*12м+4%-річна ставка з 2-го року, де UIRD-український індекс ставок за депозитами фізичних осіб;	-1%;	-0,5%.
АТ «КРЕДОБАНК» «Кредобанк»	-від 20% до 40%;	-перший рік 12%; другий рік 14%; третій рік 16%; з 4-го року UIRD*3м+6,50%;	-1%.	-орієнтовно 0,23%.
	-від 40%.	-перший рік 11%; другий рік 13%; третій рік 15%; з 4-го року UIRD*3м+4,50%.		

Виходячи з пропонованих умов банку, важливим елементом є зацікавлення та привернення уваги майбутній клієнтів, тобто позичальників. Відсоткові ставки є фіксовані лише у банку «Ощадбанк», крім того вони не прив'язані до коливань UIRD, в той час як це простежується у інших конкурентів. Так як на обсяги іпотечного кредитування впливають також валютні курси, то слід дослідити обсяги наданих кредитів під заставу нерухомості в розрізі валют. Дані зображено на Рисунку 2.4.

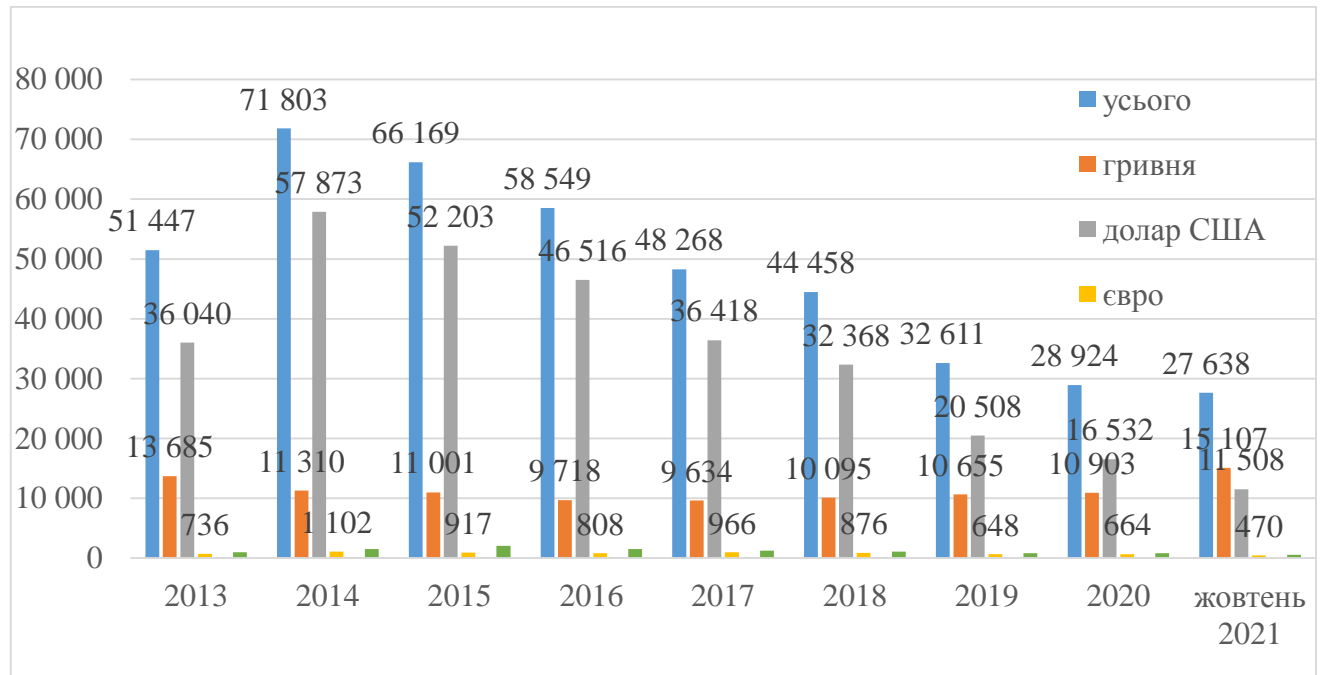


Рисунок 2.4 – Іпотечне житлове кредитування фізичних осіб на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості у розрізі валют за 2013 - жовтень 2021 рр., млн. грн (побудовано автором на основі [25])

Синтез іпотечних кредитів у розрізі валют зображує доволі неоднозначне становище, так як в абсолютних значеннях здійснюється вагоме скорочення обсягів іпотеки за всіма видами валют, крім періоду за 2013–2014 роки. Виходячи з діаграми простежується надання суми кредитів фізичним особам на придбання нерухомості переважно в доларах США станом за 2014 – жовтень 2021 років. Однак, при цьому присутня тенденція до зменшення. Це пов'язано із вагомою волатильністю курсів валют у нашій країні та з високими валютними ризиками для всіх учасників угоди.

2.2 Аналіз доступності житлової нерухомості для українців

Багато молодих родин не можуть задовольнити потреби у житловій нерухомості. Рівень розвитку економіки та соціальної сфери України не

сприяє забезпеченню молоді країни високим рівнем доходу, що порівняно з вартістю житлової нерухомості свідчить про її недоступність. Громадяни не мають змоги не лише придбати житло, але й орендувати його. Для характеристики ринку житлової нерухомості в Україні важливим є аналіз вартості її в різних містах України. Обрано міста-мегаполіси, які вважаються центрами будівельної галузі та є лідерами в державі за обсягами придбання житлової нерухомості на первинному та вторинному ринках. Динаміку індексу цін на первинному та вторинному ринках житла зобразимо графічно (Рис.2.5 та Рис.2.6).

