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

«До захисту допущено»
Завідувачка кафедри, д.е.н., проф.
_____ Лариса ГРИЦЕНКО
(підпис)
«__»_____ 2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття освітнього ступеня бакалавр

зі спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування
освітньо-професійної програми «Банківська справа»

на тему: «Аналіз іпотечного кредитування в Україні»

Здобувача групи БС-91а _____Оксанича Станіслава Олеговича

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ Станіслав ОКСАНИЧ
(підпис)

Керівник к. е. н., доцент Олена ЖУРАВКА

Суми 2023

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувачка кафедри, д.е.н., проф.
_____ Лариса ГРИЦЕНКО
(підпис)
«_____»_____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ

до кваліфікаційної роботи на здобуття освітнього ступеня бакалавр

Здобувача групи БС-91а інституту (центру) ННІ БіЕМ
спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування
Оксанича Станіслава Олеговича

Тема роботи: «Аналіз іпотечного кредитування в Україні»

Затверджено наказом по СумДУ № 0509-VI від «15» травня 2023 р.

Термін здачі здобувачем завершеної роботи «14» червня 2023 р.

Вихідні дані до роботи: нормативні й законодавчі акти, матеріали статистичних звітів НБУ, матеріали монографій та інших наукових праць, що стосуються іпотечного кредитування, підручники і навчальні посібники.
Зміст основної частини роботи (перелік питань для розроблення):
дослідити сутність іпотечного кредитування та його особливості; провести аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; розглянути особливості державних програм іпотечного кредитування; дослідити світовий досвід становлення та розвитку іпотечного кредитування; обґрунтувати пропозиції щодо забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування в Україні.

Дата видачі завдання: «17» квітня 2023 р.

Керівник к. е. н., доцент Олена ЖУРАВКА

Завдання прийнято до виконання
«17» квітня 2023 р. _____ Станіслав ОКСАНИЧ

АНОТАЦІЯ

кваліфікаційної роботи на здобуття освітнього ступеня бакалавр
на тему:
«Аналіз іпотечного кредитування в Україні»
(назва кваліфікаційної роботи)
Оксанич Станіслав Олегович
(прізвище, ім’я, по батькові здобувач)

Основний зміст кваліфікаційної роботи викладено на 38 сторінках, з яких список використаних джерел із 37 найменувань. Робота містить 3 таблиці, 4 рисунки , а також 1 додаток.

Актуальність: Тема дослідження, пов'язана з розвитком іпотечного ринку в Україні, на сьогоднішній день є надзвичайно актуальною. Це є однією з проблем, яка потребує негайного вирішення. У порівнянні з країнами Східної та Центральної Європи, Україна відстає в сфері іпотечного кредитування, що має негативний вплив на її соціально-економічний розвиток та здатність вирішувати соціальні проблеми.

Метою кваліфікаційної роботи є теоретичне дослідження основ становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, а також обґрунтування напрямків активізації розвитку цієї системи.

Методи: У роботі використовувалися різні методи дослідження, зокрема системний та порівняльний аналіз для вивчення динаміки, тенденцій та проблем іпотечного ринку в Україні, наукова абстракція для обґрунтування інституційних засад розвитку цієї системи, загальнонауковий метод пізнання для вивчення організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування, а також порівняння, аналогії та прогнозування для обґрунтування шляхів удосконалення цієї системи.

Основний результат роботи: Було розкрито сутність та значення іпотечного кредитування в умовах пандемії та бойових дій. Були визначені шляхи активізації системи іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотека, відсоткова ставка, термін кредитування, кредит на житло, страхування, передача права власності, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості.

ЗМІСТ

Вступ..... 5
1 Теоретичні засади дослідження іпотечного кредитування..... 8
2 Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в України..... 15
3 Аналіз державних програм іпотечного кредитування в Україні..... 26
4 Світовий досвід становлення та розвитку іпотечного кредитування та можливості його імплементації в Україні 30
5 Напрями активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні35
Висновки 42
Список використаних джерел 44
Додатки..... 48

ВСТУП

Тема дослідження, пов'язана з розвитком іпотечного ринку в Україні, на сьогоднішній день є надзвичайно актуальною. Це є однією з проблем, яка потребує негайного вирішення. У порівнянні з країнами Східної та Центральної Європи, Україна відстає в сфері іпотечного кредитування, що має негативний вплив на її соціально-економічний розвиток та здатність вирішувати соціальні проблеми.

Залучення іпотечного кредитування та створення ринку іпотеки є необхідними для відродження інституту іпотеки в країні. Це вимагає впровадження ефективних ринкових механізмів, які дозволять залучати довгострокові фінансові ресурси до фінансово-кредитної сфери. Окрім цього, необхідно забезпечити функціонування ринку довгострокового іпотечного кредитування на основі сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів.

Розвиток сучасної системи іпотечного кредитування в Україні має на меті вирішення кількох стратегічних завдань. По-перше, залучення довгострокових фінансових ресурсів в економіку країни з боку як національних, так і іноземних інвесторів. По-друге, це сприятиме підвищенню платоспроможного попиту населення, що в свою чергу допоможе вирішити проблему доступного житла. Крім того, це сприятиме активізації ринку нерухомості, розвитку фондового ринку, банківського та небанківського секторів фінансових послуг. Нарешті, це також сприятиме стимулюванню розвитку національної економіки в цілому, будівельного господарства, аграрного сектору та суміжних галузей економіки.

Огляд наукової літератури щодо теми дослідження розкриває, що розвиток іпотечного кредитування є предметом досліджень видатних вітчизняних та закордонних економістів. Серед них варто зазначити Б. Батлера, І. Бернарда, Л. Гітмана, Р. Міллера, Ф. Фабоці, Г. Харрісона, Дж.

Харта, а також російських науковців Ю. С. Агєєва, Н. Журкіна, М. Логінова, В. Кудрявцева, О. Кудрявцевої, О. Лаврушина. Серед вітчизняних дослідників іпотечного кредитування слід згадати С. Арбузова, В. Базилевича, О. Гриценка, О. Євтуха, М. Дем'яненка, В. Корнєєва, В. Кравченка, В. Лагутіна, І. Лютого, А. Мороза, О. Онищенка, А. Пересаду, Н. Погорельцеву, В. Поляченка, В. Прокопенка, П. Саблука, В. Савича, М. Савлука. Однак окремі аспекти теорії та практики іпотечного кредитування в Україні залишаються недостатньо дослідженими.

Це свідчить про необхідність подальшого глибокого дослідження проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні. Це дослідження є актуальним як з теоретичного, так і з практичного погляду, що стимулювало вибір об'єкта та мети даного дослідження.

Метою даної дипломної роботи є теоретичне дослідження основ становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, а також обґрунтування напрямків активізації розвитку цієї системи.

Для досягнення поставленої мети були сформульовані та вирішені наступні науково-практичні завдання:

- Дослідження сутності іпотечного кредитування та його особливостей.
- Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.
- Розгляд особливостей державних програм іпотечного кредитування.
- Вивчення світового досвіду становлення та розвитку іпотечного кредитування.
- Обґрунтування пропозицій щодо забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування в Україні.

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування в Україні, а предметом дослідження - механізм становлення та розвитку цієї системи.

У роботі використовувалися різні методи дослідження, зокрема системний та порівняльний аналіз для вивчення динаміки, тенденцій та

проблем іпотечного ринку в Україні, наукова абстракція для обґрунтування інституційних засад розвитку цієї системи, загальнонауковий метод пізнання для вивчення організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування, а також порівняння, аналогії та прогнозування для обґрунтування шляхів удосконалення цієї системи.

В основі дослідження лежали закони, постанови, розпорядження та нормативно-правові документи України, а також наукові праці вітчизняних та зарубіжних науковців, що стосуються іпотечного кредитування. Додаткові джерела інформації були знайдені в мережі Інтернет.

Практичне значення роботи полягає в тому, що її результати можуть бути використані для активізації іпотечного кредитування в Україні.

Структура дипломної роботи включає вступ, п’ять розділів, висновки, список використаних джерел та додатки.

1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Іпотечна позика або іпотека є формою кредитування, де позичальник використовує нерухомість як заставу для отримання коштів. Це може бути використано як для придбання нерухомості, так і для отримання фінансування на інші цілі, заставляючи власне майно. Цей процес називається створенням іпотеки, де позичальник надає заставу на свою власність.

Забезпечення позики здійснюється шляхом установлення законного механізму, який дозволяє кредитору продати забезпечене майно для погашення позики, якщо позичальник не сплачує заборгованість або не виконує інші умови позики. Термін "іпотека" походить від французького терміну, що означає "застава на смерть", що походить від старовинної практики, коли застава втрачала чинність при виконанні зобов'язання або вилучалася шляхом стягнення. [2]

Іпотечними позичальниками можуть бути як фізичні особи, які закладають своє житло, так і підприємства, які закладають комерційну нерухомість, таку як власне комерційне приміщення або здана в оренду нерухомість. Позикодавцем, зазвичай, є фінансова установа, така як банк або кредитна спілка, а угоди про позику можуть укладатися безпосередньо або через посередників. Умови іпотечних позик, такі як розмір позики, термін погашення, процентна ставка та спосіб погашення, можуть значно варіюватися.

Права позикодавця на забезпечене майно мають пріоритет перед іншими кредиторами позичальника. Це означає, що у випадку банкрутства або неплатоспроможності позичальника іпотечний кредитор має перевагу перед іншими кредиторами, і їх заборгованість буде погашена тільки після повного продажу забезпеченого майна.

Ця форма кредитування є поширеною і має важливе значення для ринку нерухомості та економіки загалом. Іпотечні позики сприяють доступу до житла, сприяють розвитку будівельної галузі та забезпечують можливість залучення фінансування для різних проектів.

