

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
«КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА»

Факультет фінансів

Кафедра банківської справи та страхування

галузь знань 07 Управління та адміністрування
спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування
освітня програма Банківський бізнес
Форма навчання: Денна

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА

на тему «Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні»

здобувача Маслюк Марії Святославівни

(підпис здобувача)

Науковий керівник:

професор, канд.екон.наук.
(вчене звання, наукова ступінь)

(підпис) Ходакевич С.І.
(Прізвище, ініціали)

**Робота допущена до захисту перед Екзаменаційною комісією з
атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)**

Завідувач кафедри банківської справи та страхування: доктор економічних наук,
професор

(підпис)

Київ 2023

Реферат

Кваліфікаційна робота містить 63 сторінок, 9 таблиць, 8 рисунків, список використаних джерел з 50 найменувань.

«Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні»

Актуальність теми. Становлення іпотечного кредитування вирішує як економічні завдання щодо доцільного розподілу фінансових ресурсів, так і соціальні проблеми стосовно залучення різних верств населення (особливо молоді) до задоволення своїх потреб та інтересів через інструменти фінансового ринку. Це зумовлює необхідність розробки та втілення у дію механізмів забезпечення зазначених процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування, враховуючи особливості національної економіки та вже існуючих міжнародних тенденцій щодо розвитку системи іпотечного кредитування.

Об'єктом дослідження є система іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні.

Метою кваліфікаційної роботи є аналіз системи іпотечного кредитування та визначення перспектив її розвитку в Україні.

В процесі досягнення мети вирішувались наступні завдання:

- визначити поняття, сутність та види іпотечного кредиту;
- розглянути умови отримання іпотечного кредиту;
- дослідити світовий досвід розвитку іпотечного кредитування;
- проаналізувати іпотечний кредит в Україні до 2022 року та його проблематику;
- визначити напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні;
- провести аналіз житлових іпотечних програм в Україні та їх вплив на економічні та соціальні процеси;
- з'ясувати альтернативи іпотечному кредитуванню в Україні.

Практичне значення отриманих результатів. На основі проведеного аналізу іпотечного кредитування обґрунтовано напрями підвищення ефективності управління іпотечним кредитуванням.

Результати проведеного дослідження можуть знайти своє застосування у процесі активізації іпотечного кредитування в Україні.

Рік виконання кваліфікаційної роботи 2023.

Рік захисту роботи 2023.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотека,, економічні процеси, макрофінансові індикатори, іпотечна програма, житловий кредит.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	6
1.1Що таке іпотечний кредит та його види.....	6
1.2 Умови отримання іпотечного кредиту.....	10
1.3 Світовий досвід розвитку іпотечного кредитування.....	13
1.4 Іпотечний кредит в Україні до 2022 року та його проблематика.....	19
РОЗДІЛ 2 ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	29
2.1 Напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	29
2.2 Аналіз житлових іпотечних програм в Україні та їх впливу на економічні та соціальні процеси.....	33
2.3 Програма «єОселя»	40
2.3 Альтернативи іпотечному кредитуванню в Україні.....	44
ВИСНОВКИ.....	53
ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ.....	55
ДОДАТКИ.....	60

ВСТУП

Актуальність теми. Система іпотечного кредитування займає вагоме місце у структурі активних банківських операцій, а також є одним із головних засобів вирішення житлової проблеми значної кількості громадян України, особливо молодого населення. Активізація ринку іпотечного кредитування є основним завданням відновлення як кредитного ринку, так і економіки України в цілому. Становлення іпотечного кредитування вирішує як економічні завдання щодо доцільного розподілу фінансових ресурсів, так і соціальні проблеми стосовно залучення різних верств населення (особливо молоді) до задоволення своїх потреб та інтересів через інструменти фінансового ринку. Це зумовлює необхідність розробки та втілення у дію механізмів забезпечення зазначених процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування, враховуючи особливості національної економіки та вже існуючих міжнародних тенденцій щодо розвитку системи іпотечного кредитування.