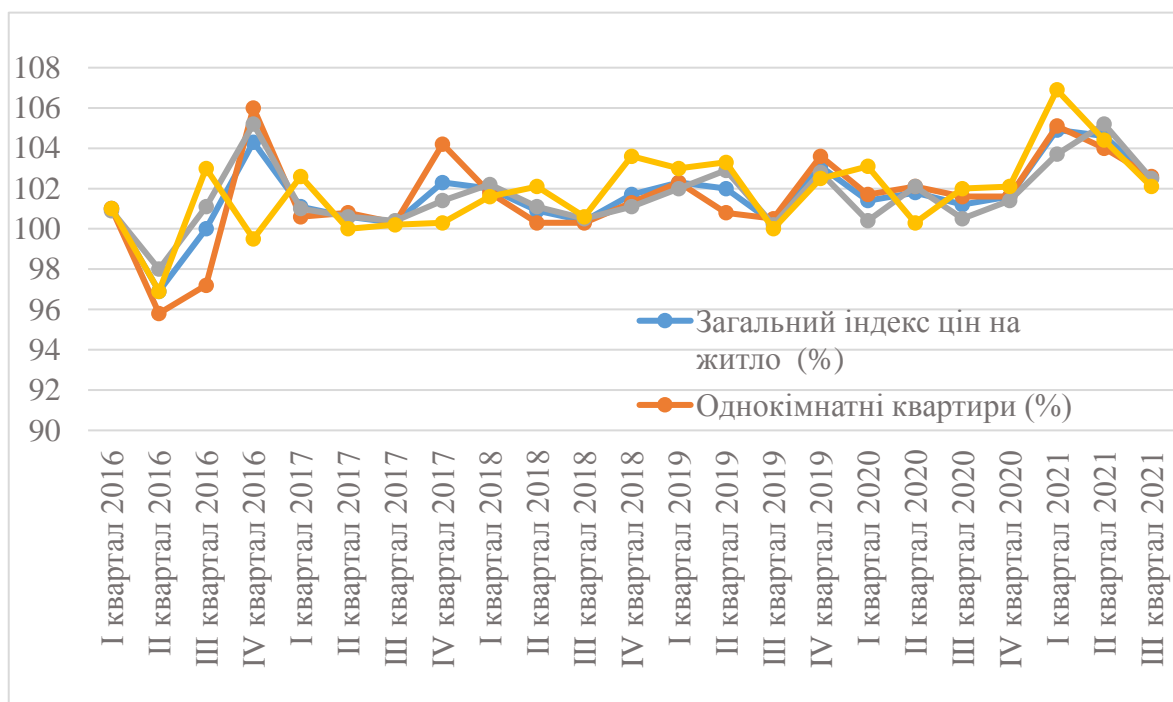


Рисунок 2.5 - Динаміка зміни індексу цін на первинному ринку житла в Україні за 2016 - III квартал 2021 років (побудовано автором на основі [8;19])

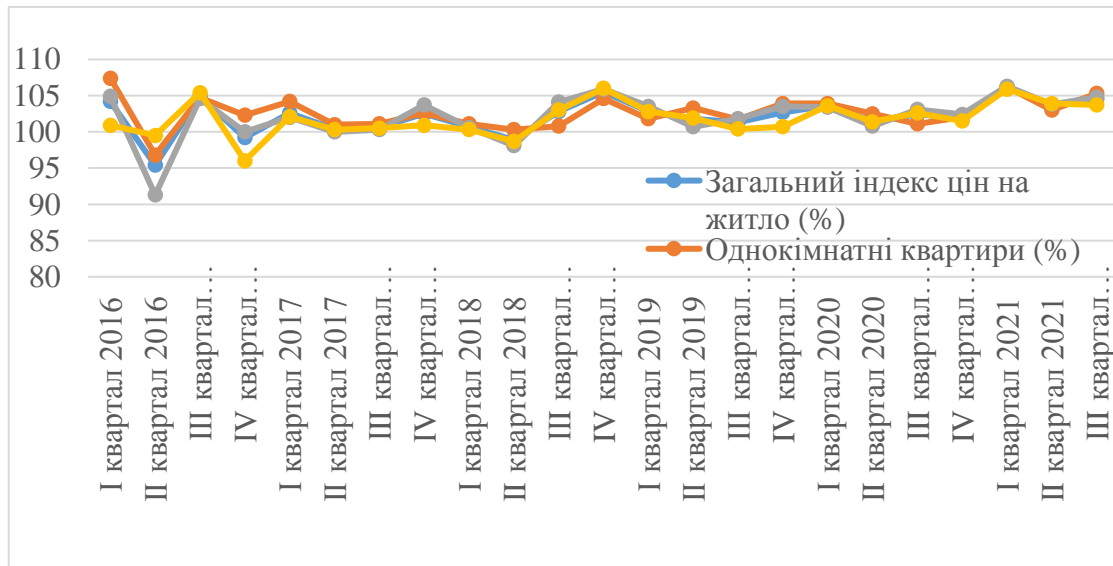


Рисунок 2.6 - Динаміка зміни індексу цін на вторинному ринку житла в Україні за 2016 - III квартал 2021 роки (побудовано автором на основі [8; 19])