Отже, іпотечна позика є важливим інструментом фінансування, який дозволяє позичальникам отримувати кошти, заставляючи свою власність, та забезпечує права позикодавця на забезпечене майно.

Так, в багатьох країнах іпотечні кредити є поширеним засобом фінансування придбання житла. Багатьом людям не вистачає достатньо коштів, щоб придбати нерухомість зараз, тому вони залучають іпотечні позики для фінансування покупки.

Фінансування іпотечних кредитів може здійснюватися через банківський сектор, де гроші з депозитів використовуються для надання позик, або через ринки капіталу за допомогою процесу сек'юритизації. Сек'юритизація означає перетворення пулу іпотечних кредитів на взаємозамінні облігації, які можуть продаватися інвесторам.

Згідно з англо-американським майновим законодавством, іпотека виникає, коли власник нерухомості закладає свою частку як заставу для позики. Іпотека є обтяженням права власності, аналогічно сервітуту. Більшість іпотек виникає як умова для отримання нових позикових коштів.

Іпотечні кредити мають відсоткову ставку та розраховуються протягом встановленого періоду часу, який зазвичай становить 30 років. Всі види нерухомості можуть бути забезпечені іпотекою, а відсоткова ставка відображає ризик для кредитора.

Отже, іпотечні кредити дозволяють людям отримати доступ до житла та іншої нерухомості, залучаючи фінансування та закладаючи їх майно як заставу. Це важливий інструмент для стимулювання розвитку ринку нерухомості та забезпечення доступу до житла для багатьох людей.

Іпотечне кредитування є ключовим механізмом для фінансування приватної власності на житлову та комерційну нерухомість. Термінологія та

деталі можуть відрізнятися в різних країнах, але загальні компоненти залишаються схожими:

- Майно: Фізична нерухомість, яка фінансується за допомогою іпотечного кредиту. Форма власності може різнитися залежно від країни.
- Іпотека: Заставний інтерес позикодавця у власності, що надає йому право на обмеження використання або розпорядження майном. Це може включати обов'язкове страхування житла, страхування іпотеки та вимогу погашення боргу перед продажем майна.
- Позичальник: Особа, яка отримує позику та має або створює власність на нерухомість.
- Кредитор: Це може бути банк або інша фінансова установа, яка надає іпотечний кредит. У деяких країнах, кредиторами також можуть бути інвестори, які придбали іпотечний кредит через іпотечні цінні папери.[3]
- Основна сума: Початкова сума позики, яка може включати додаткові витрати. Зі сплатою позики, сума основної суми зменшується.
- Відсотки: Фінансова плата за використання позичених коштів.
- Стягнення або повернення майна: Можливість повернення або конфіскації майна позикодавцем за певних обставин.
- Завершення: Юридичне завершення іпотечного договору, що позначає початок іпотеки.
- Викуп: Остаточне погашення непогашеної суми, яке може бути здійснено природним викупом в кінці установленого терміну або одноразовим викупом, якщо позичальник вирішить продати майно.

Ці елементи визначають основу іпотечного кредитування і допомагають людям фінансувати придбання нерухомості та будувати власне житло або бізнес.

Так, ринки іпотечного кредитування можуть бути регульовані урядами, що встановлюють законодавчі вимоги або регулюють учасників і фінансові ринки. Державне втручання, таке як пряме кредитування урядом або спонсорство організацій, також може впливати на іпотечні ринки. Крім того, регіональні, історичні та правові особливості кожної країни можуть впливати на характеристики іпотечних позик.

Зазвичай іпотечні позики мають довгостроковий характер і структуровані як ануїтетні платежі, що розраховуються на основі формули часової вартості грошей. За такою домовленістю позичальник сплачує фіксовану щомісячну суму протягом тривалого періоду, наприклад, від 10 до 30 років, залежно від умов ринку в конкретній країні. Протягом цього періоду основна сума позики (початкова позика) повільно погашається шляхом амортизації. Однак, варіації структури позик можуть існувати в різних країнах та регіонах.

Кредитори надають кошти під заставу майна з метою отримання відсоткового доходу і самі можуть позичати ці кошти, наприклад, через приватні депозити або емісію облігацій. Вартість позики також залежить від ціни, за якою кредитори отримують кошти. У деяких країнах кредитори можуть продавати іпотечні позики іншим сторонам, які зацікавлені у потоку грошових платежів від позичальників, це називається сек'юритизацією.

Іпотечне кредитування враховує ризиковість позики, яка пов'язана з ймовірністю повернення коштів (кредитоспроможність позичальника). У разі непогашення позики кредитор може скористатися заставою на нерухомості. Фінансовий ризик, ризик зміни процентної ставки та можливі затримки виплат також враховуються в іпотечному кредитуванні.

Врахування цих факторів допомагає встановити вартість позики, структуру платежів та умови іпотечного кредитування в різних країнах та ринках.

В процесі затвердження іпотечного кредиту андеррайтер аналізує фінансову інформацію, надану заявником. Це включає перевірку доходу,

зайнятості, кредитної історії та оцінку вартості нерухомості, яка купується за допомогою кредиту. Часто замовляється оцінка нерухомості, щоб встановити її ринкову вартість. Процес андеррайтингу може зайняти кілька днів або кілька тижнів. Іноді, якщо процес триває довго, заявник повинен надати оновлену фінансову інформацію, щоб вона була актуальною.[4]

Під час процесу андеррайтингу рекомендується зберігати стабільне зайняття та уникати відкриття нових кредитів. Будь-які зміни у кредитній, трудовій або фінансовій інформації заявника можуть призвести до відмови у видачі кредиту.[5]

Існує багато типів іпотеки, і їх характеристики можуть різнитися залежно від регіону та законодавства. Основні фактори, що визначають характеристики іпотеки, включають:

- Відсоткова ставка: вона може бути фіксованою протягом усього терміну кредиту або змінюватися в певні періоди. Процентна ставка також може варіюватися вище або нижче залежно від ринкових умов.
- Термін кредиту: це максимальний термін, протягом якого кредит повинен бути погашений. Іпотечні кредити можуть мати різні терміни, іноді без амортизації або з обов'язком повного погашення залишку певного терміну.
- Сума та частота платежів: це сума, яку позичальник сплачує протягом певного періоду, а також частота платежів. У деяких випадках сума платежу може змінюватися, а позичальник може мати можливість збільшити або зменшити суму платежу.
- Попереднє погашення: деякі іпотечні кредити можуть мати обмеження щодо можливості дострокового погашення або вимагати сплати штрафу кредитору за дострокове погашення.

Усі ці фактори враховуються при встановленні умов іпотечного кредиту.

Під час процесу затвердження іпотечного кредиту андеррайтер аналізує фінансову інформацію, надану заявником. Це включає перевірку доходу, зайнятості, кредитної історії та оцінку вартості нерухомості, яка купується за допомогою кредиту. Іноді, якщо процес андеррайтингу затягується, необхідно оновити фінансову інформацію, щоб вона була актуальною.

Під час андеррайтингу рекомендується зберігати стабільну зайнятість і уникати нових кредитів. Будь-які зміни в кредитній, трудовій або фінансовій інформації заявника можуть призвести до відмови у видачі кредиту.

Існує багато типів іпотеки, але загалом характеристики іпотеки визначаються кількома факторами. Відсоткова ставка може бути фіксованою протягом терміну кредиту або змінюватися через певні періоди. Термін кредиту вказує на тривалість погашення позики. Сума та частота платежів визначають суму, яку позичальник сплачує протягом певного періоду. Деякі іпотечні кредити можуть мати обмеження щодо дострокового погашення або передбачати сплату штрафу за таке погашення.

Всі ці фактори враховуються при встановленні умов іпотечного кредиту, залежно від місцевого законодавства та вимог.

Комісія, яку сплачує позичальник, залежить від кредитного ризику, а також включається до процентної ставки. Під час оформлення іпотечного кредиту проводиться перевірка кредитного рейтингу позичальника, співвідношення боргу до доходу, розміру початкового внеску, наявності активів та оцінка вартості нерухомості. Великі кредити або кредити з високим ризиком не мають державних гарантій і зазвичай мають вищі процентні ставки.

Одним з аспектів іпотечного кредитування є іпотечне страхування. Це страховий поліс, який захищає кредитора (іпотекодержателя) від можливих порушень зобов'язань позичальником. Зазвичай воно застосовується в кредитах з відсотком позики до вартості нерухомості понад 80% і активується у разі конфіскації та повернення права власності.

Вартість цього страхування, як правило, сплачується позичальником як частина кінцевої процентної ставки або окремим компонентом щомісячного іпотечного платежу. У випадку щомісячного платежу іпотечне страхування може бути скасовано, якщо позикодавець повідомить позичальника або його наступництво про збільшення вартості майна, повну погашення позики або будь-яку комбінацію цих двох факторів, які знижують відсоток позики до вартості нижче 80%.

У разі конфіскації майна банки та інвестори повинні продати нерухомість для повернення своїх початкових інвестицій (позичених коштів) та якнайшвидшого звільнення твердих активів (наприклад, нерухомості) шляхом зниження їх ціни.

Таким чином, іпотечне страхування виступає як засіб хеджування, якщо орган, що здійснює конфіскацію, вимагає суму, меншу ніж повна і справедлива ринкова вартість активу.

2 АНАЛІЗ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНИ

Нині досить гостро стоїть проблема забезпечення населення власним житлом. Згідно зі статистичними даними, станом на початок 2021 року понад 6 мільйонів українців мали статус соціально незахищених, 4% з 41,59 мільйонів людей наразі проживають у перенаселених квартирах і будинках, а 70% раніше побудованих житлових приміщень взагалі застаріли.