Особливості розвитку системи іпотечного кредитування розглядалося у працях багатьох вітчизняних та зарубіжних вчених: Б. Батлер, І. Бернارد, Л. Гітман, Р. Міллер, Ф. Фабоці, Г. Харрісон, Дж. Харт, С. Арбузов, В. Базилевич, О. Гриценко, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Корнєєв, В. Кравченко, В. Лагутін, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко, А. Пересада, Н. Погорельцева, В. Поляченко, В. Прокопенко. Однак, окремі питання становлення іпотечного кредитування в Україні є недостатньо вивченими. Саме тому, проблеми розвитку системи іпотечного кредитування в Україні вимагають подальшого дослідження як на теоретичному, так і на практичному рівні, що і обумовило вибір об'єкта, мети дослідження та її актуальність.

Метою дослідження є аналіз системи іпотечного кредитування та визначення перспектив її розвитку в Україні.

З метою досягнення мети розроблено наступні завдання:

— визначити поняття, сутність та види іпотечного кредиту;

- розглянути умови отримання іпотечного кредиту;
- дослідити світовий досвід розвитку іпотечного кредитування;
- проаналізувати іпотечний кредит в Україні до 2022 року та його проблематику;
- визначити напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні;
- провести аналіз житлових іпотечних програм в Україні та їх вплив на економічні та соціальні процеси;
- з'ясувати альтернативи іпотечному кредитуванню в Україні.

Об'єктом дослідження є система іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні.

Методи дослідження. У роботі застосовувались як загальнонаукові, так і спеціальні методи дослідження іпотечного кредитування. Насамперед: системного та порівняльного аналізу – при дослідженні динаміки, тенденцій і проблем формування та розвитку іпотечного кредиту в Україні; наукового абстрагування – при обґрунтуванні інституційних засад формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; загальнонауковий метод пізнання – при дослідженні організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування; порівняння, аналогії, прогнозування – при обґрунтуванні напрямів удосконалення розвитку іпотечного кредитування в Україні; статистичний аналіз – з метою вивчення, порівняння, оцінки фактичних даних, що характеризують систему іпотечного кредитування; графічний та табличний методи – для схематичного подання емпіричних даних.

Практична значущість отриманих результатів. Результати проведеного дослідження можуть знайти своє застосування у процесі активізації іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційну базу дослідження становлять закони та інші нормативно-правові акти України, що регулюють діяльність банківських установ, систему іпотечного кредитування; інструкції та положення Національного банку України,

наукові публікації та монографічні видання вчених, звіти та аналітичні матеріали державних органів, офіційних статистичних збірників; довідково-інформаційні матеріали, розміщені в мережі Інтернет.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Що таке іпотечний кредит та його види

Функціонування ринкових відносин в нашій державі неможливе без існування різноманітних засобів забезпечення зобов'язань. Одним із таких засобів є іпотека. Іпотека являє собою вид забезпечення здійснення зобов'язання нерухомим майном.

Поняття «іпотека» (з грец. *hypothēke* – заклад, застава) сформувалося в VI столітті до нашої ери в Стародавній Греції і було пов'язане із забезпеченням відповідальності боржника перед кредиторами відповідними земельними володіннями [1, с. 17].

У правовму аспекті іпотеку визначають як засіб забезпечення виконання зобов'язань [2] або як вид забезпечення нерухомим майном виконання боргового зобов'язання [3]. В. Кудрявцев та О. Кудрявцева тлумачать іпотеку «як заставу нерухомості для отримання кредиту» [4, с. 4].

На думку Н.П. Погорельцевої існують два аспекти іпотеки: юридичний та економічний. Суть юридичного аспекту іпотеки в тому, що остання є особливим різновидом забезпечення боргового зобов'язання за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу нерухомого майна, що є у володінні та користуванні іпотекодавця. Суть економічного аспекту полягає в тому, що іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і виступає як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке визначається як кредитне [5, с.70].

Згідно статті 1 Закону України «Про іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і

користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекoderжатель має право в разі порушення боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання отримати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [3].

Дещо ширший підхід до іпотеки визначає О.Т. Євтух [6, с. 16]. На думку науковця, іпотечний кредит виконує функцію фінансового механізму, який здійснює перерозподіл нерухомості в суспільних інтересах. Враховуючи це, іпотечний кредит виступає чинником капіталізації певних виробничих факторів, таких як праця або нерухомість.

На погляд В. Лагутіна, іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель [7, с.24].