В 2021 році на українському ринку нерухомості спостерігається суттєве пожвавлення: вартість квартир в новобудовах починаючи із січня зросла майже на 20%, на вторинному ринку – майже на 9%. Основна причина зростання цін – збільшення попиту. Після року пандемії та економічної кризи українці, задля збереження та примноження коштів, почали жвавіше купувати квартири. Так, за різними підрахунками вартість квартир вже є не підйомною для понад 90% українців, і лише 8% людей можуть дозволити собі придбати нерухомість [30]. Така ситуація є небезпечною. Якщо забудовники для збільшення заробітку знову піднімуть ціни, спроможних купити квартиру стане ще менше. Забудовники втратять своїх інвесторів, збільшиться кількість заморожених об'єктів та банкрутства учасників ринку. За цим очікується обвал цін. На Рис.2.7 зображено аналіз середніх цін на первинному та вторинному ринках у розрізі обласних центрів України.

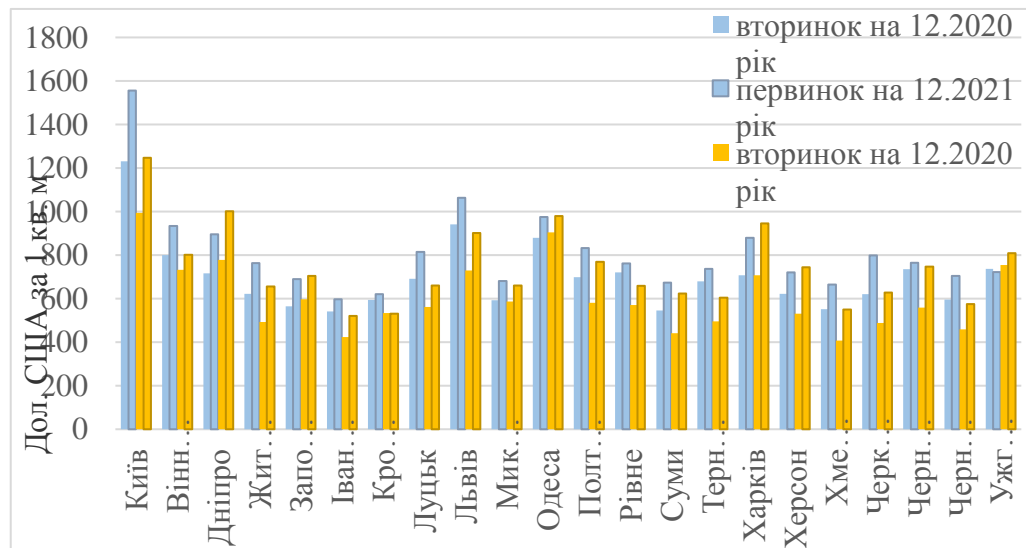


Рисунок 2.7 – Аналіз середніх цін на первинному та вторинному ринках за 2021 рік в обласних центрах України (побудовано автором на основі [30])

Виходячи з Рисунок 2.7, ймовірно, що до кінця 2021 року ціна помешкань як на "первинці" може зрости, так і на вторинному ринку. Звичайно, багато що залежатиме від пандемії COVID-19, від стану економіки, зокрема курсу гривні по відношенню до долара. Крім того, терміновим стоятиме питання оподаткування нерухомості на первинному ринку, розвиток іпотеки під покупку "первинних" квартир, а також прийняття законодавчих актів, цілеспрямованих на захист покупців-інвесторів, рішення питань житлових багатоповерхівок та масштабного питання - реформування будівельної галузі.

Сьогодні мати особисте житло – мрія більшості українців, оскільки накопичити на квартиру в наш час не так просто. За словами президента Конфедерації будівельників України Льва Парцхаладзе, кожен 7-й українець не має власного житла, а на одного українця припадає 24 м² житла [23]. Проведено опитування населення щодо тривалості часу, необхідного для

накопичення коштів для купівлі власної квартири. Як показали результати опитування, за 1–3 роки можуть накопичити на власне житло 10% читачів, за період 3–10 років назбирають на власне житло 27% населення, а 38% - більш ніж за 10 років. На жаль, 25% відповіли, що не зможуть нагромадити на власне житло і за все життя. Слід звернути увагу на таку ситуацію: близько 70% житлових приміщень, якими користуються в Україні, старі або занадто старі. Це значить, що Україна залишається і буде залишатися ще довго державою, де здійснюватиметься грандіозне будівництво житла. Але за умови низької купівельної спроможності населення будівельні компанії не працюють на повну силу, і оновлення житла триватиме багато років. В Україні та країнах, які переживають економічну кризу, доречно, щоб ринок нерухомості характеризувався не зростанням, а падінням цін на сучасне житло. На жаль, ситуація в світі засвідчує високі темпи інфляції, що призводять до зростання цін на житло.