Щоб зрозуміти стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні, розглянемо пропозицію житла в Україні за останні п’ять років (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 - Забезпеченість житлом в Україні, тис. кв. метрів

Показник	2017	2018	2019	2020	2021		
						Абс.	%
Первинне житло в Україні	2300	3500	1500	2200	2500	200	109
Первинне житло в м. Київ	20,3	28,2	19,9	17,4	3,6	-16,7	18

Джерело – сформовано за джерелом [25]

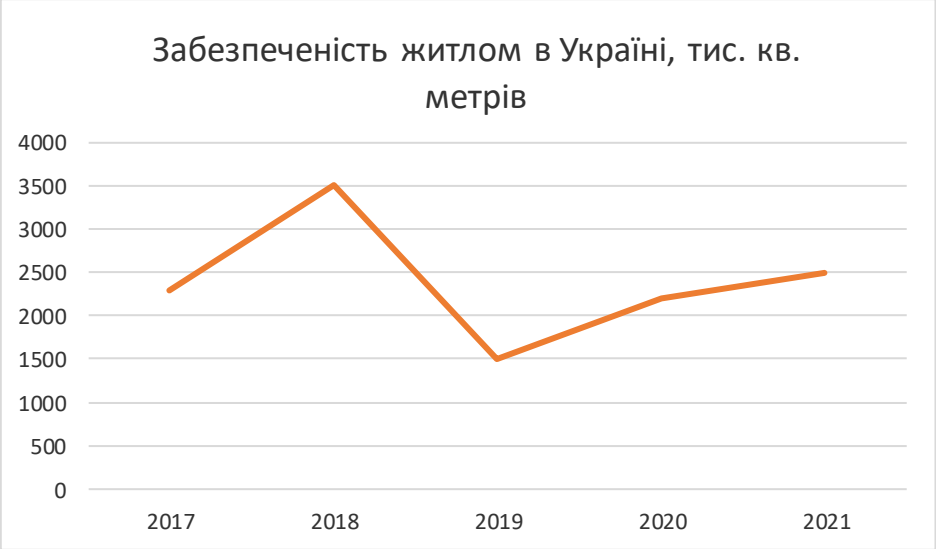

Рисунок 2.1 Забезпеченість житлом в Україні, тис. кв. метрів

Рисунок 2.1 Забезпеченість житлом у м. Київ, тис. кв. метрів

Як видно з таблиці 2.1, пропозиція нового житла в Україні має тенденцію до зростання, у 2021 році цей показник становив 2500 тис. кв. , яка на 200 тис. кв. більше порівняно з 2017 роком, що на 108,69 % більше. Що стосується нового житла безпосередньо в Києві, то негативна динаміка спостерігається з 2018 року. У 2021 році цей показник склав 3,6 тис. кв.м, що на 17,73% менше, ніж у 2017 році.

Розглянемо динаміку ціноутворення на ринку іпотечного житла та проаналізуємо індекси цін на житло в Україні за даними Держстату за 5 років (2017–2021), дані не наведені в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 - Динаміка ціноутворення на ринку іпотечного житла в Україні за 2017-2021 рр

Показники	Роки				
	2017	2018	2019	2020	2021
Первинний ринок	104	102	101	103	101
Однокімнатні квартири	106	104	101	103	101
Двокімнатні квартири	105	101	101	103	101
Трикімнатні квартири	100	100	103	102	102
Вторинний ринок	99	100	105	103	102
Однокімнатні квартири	102	13	105	104	102
Двокімнатні квартири	100	104	106	104	102
Трикімнатні квартири	96	101	106	101	102

Джерело – сформовано автором за [25]

Рисунок 2.2 Динаміка ціноутворення на ринку іпотечного житла в Україні за 2017-2021рр.

Якщо говорити про ціни в гривні, то у вересні 2021 року на вторинному ринку вони були на 5-10% вищими за 2020 рік, у доларах – до 5%. Подорожчання житла у 2021 році відбулося через зростання цін на будматеріали: на 5,3% на кінець вересня.

Як видно з малюнка, з 2018 по 2020 рік процентна ставка в національній валюті коливалася в межах 17,4-17,5%. У 2021 році він суттєво знизився, порівняно з попередніми роками, і становив 15,9%.

Протягом 2021 року середньозважена ефективна процентна ставка за новими іпотечними кредитами знизилася. Згідно з даними НБУ, у грудні 2021 року середня ставка за іпотечним кредитом на вторинному ринку становила 14% (у грудні 2020 року – 20,6%), на первинному ринку – 16,9% (у грудні 2020 року – 21,5%). [25]

Наведемо динаміку іпотечного кредитування житла за 2017-2021 роки (таблиця 2.3.).

Таблиця 2.3 - Динаміка іпотечного житлового кредитування за 2017-2021 рр., млн. грн

Валюта кредитування	Роки									
	2017		2018		2019		2020		2021	
	сума	%	сума	%	сума	%	сума	%	сума	%
Всього	60265	100	38601	100	42308	100	34983	100	31324	100
Гривня	13263	22	9901	26	11681	27	11750	34	13153	42
Долар США	44267	74	26931	70	28881	68	21995	63	17127	55
Євро	923	2	868	2	801	2	619	2	828	3
Інші валюти	1812	2	901	2	944	2	619	2	216	1

Джерело – сформовано автором за [25]

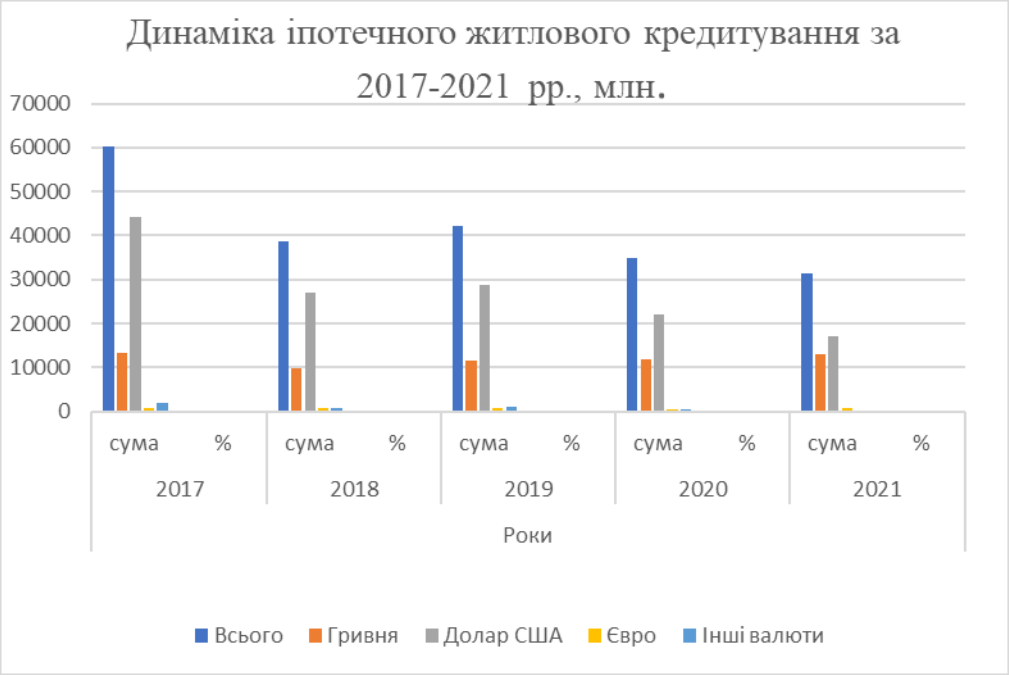

Рисунок 2.3 Динаміка іпотечного житлового кредитування за 2017-2021 рр., млн. грн

У 2021 році видано іпотечних кредитів на житло на суму 31,324 млн грн, що на 3,659 млн менше, ніж у 2020 році. Також слід зазначити, що з 2019 року спостерігається негативна тенденція до зменшення кількості іпотечних кредитів на житло. . Це пов'язано зі зростанням курсу валют. У 2017 році він становив понад 25 грн за долар США. Подібна ситуація спостерігається щодо іпотечних кредитів на житло, наданих у євро та інших валютах.

У 2021 році сума боргу зменшилася на 80,37% порівняно з 2019 роком.

На сьогоднішній день в Україні затверджено державну програму «Доступна іпотека 7%» для здешевлення іпотечних кредитів для населення. Запуск цієї програми сприятиме пожвавленню ринку іпотечного житла в Україні. Станом на 31 травня за державною програмою «Доступна іпотека 7%» уповноважені банки уклали 351 кредитний договір на загальну суму 297,3 млн грн. Частка первинного ринку в угодах становить 24,28%, частка вторинного ринку – 75,72% відповідно [25].

В останні роки не всі банки надають іпотечні кредити. Найбільшими банківськими установами за обсягом наданих іпотечних кредитів були: АТ

«Ощадбанк» - 13% ринку, АТ «Укрексімбанк» - 10%, АТ «Укргазбанк» - 6%, АТ «Правексбанк» - 5%, АТ КБ «Приватбанк» - 4%, АТ «Кредобанк» - 3% , АТ «Райффайзен Банк Аваль» - 3% та інші. [22].

На ринку нерухомості банки пропонують іпотечні кредити на приблизно одних умовах. Проте, деякі банківські установи, зокрема АТ "Кредобанк" та АТ "Правекс Банк", відрізняються тим, що надають послуги з іпотечного житлового кредитування без комісій за видачу кредиту. Наприклад, АТ "Ощадбанк" використовує фіксовані процентні ставки для іпотечних кредитів на житло, які не залежать від коливань UIRD, у відміну від чотирьох інших конкуруючих банків.

Зазначена ситуація свідчить про те, що значного зростання обсягів іпотечного кредитування, які спостерігалися до кризового періоду, ще не вдалося досягти. Банки, які фінансують іпотечні кредити з використанням короткострокових та високовартісних ресурсів, а також державних коштів, не можуть встановити привабливі умови для позичальників. Однак, наразі в сфері іпотечного житлового кредитування спостерігаються позитивні тенденції.

У 2022 році українські банки видали 2009 іпотечних кредитів на загальну суму 1,96 млрд грн. У порівнянні з 2021 роком нове іпотечне кредитування скоротилося в 5,3 рази за кількістю укладених договорів і в 4,3

рази в грошовому вираженні. Ці дані випливають з результатів щомісячного опитування банків щодо обсягів наданих іпотечних кредитів населенню.

Більшість іпотечних кредитів у 2022 році, а саме дві третини за кількістю укладених договорів, були надані у січні-лютому до початку повномасштабної військової агресії РФ. З березня до травня іпотечні кредити взагалі не видавалися, але влітку були окремі проблеми. З вересня ж іпотечна сфера почала поступово відновлюватися, що в значній мірі стало можливим завдяки державним програмам підтримки кредитування, таким як "Доступна іпотека" та "єОселя". В рамках цих програм позичальники можуть отримати іпотечні кредити за пільговими ставками 7% та 3% річних відповідно.

За період з вересня до листопада 2022 року банки видали 252 іпотечні кредити на загальну суму майже 280 мільйонів гривень, а в грудні цей показник зрос до 405 кредитів на півмільярда гривень. Це є найвищим місячним рівнем з початку повномасштабної війни. Про видачу нових іпотечних кредитів у грудні було повідомлено 4 банків.

Під час війни банки надають кредити на придбання житла майже виключно на вторинному ринку нерухомості. У червні-грудні 2022 року частка укладених іпотечних договорів в цьому сегменті становила 99% від загальної кількості нових іпотечних кредитів.

За регіональним розподілом, протягом згаданого періоду найбільше іпотечних кредитів було видано в Києві та Київській області - 241 договір на загальну суму майже 345 млн грн (43% від загального обсягу), у Волинській області - 48 договорів на 60 млн грн (8%), Вінницькій області - 37 договорів на 50 млн грн (6%) та Чернігівській області - 54 договори на 47 млн грн (6%).

Аналіз індексу цін на житло надає дозволяє оцінити загальну динаміку цін на житло на ринку. Що в свою чергу дозволяє встановити тенденції, ідентифікувати чинники та прогнозувати зміни на ринку нерухомості, що є важливим для розробки стратегій іпотечного кредитування.

Також важливо зазначити, що для банків та інших фінансових установ аналіз індексу цін на житло виступає як інструмент для оцінки ризиків

пов’язаних з іпотечним кредитуванням. Висока динаміка цін на житло може сигналізувати про можливі перепади вартості нерухомості, які можуть вплинути на стабільність фінансових установ та позичальників. Тому проаналізуємо індекси цін на житло в Україні на первинному та вторинному ринках за останні роки.

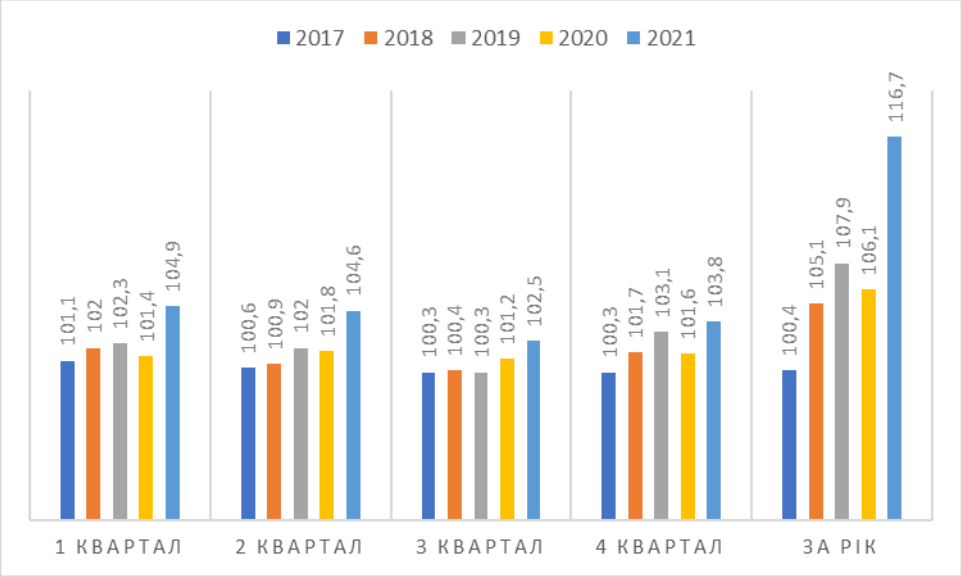

Рисунок 2.4 – Індекси цін на житло в Україні на первинному ринку впродовж 2017 – 2021 років.

Аналізуючи індекс цін на житло в Україні на первинному ринку протягом 2017-2021 років відмічаємо, що в 2017 році індекс майже не змінювався, але з 2018 року він почав зростати практично в кожному кварталі, досягнувши найвищого рівня в 2021 році, що свідчить про зростання цін на житло і загальну підвищену попит інвесторів на ринку нерухомості.

Перш за все, одним із головних факторів, що впливають на таку тенденцію є досить нестабільна ситуація в країні та наслідки фінансової кризи, адже вартість будівництва нерухомості дорожчає, а у зв’язку з коливанням курсу національної валюти та зростаючою інфляцією на кінець 2021 року ціни на нерухомість значно зросли.

Якщо говорити про індекс цін на житло в Україна на вторинному ринку (рис.2), то тут також спостерігається тенденція до зростання.

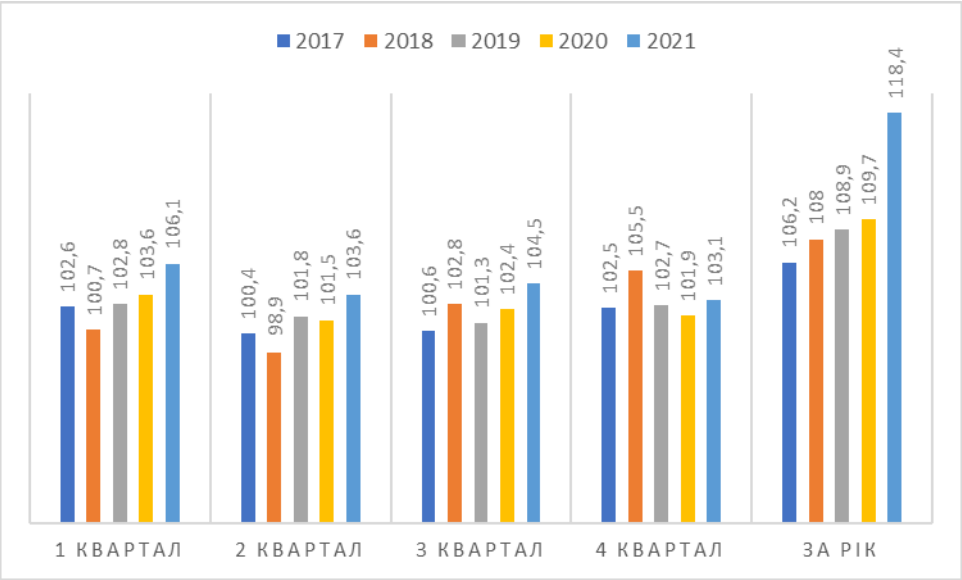

Рисунок 2.5 – Індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку впродовж 2017 – 2021 років

Як бачимо з даного рисунку, протягом зазначеного періоду було помітне загальне зростання індексу цін на житло на вторинному ринку в Україні. З 2017 року індекс почав зростати, хоча були помітні коливання впродовж року. Зокрема, у 2018 році спостерігалося певне зниження індексу, але він відновив свій ріст у наступні роки, досягши найвищого рівня у 2021 році. Це свідчить про зростання цін на вторинний ринок житла та підвищений попит на нерухомість.

Отже, аналіз індексів цін на житло на вторинному ринку вказує на загальну тенденцію зростання цін у проміжку 2017 – 2021 років. А наслідком такої ситуації може бути підвищення вартості іпотечних кредитів та збільшення фінансового навантаження на позичальників, що вплине на доступність житла для населення. [38]

Кредити на нерухомість мають значний вплив на фінансову систему, оскільки часто є одними з найбільших кредитних операцій, які здійснюють

фізичні особи. Окрім цього, великі обсяги кредитування на нерухомість можуть мати вплив на банківську систему, рівень кредитних ризиків та стабільність фінансового сектору в цілому. Тому варто проаналізувати обсяг наданих іпотечних кредитів (табл.).

Таблиця 2.4 – Кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, тис. грн.

Рік	Усього	У тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:	
		Первинному ринку нерухомості	Вторинному ринку нерухомості
2018	216 571	42 783	173 788
2019	242 291	29 061	213 231
2020	510 212	62 472	447 740
2021	934 227	89 784	844 443
2022	501 452	0	501 452

Аналізуючи таблицю кредитів, наданих фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, можна зробити висновок, що протягом всього періоду спостерігалася позитивна тенденція зростання обсягу кредитів на нерухомість, наданих фізичним особам. Значне збільшення було зафіксовано в 2021 році, коли обсяг кредитів сягнув 934 227 тис. грн. Це свідчить про підвищений попит на житло та активність на ринку нерухомості.

Також важливо відзначити той аспект, що більшість кредитів була спрямована на вторинний ринок нерухомості. За весь аналізований період, кредити на вторинний ринок складали значну частку від загального обсягу, зростаючи з року в рік. Це може вказувати на те, що більшість позичальників віддають перевагу придбанню вже існуючих нерухомостей, а не будівництву чи реконструкції нових об'єктів.

Проте в 2022 році обсяг наданих іпотечних кредитів різко скоротився, що пояснюється військовими діями, адже кредити на первинному ринку нерухомості були взагалі відсутні.

Натомість з середини 2022 року іпотека розпочала поступово відновлюватися, передусім завдяки державним програмам підтримки кредитування «Доступна іпотека» та «єОселя». В межах цих програм позичальники мають змогу отримати іпотечні кредити за зниженими відсотковими ставками 7% та 3% річних відповідно.