2.3 Оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України

З дослідження другого розділу кваліфікаційної роботи магістра можемо виділити наступні характерні риси іпотечного банківського кредитування:

- модель банківського кредитування в Україні, яка при зменшенні вартості ресурсів комерційних банків і підтримці з боку держави матиме змогу вийти з кризи і мати перспективні зрушення у галузі житлового забезпечення. Вважаємо, що при застосуванні складних фінансових схем та складних інструментів іпотечного кредитування, житлова іпотека в Україні стане на шлях піднесення;

- безперспективність моделі розвитку банківської житлової іпотеки в Україні, з позиції її суспільної корисності. Навіть широкомасштабна

підтримка з боку держави банківської іпотеки матиме низьку ефективність, з позиції забезпечення населення доступним житлом.

Проте відзначимо, з першої та другої сторони залишається нерозкритим питання щодо значення масштабу трансформації існуючого банківського іпотечного кредитування для того, щоб стати дієвим інструментом вирішенні питання житлової проблеми в Україні. З метою встановлення показника достатності іпотечного кредиту (KDI), що дозволить нам визначити наскільки вирішальна соціально-економічна функція житлового іпотечного кредитування для громадян країни, наведено формулу 2.1 і розрахуємо за даною формулою дані (Таблиця 2.2).

$$KDI = \frac{IK^*}{RVH} * 100\%, \quad (2.1)$$

де RVH – це ринкова вартість житла $S 48 \text{ м}^2$;

IK^* – розмір іпотечного кредиту, який може бути виданий громадянину [32.].

Приймемо умову, що показник KDI більше 50 %, що означає громадяни із середніми доходами матимуть змогу отримати іпотечний кредит у розмірі половини вартості житлової нерухомості. При наявності власних коштів для першого внеску 50% вартості житла громадяни матимуть змогу отримати нерухомість $S 48 \text{ м}^2$ у тому місті, де бажатимуть проживати. Результати розрахунку за даною формулою залежать від: середнього доходу за місяць; параметрів моделі іпотечного кредитування (що включають термін, відсоткову ставку за іпотечним кредитом, за допомогою яких визначають суму кредиту, які зможуть надати позичальнику); цінову політику на ринку житла.

Таблиця 2.2 - Визначення показника достатності іпотечного кредиту
(розраховано автором на основі [1; 15; 26; 28])

Показники на 2021 рік	АТ «Державний ощадний банк України»	АБ «УКРГАЗБАНК»	АТ «ПриватБанк»	КБ АТ «КРЕДОБАНК»
Вартість квартири, площею 48 м кв. (м. Суми)	423543,9	423543,9	423543,9	423543,9
Розмір першого внеску, %	15	30	25	20
Розмір кредиту, %	85	70	75	80
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	360012,315	296480,73	317657,925	338835,12
Мінімальна відсоткова ставка, %	7,0	9,9	12,0	12,0
Строк кредитування, макс., роки	30	20	20	20
Додаткові комісії, %	0,5	0,99	1	1
Щомісячний платіж, грн	4 961	3209	3 538	5 613
Показник достатності іпотечного кредиту	85,00%	70,00%	75,00%	80,00%

Слід звернути увагу на те, що відкладений попит на кредити іпотеки є достатньо високим, але на низькому рівні залишаються доходи населення. Результат цієї ситуації наступний: іпотечне кредитування перебуває на відносно низькому рівні як в якісному, так і в кількісному вимірниках.

3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1 Досвід іпотечного кредитування країн Європейського Союзу

Європейський ринок житлової іпотеки є суттєвою рушійною силою світової економіки, реалізуючи домовласницькі прагнення громадян Європейського Союзу. Сьогодні європейський ринок іпотеки складається з понад 5 трлн євро непогашених позик із яких найбільше, понад 1,3 трлн. євро, надано у 2005 році. Поширення іпотечних кредитів у Європі - це область, де відбуваються широкі зміни протягом останніх десяти років і де є багато ринків із значними змінами. З метою визначення найбільш ефективних напрямів щодо удосконалення ринку іпотеки в Україні проаналізуємо ключові особливості регулювання банківського іпотечного кредитування закордоном. Проаналізуємо функціонування фінансових установ в сфері банківської іпотечної індустрії, які можуть найкраще адаптуватися до нового економічного ландшафту.

Обсяги іпотеки в Європі значно зросли за останні десять років, це підживлюється зростом цін на житло, низькими процентними ставками, збільшенням доступності іпотечного кредиту та розширенням асортименту іпотечних продуктів. Це зростання привернуло увагу нових фінансових установ у більшості країнах Європи, які конкурують із діючими кредиторами, часто центральними банками у кожній країні [38]. Первинне дослідження та аналіз на європейських ринках дозволили сформулювати висновки: традиційне відділення банку втрачає позиції; альтернативи здобули онлайнві канали розподілу фінансових ресурсів. По-перше, розповсюдження відбувається як через посередників іпотеки, так і через брокерів. Велика частка розподілу іпотеки, на яку припадає понад 40% кредитування (понад 500 мільярдів євро на рік) у країнах, які досліджувалися – Рисунок 3.1. По-друге, розповсюдження відбувається через телефон

(шляхом завантаження відповідних додатків) та через мережу Інтернет. Розподіл іпотечних кредитів у Європі сильно викривлений. На найбільш розвинених посередницьких ринках іпотеки - наприклад, Великобританії та Нідерландів, - понад 60% іпотечних кредитів зараз поширюються через непрямі канали. Іпотечне кредитування на території країн ЄС розвивається за рахунок іпотечних банків у напрямі однорівневої моделі кредитування. Мета такого підходу лежить у формуванні кредитними ресурсами замкнутої системи. Зазначені особливості іпотечного кредитування притаманні фінансовим структурам Німеччини, Австрії, Великобританії, Франції, Італії, Іспанії і т. д. Так, у Франції та Іспанії вказаний вище механізм реалізований через монопольні державні іпотечні кредитні установи [39].