Також важливо проаналізувати відсоткові ставки за іпотечними кредитами, аби оцінити ефективність іпотечного кредитування та його вплив на ринок нерухомості.

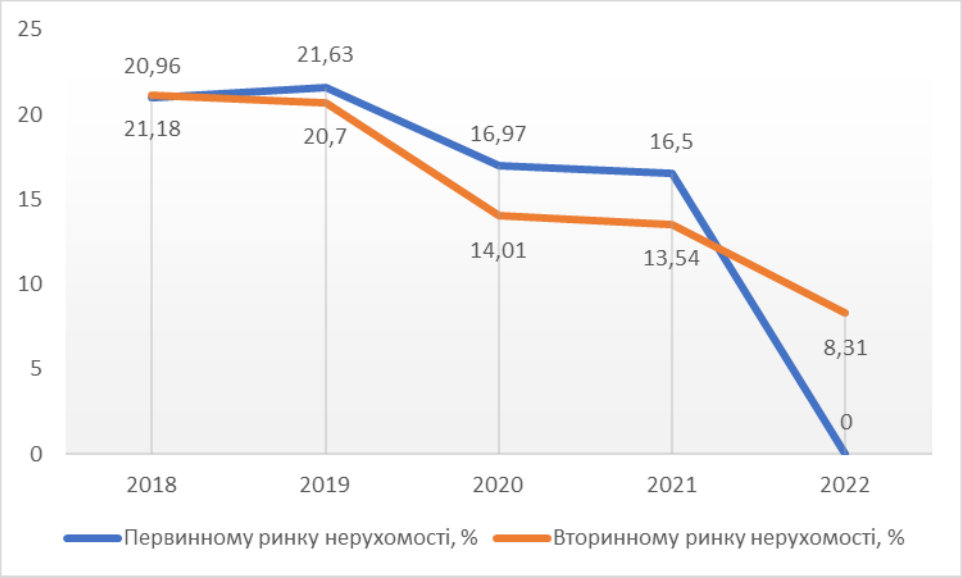

Рисунок 2.6 Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами що надані за звітний період у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла, у %

Аналізуючи даний рисунок відмічаємо, що протягом періоду з 2018 по 2022 роки спостерігалася загальна тенденція зниження середньозважених ефективних ставок за іпотекою на обох ринках нерухомості. Значне зниження було зафіксовано в 2020 та 2021 роках, коли середня ставка знизилася до 16,97% на первинному ринку та до 13,54% на вторинному

ринку. Така тенденція говорить про сприятливу ситуацію для позичальників, зменшення фінансового навантаження та стимулювання попиту на житло, що є позитивно.

Загалом, можна зробити висновок, що вторинний ринок нерухомості продовжує значно переважати за кількістю та обсягом кредитування. Впродовж розглянутого періоду, більша частина нових іпотечних договорів були укладені на вторинному ринку. Це свідчить про значну популярність та затребуваність існуючих нерухомостей серед позичальників.[39]

3 АНАЛІЗ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Так, незважаючи на жорстоку війну в Україні, ринок довгострокових кредитів під заставу нерухомості продовжує функціонувати. Уряд України прийняв дві постанови, які регулюють питання пільгового іпотечного кредитування. Програма планується запровадити з 1 жовтня 2022 року.

У першій фазі програми пільгового кредитування зможуть скористатися лише чотири категорії громадян: військовослужбовці, працівники сектору безпеки і оборони; лікарі; вчителі та педагогічні працівники; вчені. Для цих категорій будуть доступні кредити зі зниженою ставкою 3% на 20 років з початковим внеском 20% на придбання житла.

Пізніше програма буде поширена на всіх українців, чия житлова нерухомість не перевищує 52,5 м2 + 21 м2 на кожного члена сім'ї. Однак, ставка кредиту для цих категорій складатиме 7%.

Метою програми субсидованої іпотеки є не лише забезпечення громадян житлом, але й сприяння перезапуску ринку нерухомості, який зазнав сповільнення через воєнну ситуацію. Ринок нерухомості є важливою галуззю економіки, і від його відновлення залежить економічне відродження країни.

Важливо зазначити, що успіх програми буде залежати від можливостей держави забезпечити компенсацію під відсоток, а також від внутрішньої економічної та соціальної ситуації. Умови та обсяги програми можуть змінюватися залежно від розвитку подій.

Згідно зі звітом Національного банку України, іпотечні борги громадян перед банками поступово зменшувалися в період з кінця лютого до кінця червня 2022 року. У лютому заборгованість клієнтів за іпотекою становила 26,26 млрд гривень, а в червні - 25,17 млрд гривень.

Заборгованість перед банками зменшилася як у гривні (з 16,05 млрд у лютому до 15,43 млрд у червні), так і в іноземній валюті (в еквіваленті: з 10,22 до 9,74 млрд грн). Однією з причин цього зменшення є припинення банками іпотечного кредитування, що призводить до скорочення заборгованості клієнтів. За даними Національного банку України, заборгованість клієнтів перед банками зростала з жовтня 2021 року, але з лютого 2022 року ситуація змінилася на протилежну. Також зменшилася кількість проблемних кредитів: у лютому їх чистий обсяг становив 1,15 млрд грн, а в червні - 1,09 млрд грн.

Однак голова правління Незалежної асоціації банків України, Олена Коробкова, вважає, що якщо абстрагуватися від іпотеки, то кількість непрацюючих кредитів все ще зростатиме. Видання іпотечних кредитів з подальшим ризиком їх знищення або втрати без компенсації може сприяти збільшенню кількості таких непрацюючих кредитів. Наразі, питання про розв'язання проблеми зруйнованого житла, що було закладено в банку, залишається невирішеним.

Щодо банків, які видавали іпотечні кредити та тих, які відмовилися від цього під час війни, Асоціація українських банків (АУБ) зазначає, що у серпні 2022 року було проведено опитування банків щодо кредитів, наданих фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомого майна під заставу (іпотеки). З початку року до 24 лютого банки спостерігали поступове збільшення іпотечного портфеля кредитів, наданих фізичним особам як у гривні, так і в іноземній валюті. Проте, з березня банки повністю припинили іпотечне кредитування. З березня по липень було видано лише два іпотечних кредити на загальну суму 2,164 млн грн у Львівській та Полтавській областях. За словами Вікторії Тютюннікової з АУБ, банки поступово відновлюють видання іпотечних кредитів населенню.

Наразі в Україні іпотечне кредитування по регіонах відновлюється після припинення в липні 2022 року. Ощадбанк, ПриватБанк та Укргазбанк стали першими банками, які відновили видання іпотечних кредитів під

програмою "Доступна іпотека 7%", започатковану за ініціативи Президента та Уряду. Ощадбанк оновив іпотечні програми та відновив іпотечне кредитування з 29 липня 2022 року.

За даними Фонду розвитку підприємництва, лідерами за обсягом виданих кредитів під програмою "Доступна іпотека 7%" є Київська область, Львівська область, Харківська область, Волинська область, Рівненська область, Вінницька область, Дніпропетровська область, Одеська область та Чернігівська область.

Щодо допомоги міжнародних фінансових інституцій у відновленні іпотечного кредитування під низькі відсотки, слід зазначити, що зазвичай допомога таких інституцій має конкретне спрямування, таке як відновлення інфраструктури, допомога постраждалим від конфліктів тощо. Відновлення іпотечного кредитування під низькі відсотки не є однією з найпоширеніших сфер міжнародної допомоги.

Проте, деякі держави можуть надавати кошти на фінансування першочергових видатків державного бюджету України без конкретного напрямку. В такому випадку уряд має можливість самостійно вирішувати, куди спрямовувати кошти міжнародної допомоги. Крім того, надання коштів міжнародної допомоги за іншими напрямками дозволяє створити додатковий ресурс із державного бюджету, який можна використовувати для відновлення іпотечного кредитування під низькі відсотки.

Олена Коробкова правильно вказує на глибинні виклики, пов'язані з поверненням іпотечного кредитування в Україні. Одним із проблемних питань є вирішення ситуації зруйнованого житла, яке було закладене в банку. Це може призвести до збільшення кількості непрацюючих кредитів, які не можуть бути повернуті або компенсовані.

Другою проблемою є недоступність страхування іпотеки в нинішніх реаліях. Незважаючи на те, що більша частина території України не потерпає від масованих обстрілів і руйнувань, ризики постраждання людей і майна від російських ракет залишаються практично скрізь.

Є приклади допомоги Україні з боку міжнародних фінансових організацій, особливо в умовах воєнного конфлікту. Наприклад, діє державна програма "Житлові приміщення для ВПО за рахунок гранту банку KfW", яка реалізується через фінансову установу "Держмолодьжитло". За цією програмою було надано 29 кредитів зі сплатою 4% річних у період з червня по серпень 2022 року.

Асоціація сподівається, що з часом міжнародні фінансові інституції будуть активніше залучатися до відновлення інфраструктури України, зокрема до відновлення іпотечного кредитування. Це може стати важливим кроком у розв'язанні проблем, з якими стикаються банки та клієнти в контексті військового конфлікту та руйнування майна.

4 СВІТОВИЙ ДОСВІД СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА МОЖЛИВОСТІ ЙОГО ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ В УКРАЇНІ

Дослідження, що порівнювало іпотечні системи Німеччини, США та Данії, вказує на деякі різниці в цих системах. Німецькі Bausparkassen, які є ощадно-позиковими асоціаціями, не є ідентичними з банками, що видавали іпотечні кредити. Вони звітували про номінальні процентні ставки приблизно 6% на рік, а також стягували комісію за адміністрування та обслуговування. У США середні процентні ставки за іпотечними кредитами з фіксованою ставкою на ринку житла досягали також близько 6% на рік. Однак валові витрати на позики в США за останні 30 років становили 10,46%, що значно вище за номінальну відсоткову ставку. У Данії процентні ставки також становили 6% річних, а комісія за ризик та адміністрування складала 0,5% непогашеної заборгованості, додатково стягувалася комісія за придбання у розмірі 1% основної суми.[12]

Іпотечний сектор США має важливе значення і є одним з основних фінансових секторів країни. Федеральний уряд створив кілька програм та організацій, що підтримують іпотечне кредитування, будівництво та власність на житло, таких як Джінні Мей, Фанні Мей та Фредді Мак.

Протягом останнього століття іпотечний сектор США став жертвою значних фінансових криз. Ненадійна практика кредитування призвела до національної іпотечної кризи 1930-х років, кризи заощаджень і позик 1980-х і 1990-х років, а також кризи субстандартних іпотечних кредитів 2007 року, яка в свою чергу спричинила кризу викупу 2010 року. Ці кризи призвели до серйозних наслідків для економіки та іпотечного сектору США в цілому.

У Сполучених Штатах іпотечна позика складається з двох окремих документів - іпотечного векселя та гарантійного відсотка, підтвердженого документом "іпотека". Зазвичай ці два документи призначаються разом, але в

деяких випадках вони можуть бути розділені, і власник ноти має право звернутися до стягнення. Наприклад, Fannie Mae оприлюднює стандартну форму контракту Multistate Fixed-Rate Note 3200, а також окремі форми іпотечних інструментів забезпечення, які відрізняються залежно від штату.[15]

У Канаді Канадська іпотечна та житлова корпорація (CMHC) є національним житловим агентством, яке надає страхування іпотечних позик, цінні папери, забезпечені іпотекою, житлову політику та програми, а також проводить житлові дослідження. Вона була створена федеральним урядом у 1946 році з метою вирішення проблеми нестачі житла після другої світової війни та підтримки канадців у досягненні своїх цілей у власності житла.[17]

У Канаді найпоширенішим типом іпотеки є п'ятирічна закрита іпотека з фіксованою ставкою, відмінною від США, де найпоширенішим типом є 30-річна відкрита іпотека з фіксованою ставкою. Навіть під час фінансової кризи та рецесії іпотечний ринок Канади продовжував добре функціонувати, великою мірою завдяки системі політики ринку житлової іпотеки, яка включає ефективний режим регулювання та нагляду, що застосовується до більшості кредиторів. Однак після кризи низькі процентні ставки сприяли значному зростанню іпотечного боргу в країні.

У квітні 2014 року Управління суперінтенданта фінансових установ (OSFI) випустило рекомендації щодо постачальників іпотечного страхування в Канаді, з метою посилення стандартів щодо андеррайтингу та управління ризиками. Ці рекомендації були спрямовані на забезпечення ясності щодо найкращих практик андеррайтингу житлового іпотечного страхування, які сприяли би стабільності фінансової системи. Цей крок відбувся після декількох років нагляду й контролю федерального уряду над Канадською іпотечною та житловою корпорацією (CMHC), і був підсилений висловлюванням колишнього міністра фінансів Джима Флаерті про можливість приватизації цієї коронованої корпорації.[18]

З метою зниження цін на нерухомість в Канаді, уряд Оттави впровадив іпотечний стрес-тест з 17 жовтня 2016 року. Згідно з цим стрес-тестом, кожен покупець житла, який бажає отримати іпотеку від будь-якого регульованого федеральним кредитором, повинен пройти тест, в якому оцінюється його платоспроможність на основі ставки, що не нижча за ставку стресу, встановлену Банком Канади. Для іпотек з високим відношенням позики до вартості (понад 80%), які застраховані Канадською іпотечною та житловою корпорацією, ставка дорівнює максимальній ставці стрес-тесту та поточній цільовій ставці. Однак для незастрахованих іпотек ставка дорівнює максимальній ставці стрес-тесту та цільовій ставці плюс 2%. Цей стрес-тест призвів до зниження максимальної суми затвердженої іпотеки для всіх позичальників в Канаді.[19]

У Канаді, показник іпотечного стрес-тесту постійно зростав до свого піку у травні 2018 року на рівні 5,34% і залишався на цьому рівні до липня 2019 року, коли вперше за три роки він знизився до 5,19%. Це рішення може відображати зміну в напрямку індустрії нерухомості, а також було спричинене введенням програми підтримки перших покупців житла (FTHBI) у федеральному бюджеті Канади на 2019 рік. Внаслідок критики з боку індустрії нерухомості, міністр фінансів Канади Білл Морно наказав переглянути та розглянути зміни до іпотечного стрес-тесту в грудні 2019 року.[20]

У Великій Британії, традиційно будівельні товариства мали домінування на ринку іпотечних кредитів, проте з 1970-х років їх частка суттєво знизилась. Між 1977 і 1987 роками, частка будівельних товариств у цьому ринку впала з 96% до 66%, тоді як частка банків та інших установ зросла з 3% до 36%. В даний час в Британії працює понад 200 важливих фінансових організацій, які надають іпотечні кредити покупцям житла. Серед них є будівельні товариства, банки, спеціалізовані іпотечні корпорації, страхові компанії та пенсійні фонди.

У Великій Британії іпотечні кредити зі змінною ставкою є більш поширеними, ніж у Сполучених Штатах. Це пояснюється тим, що фінансування іпотечних кредитів менше залежить від сек'юритизованих активів з фіксованим доходом, а більше від роздрібних ощадних депозитів. Проте в останні роки стали популярними іпотечні кредити з фіксованою ставкою на короткий період, і такі кредити з початковою фіксацією на 2, 3, 5 і іноді 10 років стали доступними. З 2007 року до початку 2013 року, від 50% до 83% нових іпотечних кредитів мали таку початкову фіксацію ставки.[21]

В порівнянні з більшістю країн Західної Європи, таких як Данія, Нідерланди і Німеччина, де іпотечні кредити зі змінною ставкою є поширеними, в Сполучених Штатах більш поширені іпотечні кредити з фіксованою процентною ставкою.[22]. Загальний рівень володіння житлом можна порівняти між цими країнами, але загальні показники дефолту в Європі зазвичай нижчі, ніж у Сполучених Штатах.[23]

У більшості країн Європи фінансування іпотечних кредитів менше залежить від сек'юритизації іпотечних активів, а більше від офіційних державних гарантій та депозитів, таких як Pfandbriefe (забезпечені облігації), за винятком Данії та Німеччини, де сек'юритизовані активи також поширені. Використання штрафів за передоплату виплат по іпотечному кредиту є поширеним явищем, за винятком Сполучених Штатів, де їх використання не рекомендується.[24]

В Європі іпотечні кредити зазвичай не є безрегресним боргом, що означає, що боржники несуть відповідальність за будь-які недоліки кредиту після викупу. Регуляція аспектів сектору житлової іпотеки, орієнтованих на клієнтів, здійснюється Управлінням з питань фінансової поведінки (FCA), а фінансову чесність кредиторів контролює окремий регулятор, Управління пруденційного регулювання (PRA), яке належить до Банку Англії. Ці регулятори були створені в 2013 році після фінансової кризи 2007-2008 років для реагування на виявлені регуляторні недоліки та їх наслідки.[28]

Для ринку забезпечених облігацій в Європейському Союзі обсяг становив близько 2 трильйонів євро на кінець 2007 року. Країни, такі як Німеччина, Данія, Іспанія та Франція, мали значні обсяги заборгованості понад 200 000 мільйонів євро. Цінні папери, схожі на Pfandbrief, були випущені в понад 25 європейських країнах, а також у США та інших країнах за межами Європи, з власним законодавством і правилами.[25]

У Малайзії іпотечні кредити можна розділити на дві різні групи: звичайні житлові кредити та ісламські житлові кредити. Звичайні житлові кредити включають фіксовану процентну ставку, змінну процентну ставку або комбінацію обох. Ці процентні ставки пов'язані з базовою ставкою окремого банку.[34]

Щодо ісламського фінансування житла, воно відповідає принципам шаріату і включає два поширені типи: Bai' Bithaman Ajil (BBA) та Musharakah Mutanaqisah (MM). Bai' Bithaman Ajil передбачає, що банк купує нерухомість за поточною ринковою ціною і потім перепродає її вам за вищою ціною. Musharakah Mutanaqisah передбачає, що банк спільно з вами купує нерухомість, і ви поступово викупаєте частину майна банку через оренду, поки не станете повним власником нерухомості.

5 НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Розвиток іпотечного ринку в Україні може сприяти розширенню грошового ринку і підвищенню конкурентоспроможності банків. Цей вплив може бути досягнутий шляхом створення необхідної інфраструктури для іпотечного ринку. Банки можуть переходити від споживчого кредитування до іпотечного кредитування, що сприятиме подальшій консолідації фінансової системи країни шляхом залучення більшої кількості учасників.

Розширення потоку іпотечних цінних паперів на фондовому ринку, що мають високу надійність порівняно з державними цінними паперами, може посилити інвестиційну спрямованість заощаджень. Ліквідні іпотечні цінні папери, забезпечені активами, також значно розширять можливості рефінансування банків. Все це зміцнить роль держави в регулюванні фінансової системи країни і сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.

Створення системи іпотечного кредитування є важливим завданням з економічної і соціальної перспективи, оскільки воно стосується питань житлового забезпечення, розподілу доходів населення, розвитку житлового будівництва та пов'язаних з ним галузей. На сьогоднішній день іпотечне кредитування є найактивнішим банківським бізнесом і важливою умовою покращення якості життя населення.