Хоча споживчі настрої пригнічували попит на житлові кредити, попит продовжував підтримуватися низьким загальним рівнем процентних ставок і, меншою мірою, перспективами ринку житла (Рис. 3.1 та Табл.3.1).

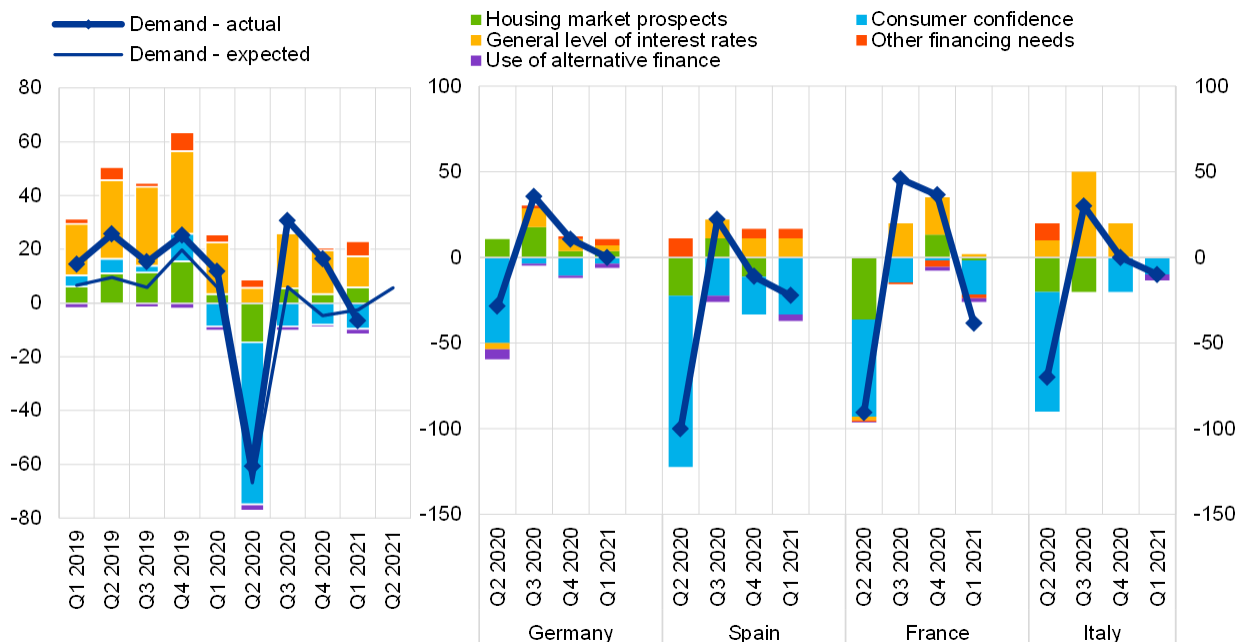


Рисунок 3.1 - Зміна попиту на кредити домогосподарств на покупку житла в розрізі факторів впливу (дані взято з джерел [37; 39])

Крім того, інші потреби у фінансуванні, в основному для рефінансування або реструктуризації житлових кредитів, позитивно

вплинули на попит на житлові кредити в першому кварталі 2021 року. У поєднанні із солідним чистим збільшенням попиту на житлові кредити в попередніх двох кварталах та поточними динамічними змінами у реальних потоках іпотечного кредитування чисте зниження житлових кредитів у першому кварталі може бути тимчасовим, що відповідало б очікуванням банків.

Таблиця 3.1 - Фактори, що сприяють зміні попиту на кредити домогосподарств на покупку житла (дані взято з джерел [37; 41])

Країна	Перспективи ринку житла, чисті відсотки банків, %		Довіра споживачів, чисті відсотки банків, %		Інші потреби у фінансуванні, чисті відсотки банків, %		Загальний рівень процентних ставок, чисті відсотки банків, %		Використання альтернативного фінансування, чисті відсотки банків, %	
	IV кв. 2020р.	I кв. 2021р.	IV кв. 2020р.	I кв. 2021р.	IV кв. 2020р.	I кв. 2021р.	IV кв. 2020р.	I кв. 2021р.	IV кв. 2020 р.	I кв. 2021 р.
Єврозона	3	6	-8	-10	1	6	16	12	-1	-2
Німеччина	4	4	-11	-4	2	4	7	4	-1	-2
Іспанія	-11	0	-22	-33	6	6	11	11	0	-4
Франція	13	-2	-2	-20	-4	-2	22	2	-2	-2
Італія	0	0	-20	-10	0	0	20	0	0	-3

У найбільших країнах Єврозони банки Іспанії, Франції та Італії повідомили відділу досліджень Statista [40] про чисте зниження попиту на житлові кредити, тоді як банки Німеччини акцентували увагу на незмінному попиті на житлові кредити в першому кварталі 2021 року. Виходячи з таблиці, спостерігається взаємозв'язок, а саме: в той час як загальний рівень процентних ставок мав тенденцію до зросту, знижався рівень попиту на житлові кредити у країнах Єврозони. Вплив перспектив ринку житла був позитивним лише в Німеччині, тоді як в інших країнах він був нейтральним. Крім того, попит на житлові кредити отримав прибуток від рефінансування боргу (що призвело до пролонгації або збільшення суми позики) у Німеччині та Іспанії, тоді як цей фактор мав нейтральний вплив у Франції та Італії. У

другому кварталі 2021 року банки очікують чисте зростання попиту на житлові кредити, чиста частка банків становить 6% [41].