Існують вагомі причини, що роблять умови іпотеки привабливими за кордоном, а не у вітчизняних банках. Одна з них - це низькі процентні ставки за кредитами. Наприклад, європейські банки проводять іпотечну політику та випускають довгострокові облігації, що дозволяє їм забезпечувати фінансові ресурси для своєї діяльності та знижувати процентні ставки за кредитами. Крім того, низькі процентні ставки за іпотечними кредитами визначаються низькими обліковими ставками, встановленими країною.[6]

Наприклад, облікова ставка у Великій Британії становить 2,25%, тобто якщо банк видає кредит під 3,25%, то кінцева процентна ставка становить 5,5%. Проте банки значно вимогливіші до угод з іноземними позичальниками, ніж із співвітчизниками. Для оформлення іпотечного договору позичальник повинен надати підтвердження джерела доходу та інші необхідні документи. У деяких країнах система іпотечного кредитування значно спрощена, що робить її дуже вигідною навіть для нерезидентів.

Найвигіднішими серед них вважаються Іспанія та Туреччина, але не всі банки цих країн дозволяють іноземним громадянам отримувати кредити. Наприклад, в Іспанії лише кілька банків пропонують іпотечні кредити нерезидентам: Bankinter, Santander, Bankia і Caja Murcia, а в Туреччині лише три: Fortis Bank, DenizBank і Garanti Bank. Окрім вищезгаданих країн, вигідні умови іпотечного кредитування пропонуються в Італії, Кіпрі, США та Франції [9].

За останні кілька років іпотечне кредитування за кордоном зазнало багато змін. По-перше, змінилися мінімальна та максимальна сума кредиту, що пропонується. Два-три роки тому банки Іспанії могли надати 100% суми кредиту, а зараз можна розраховувати не більше ніж на 60%. Ізраїль та Німеччина запровадили таку ж структуру. Максимальний ліміт кредитування на Кіпрі та у Великій Британії зріс до 70%, а у Франції – до 80%. Тому подібні схеми діють у багатьох країнах, і верхні межі суттєво не відрізняються. Найнижчий мінімум – 5000 євро в Болгарії і 30 000 євро в Туреччині, оскільки ціни на нерухомість в цих країнах досить низькі. У французьких банках мінімальний ліміт встановлено на рівні 80 тис. євро. Кіпр, Іспанія, Греція та Португалія встановили мінімальний рівень у 100 тис. євро. Верхня межа, яку пропонують швейцарські та британські банки, становить близько 400 000 євро [3].

Особливою і досить важливою вимогою для іпотечного кредиту є термін платежу. Виплати з найдовшими термінами виплат наразі пропонують

лише США – від 1 до 30 років. Туреччина також має найвужчий часовий масштаб від 5 до 15 років. Загалом, банки інших країн мають приблизно такі ж терміни: від 5 років до 20-40 років. Основним недоліком іноземної іпотеки є те, що позичальник не є власником житла до повного погашення іпотеки. А якщо позичальник не повертає кредит згідно з графіком, визначеним у кредитному договорі, будинок може бути конфіскований до фонду чи банку. Що стосується Європи, то рекомендується розглядати іпотечні ставки в країнах ЄС.

Список країн ЄС у 2022 році включає 27 країн. Єдина економічна зона, здорове конкурентне середовище та абсолютна інтеграція не є основою для застосування єдиної кредитної політики в діючих банках і фінансових установах [10]. Натомість іпотечні продукти, які пропонуються потенційним позичальникам, відрізняються відсотковими ставками, вимогами клієнтів та механізмами оформлення угод.

Аналіз процентних ставок для отримання іпотеки в країнах ЄС показує, що найнижчі процентні ставки у Фінляндії (1,47%), Люксембурзі (1,8%), Швеції (1,85%) та Словаччині (1,90%). Найвищі показники в Угорщині (6%), Хорватії (6%) та Румунії (5,5%). Варто зазначити, що наведені дані стосуються резидентів, тоді як інші умови стосуються іноземців. Значення кредитної ставки ЄС в основному визначається показником Euribor, який є європейською міжбанківською ставкою пропозиції. Оскільки його вартість піддається циклічним коливанням, процентні ставки (особливо плаваючі) змінюються відповідно до Euribor [14].

Національне законодавство базується на закладеному в американській моделі інструменті, який передбачає наявність вторинного іпотечного ринку. Проте в Україні створено небагато ключових передумов для його функціонування. Для успішного застосування інструментів американської моделі в Україні необхідна участь розвиненого ринку іпотечних цінних паперів. В Україні доступ до довгострокових і дешевих житлових кредитів

дуже обмежений, а ринок житла потребує додаткових механізмів залучення інвестицій у житлове будівництво.

Одним із таких механізмів може бути модель ощадно-позикових установ (S&Ls). В основу моделі функціонування ощадно-позикових установ покладено побудову ощадно-позичкових банків. Будівельний ощадний банк (БСБ) – банк, який спеціалізується на залученні коштів зацікавлених осіб із зобов'язанням надавати вкладникам житлові кредити для поліпшення житлових умов за ставками, нижчими від ринкових на момент укладення договору [9].

Особливість будощадбанку в тому, що покупець отримує довгостроковий кредит не на гроші, а на житло, тобто на конкретну квартиру. На відміну від будівельно-ощадних кас, ощадно-позичкові банки (ОСК) не використовують гроші, отримані від вкладників, для фінансування будівництва конкретних об'єктів. Вони можуть придбати квартири на первинному та вторинному ринку житла, адже купівля квартири – це не тільки житло, що будується. Функціональна модель системи ощадно-позикових інститутів узагальнена на рисунку 3. У цій системі вкладники проходять три основні етапи участі: накопичення заощаджень, розподіл і запозичення [2].

На накопичувальному етапі вкладники підписують договір з BSB на певну суму і щомісяця вносять на свій рахунок встановлену договором суму. Касир нараховує відсотки за вкладом, які є фіксованими на час дії договору і зазвичай трохи нижчі за ринкову ставку. У разі виконання вкладником усіх умов договору про накопичення коштів держава виплачує вкладнику з бюджету премію, причому розмір премії встановлюється для кожного вкладника відповідно до обсягу та тривалості накопичення, виду депозит, дохід, група вкладників та інші фактори. Важливо зазначити, що депозитні та кредитні ставки цих банків залишаються незмінними протягом дії договору з вкладниками.[2]

Етап розподілу настає, коли сума накопичення досягає 45-50% суми контракту і дотримується мінімальний термін накопичення (зазвичай 3-7 років). На цьому етапі визначається послідовність вкладників у розподілі житлових кредитів залежно від ступеня участі цього вкладника в загальному портфелі ресурсів БСБ. На етапі кредитування вкладники стають позичальниками, які мають право на державну субсидію (до 10% вартості житла) та право на пільговий кредит. Погашення цього кредиту зазвичай триває 10-15 років. Крім того, вкладники не зобов’язані брати кредити, але можуть вийти з BSB, знявши депозити (включаючи преміальні).[2] Аналіз переваг свідчить про потенційну успішність системи, однак для забезпечення її ефективного функціонування необхідна комплексна державна підтримка, включаючи правове та фінансове регулювання, надання державних гарантій, податкових пільг та субсидій.

Тому іпотечне кредитування є важливим фактором економічного та соціального розвитку країни. Економічна сутність іпотечного кредитування полягає в системі економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики під заставу нерухомого майна. Іпотека набагато ширша за своєю сферою і охоплює не тільки фінансовий сектор. Іпотечне кредитування має враховувати його вплив не лише на фінансовий сектор, а й на макроекономічну, соціальну та політичну сфери та передумови суспільного життя.

Іпотечний ринок є важливим елементом ефективної роботи іпотечної системи. Під іпотечним ринком розуміють організовану систему економічних відносин, що виникають у процесі формування іпотечного капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомістю. Позичковий капітал, наданий під заставу нерухомості, є специфічним продуктом на іпотечному ринку, який обертається у формі іпотечних позик, з одного боку, та іпотечних цінних паперів, з іншого. На іпотечному ринку мобілізація фінансових ресурсів є найважливішою функцією, оскільки структура і вартість коштів безпосередньо впливають на

здатність банків перетворювати їх у позичковий іпотечний капітал, тобто спрямовувати на фінансування економіки та суб’єктів господарювання.

Ефективність функціонування іпотечної системи залежить від взаємозв'язку всіх її структурних елементів. Розвиток системи базується на кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових і соціально-економічних засадах. Іпотечне кредитування в Україні має тенденцію до розвитку в останні роки, але іпотечні кредити становлять незначну частку в загальному портфелі комерційних банків. Розвиток іпотеки частково залежить від стану ринку нерухомості та ефективності останнього. Тому формування дієвого механізму іпотечного кредитування потребує не лише покращення функціонування ринку нерухомості, а й стабілізації національного фінансового ринку, тобто політика у цьому напрямку має забезпечувати повноцінний розвиток інвестиційних відносин у сфері нерухомості. ринок, з одного боку, а з іншого боку, він повинен захистити іпотечні ринки від нестабільності світової фінансової системи.

В Україні діють державні програми підтримки розвитку іпотеки, але вони не надто ефективні через низькі доходи громадян (малозабезпечені не мають права користуватися цими програмами), недостатнє фінансування проектів з державного бюджету та недостатня поінформованість населення про державні програми. Вирішення цих питань на рівні державної влади сприятиме підвищенню ефективності аналітичного проекту та покращенню соціального самопочуття населення України. Жодна з моделей іпотечного кредитування, що використовується на сьогоднішній день в Україні, не змогла розрахувати довгострокові ресурси банків або оцінити гнучкість управління іпотечними портфелями.

Для реструктуризації іпотеки, враховуючи причини, що призвели до поточної іпотечної кризи, можна прогнозувати майбутнє домінування американської моделі іпотечного кредитування в Україні. Одним із механізмів оптимізації іпотечного кредитування є створення системи

ощадно-позичкових установ (ОЗП). Їх діяльність базуватиметься на створенні ощадно-позичкових кас.

Розвиток іпотечного кредитування та його позитивний вплив на конкурентоспроможність національної економіки України можна досягти за умови розвитку іпотечного ринку, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та сталості, що призведе до зростання попиту та пропозиції на нерухоме майно.

ВИСНОВКИ

Отже, до основних завдань держави щодо підтримки іпотечної системи можна віднести:

- Розширення та вдосконалення законодавчої бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ у сфері іпотеки, впровадження фінансових інструментів залучення довгострокових ресурсів у будівельний сектор та вдосконалення нагляду за кредитними процедурами.

- Підвищення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості та вдосконалення процедур реєстрації та обліку прав і угод з нерухомістю.

- Будівельна галузь підтримає та зменшить витрати на будівництво шляхом оптимізації дозвільних процедур, операцій із землею та програм, спрямованих на усунення корупції на ринку землі та нерухомості.

- Посилення ролі Національного банку України в питаннях іпотечного кредитування.

- Податкові пільги для інвесторів на ринку «соціальної» нерухомості.

- Популяризація концепції іпотечного кредиту серед населення, створення консультаційних центрів та надання позичальникам безкоштовної правової підтримки.

Враховуючи сучасні тенденції іпотечного кредитування, експерти кредитного ринку України визначають назрілі завдання антикризової політики іпотечного ринку:

- Посилення конкуренції та прозорості банківської системи, вдосконалення корпоративної культури та менеджменту.

- Удосконалення системи банківського нагляду в контексті регуляторного поля.

- Забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам, особливо концентрації кредитного та депозитного портфелів, недосконалості систем оцінки та управління ризиками, зниження

загального рівня капіталізації та системної вразливості до коливань на ринку нерухомості.

- Ширше впровадження сучасних банківських продуктів і технологій на іпотечному ринку.

- Здешевлення кредитних ресурсів у реальному секторі за рахунок оптимізації банківських витрат.

Зараз банкам доводиться проходити певні випробування, щоб залучити клієнтів. Причина полягає в тому, що раніше клієнт мав обслуговуватися у «своєму» банку, а тепер із загостренням конкуренції між банками у нього є вибір. Крім того, конкуренції сприяє діяльність дочірніх іноземних банків і доступ до міжнародних ринків капіталу.

Отже, розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивного впливу на конкурентоспроможність національної економіки України може бути досягнута за таких умов:

- Розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансованості пропозиції. і попит на нерухомість.

- Удосконалення механізму оцінки нерухомості та правових процедур щодо застави.

- Забезпечення кредитної системи достатньою кількістю ресурсів для зниження ризику та підвищення процентних ставок до належного рівня.

- Відновлення довіри населення до банківської системи та залучення до банківських установ ресурсів, які є у власності населення.

- Забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі недопущення односторонньої зміни умов іпотечних договорів та вдосконалення відповідних механізмів відповідальності за порушення таких договорів.

- Всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямків забезпечення соціальної стабільності та соціальної безпеки країни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гарбузова В. С. (2017) Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні . *Економіка і суспільство*. №10. С. 69-74.

2. Губа М.О., Губа О.І. (2018) Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics». № 8. С. 55–62.

3. Губа Н. О. (2018) Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Modern Economics*. №8. С. 55-62.

4. Д'яченко А. В. (2016) Розвиток іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. № 3. С. 198-204.

5. Д'яченко А.В. (2018) Розвиток іпотечного кредитування в Україні. Східна Європа: економіка, бізнес та управління. № 3. С. 210–216.

6. Доценко І. О. (2021) Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернет- конференції «Проривні інновації на страховому ринку України». Київ, С. 258-260.

7. Жарікова О., & Черкесенко, К. (2021). Інтеграція діяльності банків і страхових компаній в Україні. Журнал наукових праць ‘‘Соціальний розвиток і безпека’’, 11(2), 42-57. https://doi.org/10.33445/sds.2021.11.2.5

8. Жарікова О.Б., Черкесенко К.І. (2020). Банківське забезпечення: нові виклики та перспективи розвитку в Україні. Науковий журнал «Біоекономіка та аграрний бізнес». Випуск 4. №3. 76-87. http://dx.doi.org/10.31548/bioeconomy

9. Жарікова Олена, Пащенко О.В. (2021). Фінансово-господарська діяльність агробізнесу за міжнародними стандартами. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія "Економічні науки". №42/2021 С.64-72. https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2021-42-10/

10. Житар М .О. (2017) Аналіз сучасного стану кредитної діяльності

банків України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9 .

11. Журавльова Т. О. (2019) Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення *Агросвіт*. № 22. С. 42-47.

12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» № 5059-VI, від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text.

13. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text.

14. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, від 19.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text.

15. Карпа І. С. (2017) Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. *Економічний аналіз*. № 2. С. 98-104.

16. Кириченко Т. В. (2018) Фінансовий менеджмент: Посібник для вузів. М.: Дашков і К, 484 с.

17. Кредити від «КІБ» / Офіційний сайт АТ «Комерційний Інвестиційний Банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://cib.com.ua/uk/private/products/krediti.

18. Кушнір С. О. (2021) Аналіз іпотечного кредитування в Україні *Економіка і суспільство*. № 24. С. 1-7.

19. Лабецька Л. М. (2019) Теоретико -методологічні засади іпотеки та іпотечногокредиту *Регіональна економіка*. №3. С. 241-247.

20. Любунь О. С. (2021) Іпотечне кредитування К.: Центр навчальної літератури. – 392 с.

21. Лютий І. О. (2019) Іпотека: сучасні концепції, тенденції

суперечності розвитку: монографія Київ.: Центр учбової літератури. – 548 с.

22. Меліхова Т. Л. (2021) Іпотечне кредитування в Україні в умовах економічної нестабільності. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://core.ac.uk/download/pdf/214858101.pdf.

23. Мельник Л. В. (2017) Державне регулювання та підтримка використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері. *Економіка і суспільство*. Випуск 13. С. 1165-1172.

24. Наглядова статистика // Офіційний сайт Національного банку України.[Електронний ресурс].– Режим доступу: https://https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist.

25. Основні принципи кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://na.dn.ua/osnovni-pryncypy-kredytuvannya.html

26. Панченко *О. І. (2019) Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. Фінансові* дослідження. № 1 (6). С. 23-30.

27. Пащенко О.В., Жарікова О.Б. (2018). Підвищення конкурентоспроможності української продукції відповідно до європейських стандартів. Міжнародний журнал наукових і технологічних досліджень. Т. 4. № 10. 435-441. Доступно з: www.iiste.org.

28. Пащенко О.В., Жарікова О.Б. (2021). Диференціація доходів населення в сучасних умовах розвитку економіки. Науковий журнал «Біоекономіка та аграрний бізнес» Випуск № 2. 2021. С.45-55. Режим доступу: http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Bioeconomy/article/view/15420

29. Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» № 28, від 24.01.2020 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28- 2020-%D0%BF#Text.

30. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 № 2121-III // Відомості Верховної Ради України. 2001, № 5-6, С.30.

31. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18.11.2003 р. № 1255-IV // Відомості Верховної Ради

України (ВВР), 2004 р., N 11, ст.140.

32. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992 р., N 47, ст. 642.

33. Про Фонд гарантування вкладів фізичних осіб: Закон України від 20 вересня 2001 р. (зі змінами) № 2740-III. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4452-17.

34. Про Фонд гарантування вкладів фізичних осіб: Закон України від 20 вересня 2001 р. (зі змінами) № 2740-III. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4452-17.

35. Програма «Доступна іпотека 7%» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7

36. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf

37. Юхименко П., Сокольська Т., Арбузова Т., Паска І., Жарікова О., Хахула Л., Житник Т. (2021). Формування моделі державної підтримки українського аграрного сектору в умовах ринкової економіки: зміна підходу. Економічні аннали-XXI, 187 (1-2), 75-81. https://doi.org/10.21003/ea.V187-07

38. Офіційний сайт Міністерства Фінансів України. URL: https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/

39. Офіційний сайт Національного банку України. URL: https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-vidnovlyuye-schomisyachnu-publikatsiyu-rezultativ-opituvannya-bankiv-pro-obsyagi-nadanih-naselennyu-ipotechnih-kreditiv

ДОДАТКИ

Додаток А
Умови програми «Іпотека під 7%» у «ПриватБанку»

Сума кредиту	від 100 тис. до 2 млн грн
Максимальна вартість предмета іпотеки	2,5 млн грн
Строк кредитування	від 12 до 240 місяців
Річна процентна ставка компенсації	7%
Платежі за додаткові та супутні послуги, обов’язкові для укладання договору	
Страхування іпотеки	0,5% від вартості нерухомості
Особисте страхування	0,5% від суми кредиту
Разова комісія	0,5% від суми кредиту
Послуги нотаріуса	12 000 грн (орієнтовно)
Оцінювання нерухомості	3 500 грн (орієнтовно)
Перелік третіх осіб	Оцінна, страхова компанії та нотаріус

Додаток Б

Умови іпотечного кредитування у «Ощадбанку»

Строк кредиту	від 1 до 20 років залежно від цільового призначення кредиту
Сума кредиту	від 100 000 грн до 70% від погодженої банком договірної вартості нерухомого майна, що надається в іпотеку
Процентна ставка	від 19,30% до 20,00% (+1% якщо ФОП)
Разова комісія за надання кредиту	0.99% від суми кредиту, але не менше 1000 грн
за переказ коштів на рахунок продавця	750 грн додаткові витрати клієнта, пов’язані з оформленням кредиту
за відкриття рахунку	200 грн додаткові витрати клієнта, пов’язані з оформленням кредиту

Додаток В

Умови іпотечного кредитування у «Райффа́йзен Ба́нку»

Сума кредиту	500 000 грн - 4 000 000 грн
Відсоткова ставка	14,5%
Строк кредиту	60 - 120 міс
Перший внесок	мін. 30% від вартості нерухомості
Страхування предмету іпотеки	0,11% від вартості нерухомості (орієнтовно)
Страхування життя позичальника	0,6% від залишку заборгованності (орієнтовно)
Акредитований нотаріус	вартість послуг розраховується індивідуально