Отже, середньо-арифметичним підсумком іпотечного кредитування у країнах Європи наприкінці 2021 року стане наступна картина: річна ставка \approx 2,5%; строк – від 20 до 30 років; розмір першого внеску \approx 25% від вартості житла, а розмір внесків по іпотеці складає $1/3$ від місячного доходу сім'ї.

3.2 Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні

У нашій роботі виділено ключові напрями, які гарантуватимуть доступну населенню житлову нерухомість – за участі держави (Рис.3.3) та – за участі банків (Рис.3.4).

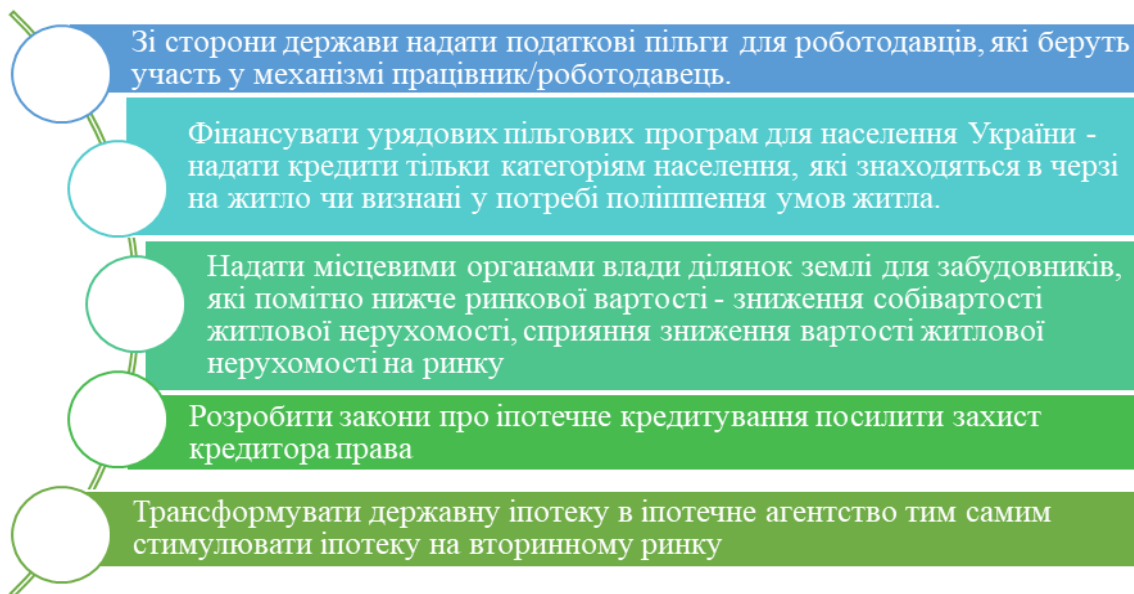


Рисунок 3.3 – Активізація іпотечного житлового кредитування за участі держави (власна розробка)

За допомогою аналізу ринку іпотечного кредитування ЄС, ми висвітлили основні заходи активізації іпотечного кредитування в Україні. При введенні висвітлених пропозицій щодо зросту рівня іпотечного

кредитування в Україні, державна підтримка сприятиме зростанню рівня іпотечного житлового кредитування на первинному та вторинному ринках, шляхом прийняття участі у будівельно-інвестиційних об'єднаннях; наданні роботодавцям, які приймають участь у схемі працівник/роботодавець, пільгових процентних ставок; підтримці забудовників. Крім того, помітно збільшаться об'єми банківського іпотечного кредитування.

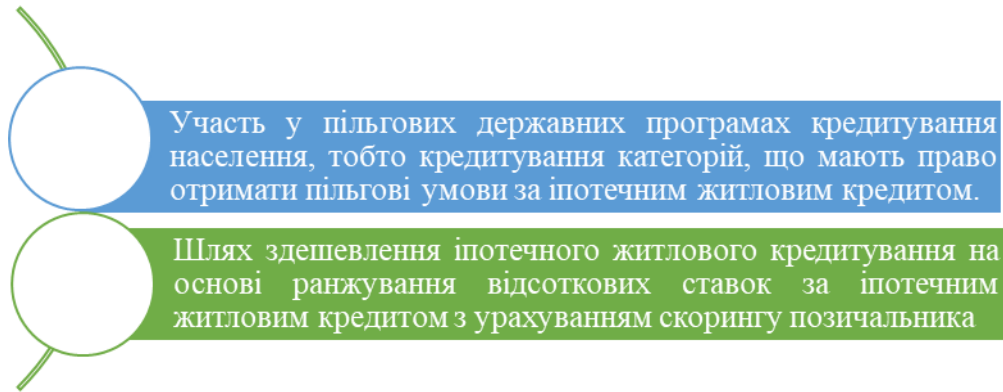


Рисунок 3.4 - Активізація іпотечного житлового кредитування за участі банківського сектору (власна розробка)

Отже, піднесення іпотечного ринку в нашій країні з урахування практики країн Європейського союзу позитивно вплине на грошово-кредитний ринок та підвищить рівень конкурентоспроможності банків. Такого впливу буде досягнуто, якщо буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку, а банки в свою чергу будуть перенаправленні на іпотечне кредитування. Крім того, фінансова система України завдяки розширенню її учасників з кожним разом зміцнюватиметься.

За результатами дослідження можна сказати, що ринок кредитування житла в Україні вимагає вагомого вдосконалення. Доречно наголосити увагу на тому, що серед 70 чинних банків, тільки 10 бере активну участь у залученні нових іпотечних кредитів. Лояльні умови з боку банків в майбутньому сприятимуть збільшенню частки іпотеки в загальному розмірі валового внутрішнього продукту України та забезпечать високоякісну конкуренцію на ринку житлового кредитування.

ВИСНОВКИ

Грунтуючись на дослідженнях в дипломній роботі можна стверджувати, що поставлені завдання вирішені. У кваліфікаційній роботі магістра відповідно до Закону України та трактуванні вчених, розкрили зміст іпотечного кредитування та іпотеки в цілому. Було досліджено порівняльну характеристику земельно-іпотечного кредитування в різних країнах світу. Відмінності представлених моделей земельно-іпотечного кредитування полягають в індивідуальних особливостях створення ресурсної бази та формуванні механізмів залучення довгострокових вкладень. Після теоретичного аналізу було проведено дослідження рівня купівельної спроможності громадян на ринку житла та побудованні діаграми на базі даних Міністерства юстиції України і Державної служби статистики України. Виходячи з результату роботи, економіка нашої країни зростає надто повільно, що має істотний відрив від загальносвітових темпів. Така ситуація формує бар'єри до реалізації потенціалу держави, а для населення України створює перешкоди до збільшення рівня власного життя. Вважаємо, що економіці необхідний вагомий поштовх, який принесе позитивний відбиток, який відчують як громадяни, так і країна загалом - це іпотека (безвідмовний та перевірений інструмент).

Слід акцентувати увагу, що в Україні відношення іпотечного портфеля в гривні до ВВП складає менше 1%. Наразі, іпотека потрібна банкам, населенню та забудовникам, так як іпотечний портфель один з надійних, а завдяки іпотеці вирішуються громадські задачі.

В роботі пропонуємо застосувати наступні важелі для активізації іпотечного житлового кредитування в Україні. Представлені шляхи дозволять вдосконалити діяльність механізму іпотечного кредитування і підняти ступінь довіри жителів України до банківської діяльності:

- надати кредити тільки категоріям населення, які знаходяться в черзі на житло чи визнані у потребі поліпшення умов житла;

- надати місцевими органами влади ділянки землі для забудовників, які помітно нижче ринкової вартості - зниження собівартості житлової нерухомості, сприяння зниження вартості житлової нерухомості на ринку;
- трансформувати державну іпотеку в іпотечне агентство, тим самим стимулювати іпотеку на вторинному ринку;
- розробити закони про іпотечне кредитування, посилити захист кредитора права;
- здешевити іпотечне житлове кредитування на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням системи оцінювання кредитоспроможності позичальника.

Варто відзначити, що вже Президентом України - Володимиром Зеленським, було оголошено іпотечну платформу яка визначає надання населенню іпотечних кредитів під 7% [19; 22]. Можемо сподіватися, що це перший крок до піднесення рівня іпотечного кредитування у нашій країні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. АБ «УКРГАЗБАНК». Офіційний сайт акціонерного банку «УКРГАЗБАНК». URL: <https://www.ukrgasbank.com/> (дата звернення: 10.11.2021)
2. Ванін А. О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. А. О. Ванін. Бізнес Інформ. 2012. № 5. С. 231-233.
3. Варналій З. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні. З. Варналій, В. Кривенко. *Науковий вісник*. Зб. наук. праць НУДПСУ. 2009. № 4 (47). С. 10-18.
4. Внукова Н. М. Іпотечний ринок : конспект лекцій. Н. М. Внукова, О. Є. Бажанов; Харківський національний економічний університет. Х. : ХНЕУ, 2009. 195 с.
5. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні. Б. Гнатківський. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2009. Вип. № 19. С. 179–187.
6. Давиденко Д. О. Процес формування як спосіб подолання проблем фінансування житлової нерухомості. Д. О. Давиденко. *Розвиток економічної системи в умовах глобалізації : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 11–12 листопада 2016 р.)*. Херсон: Видавничий дім Гельветика», 2016. С. 132-134.
7. Денисенко М.П., Любуня О.С., Кіреєва О.І. Іпотечне кредитування: *Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів*. Київ: Центр навчальної літератури, 2005. 392 с.
8. Державна служба статистика України. Офіційний сайт. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 01.11.2021)
9. *Економічні проблеми сталого розвитку*: матеріали доповідей Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 20-річчю наукової діяльності факультету економіки та менеджменту СумДУ (м. Суми,

3-5 квітня 2012 року) : у 8 т. за заг. ред. О.В. Прокопенко. Суми : Сумський державний університет, 2012. Т. 7. 170 с.

10. *Економічні проблеми сталого розвитку*: матеріали доповідей Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 20-річчю наукової діяльності факультету економіки та менеджменту СумДУ (м. Суми, 3-5 квітня 2012 року) : у 8 т. за заг. ред. О. В. Прокопенко. Суми : Сумський державний університет, 2012. Т. 3. 179 с

11. Євтух А. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання. Економіка України, 2000. Вип. № 1. С. 65-69.

12. Ивасенко А.Г. Анализ зарубежного опыта земельно-ипотечного кредитования. А.Г. Ивасенко: Российское предпринимательство, 2008. № 11. - Вып. 2 (123). С. 103 – 106

13. Колесніченко В. Ф. Гроші та кредит: підручник. В. Ф. Колесніченко, О. М. Колодізев. К.: Знання, 2010. 615 с.

14. Конфедерація Будівельників України. URL: <http://kbu.org.ua/> (дата звернення: 05.11.2021)

15. «КРЕДОБАНК». Офіційний сайт акціонерного банку «КРЕДОБАНК». URL: <https://kredobank.com.ua/> (дата звернення: 05.11.2021)

16. Лагутін В. Д. Кредитування: теорія і практика : *навчальний посібник*. В. Д. Лагутін. К. : Т-во «Знання», КОО, 2002. 215 с.

17. МінфінМедіа – все про фінанси. URL: <https://minfin.com.ua/banks/rating/> (дата звернення: 09.11.2021)

18. Майданик Р.А. Правова природа інституту іпотеки. *Юридичний вісник*, 2009. Випуск № 1 (10). С. 31-38.

19. Міністерство фінансів України. Офіційний сайт. URL: <https://mof.gov.ua/uk> (дата звернення: 09.11.2021)

20. Міністерство юстиції України. Офіційний сайт. URL: <https://minjust.gov.ua/> (дата звернення: 09.11.2021)

21. Мочерний С. В. Економічний словник-довідник. С. В. Мочерний. К. : Феміна, 1995. 368 с

22. Національний Банк України. Звіт про фінансову стабільність 2021р.
URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2021-H1.pdf (дата звернення: 05.11.2021)
23. ООО «Файненс.юа» - незалежний фінансовий портал. URL: <https://finance.ua/> (дата звернення: 05.11.2021)
24. Офіційне Інтернет-представництво Національного банку України.
URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/obsyag-vidanih-z-pochatku-roku-ipotechnih-kreditiv-nablijayetsya-do-3-mlrd-grn--rezultati-opituvannya-bankiv-zapersh-pyat-misyatsiv-2021-roku> (дата звернення: 28.11.2021)
25. Офіційне Інтернет-представництво Національного банку України.
URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial> (дата звернення: 28.11.2021)
26. «Ощадбанк». Офіційний сайт державного ощадного банку України.
URL: <https://www.oschadbank.ua/> (дата звернення: 05.11.2021)
27. Про іпотеку. Закон України від 28.10.2021 р. № 898-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 05.11.2021)
28. «ПРИВАТБАНК». Офіційний сайт акціонерного товариства «ПриватБанк». URL: <https://privatbank.ua/> (дата звернення: 05.11.2021)
29. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати. Закон України від 16.06.2003 р. №979-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15> (дата звернення: 12.11.2021)
30. Сайт про нерухомість «M2bomber». URL: <https://ua.m2bomber.com/about-m2bomber> (дата звернення: 12.11.2021)
31. Смирнов В. В. Менеджер по ипотечным операциям. В Смирнов. М.: *Издательский дом "Аудитор"*, 2000. - 120 с.
32. Соколовський Є. А. *Система іпотечного житлового кредитування у забезпеченні соціального розвитку держави України*: автореф. дис. на

здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Є. А. Соколовський. Одеса. 2016. 20 с.

33. Українська правда - українське суспільно-політичне інтернет-ЗМІ. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/09/10/677690/> (дата звернення: 28.11.2021)

34. Хропанишин В.Ф. Юридична енциклопедія. В.Ф. Хропанишин. К., Видавництво. Українська енциклопедія імені М.П. Бажана, 1999. 744 с.

35. Чупіс А.В., Геєнко М.М. Земельна іпотека. Суми: *Видавництво «Довкілля»*. 2007. 315с.

36. Business. Euro zone banks raised bar for mortgages in third quarter, October 26, 2021. URL: <https://www.reuters.com/business/euro-zone-banks-raised-bar-mortgages-third-quarter-ecb-says-2021-10-26/> (дата звернення: 01.12.2021)

37. Copyright 2021, European Central Bank. URL: https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/ecb.blssurvey2021q2~b868c78ada.en.html (дата звернення: 01.12.2021)

38. Copyright 2021, European Systemic Risk Board. URL: <https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2021/html/index.en.html> (дата звернення: 05.12.2021)

39. Deloitte. Deleveraging Europe June 2021. URL: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cy/Documents/financial-services/CY_FAS_deleveraging-europe-june-2021_NoExp.pdf (дата звернення: 05.12.2021)

40. Mortgages in Europe - statistics & facts. Published by Statista Research Department, Apr 29, 2021. URL: <https://www.statista.com/topics/3926/mortgages-in-europe/#dossierKeyfigures> (дата звернення: 05.12.2021)

41. The European Mortgage Federation (EMF). URL: <https://hypo.org/emf/> (дата звернення: 06.12.2021)