Суть іпотечного кредиту розкривається через його основні засади. О. Лаврушин виокремлює наступні засади іпотечного кредиту [8, с. 163]:

- визначення позички у вигляді частки застави;
- перспектива залишення нерухомості в користуванні позичальника;
- отримання під заставу одного і того ж нерухомого майна додаткових іпотечних позичок;
- надання позичок, беручи до уваги страхування;
- втрата об'єкта нерухомості у разі несплати заборгованості у визначений термін.

У міжнародній практиці існують три різновиди іпотеки: законна (використовується лише до визначених законом юридичних фактів і не залежить від волі сторін), судова (визначається рішенням суду з метою забезпечення вимог позивача) і договірна (формується на підставі іпотечної угоди, ініціатором якої є власник нерухомого майна).

Виділяють й інші класифікації іпотеки. Насамперед:

- 1) за об'єктом застави: звичайна, об'єднана, спільна;
- 2) за характером заставних відносин: наступна, умовна;

3) за колом суб'єктів: іпотека з двостороннім характером, іпотека трьохстороннього характеру (позичальник, заставадавець, кредиторзаставодержатель), регресивний позов.

В залежності від предмета іпотеки розрізняють іпотеку житла (житлову іпотеку), іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі), іпотеку промислової нерухомості (промислову іпотеку) та іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку).

Згідно мети здійснення застави виокремлюють іпотеку податкову, кредитну (або банківську), сімейну, іпотеку на майно опікуна. Банківська іпотека, в свою чергу, поділяється на соціальну, прибуткову та інші види в залежності від призначення кредитування. Відповідно до правової основи іпотеки класифікуються на англо-саксонську та романо-германську. Згідно англо-саксонського права суть іпотеки у тому, що предмет застави перебуває у власності заставодержателя, за романо-германської системи права предмет застави знаходиться у власності заставадавця [9, с. 24].

Таблиця 1.1 – Класифікація видів іпотек [10, с. 19]

Класифікаційна ознака	Види іпотек
За характером предмета іпотеки	Житлова; земельна; промислова; комерційна; речові права на нерухоме майно
За внутрішньою субординацією іпотекодавця	Старша (перша); молодша (наступна); остання
За зовнішньою субординацією іпотекодавця	Перша; друга; третя
За метою здійснення застави	Банківська; податкова; сімейна; іпотека на майно опікуна
За правовою основою	Англо-саксонське право; Романогерманське право; Договірне; законне; судове
За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців	Звичайна; об'єднана; спільна; майнова порука; умовна

Залежно від кількості предметів іпотеки та іпотекодавців виокремлюють наступні види [13]:

- нормальна іпотека – передача в заставу одного об'єкта нерухомості, який припадає іпотекодавцеві;
- унітарна іпотека – передача в заставу двох або більше об'єктів нерухомості, які припадають іпотекодавцеві;

- колективна іпотека – передача в заставу двох або більше об'єктів нерухомості, які належать різним особам;

- майбутня іпотека – застava нерухомості, яке вже виступає предметом іпотеки. У випадку звернення стягнення на предмет іпотеки вимоги кожного наступного іпотекоутримувача задовольняються лише після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекоутримувача;

- відносна іпотека – виникає тоді, коли за договором іпотеки визначено, що вона набирає чинності з моменту здійснення передбаченої зазначеним договором умови.

Враховуючи це, іпотечні кредити варто поділити на 3 групи: іпотечні кредити, що застосовуються для фінансування придбання нерухомості; іпотечні кредити, що застосовуються для рефінансування затрат, здійснених при будівництві або придбанні нерухомого майна; іпотечні кредити, що використовуються для одержання фінансування на інші цілі під заставу нерухомого майна.

До останньої зазначеної групи входять іпотечні кредити, отримані на споживчі потреби. Є різні погляди щодо віднесення кредитів наданих під заставу нерухомого майна на споживчі потреби до іпотечних. Наприклад, О. Гринько зауважує, що не потрібно відносити до іпотечних короткострокові будівельні кредити, надані під заставу нерухомого майна (наприклад, кредит на будівництво або розширення житла) [14, с.19]. В свою чергу, у вимогах до іпотечних кредитів є варіанти можливого цільового застосування іпотечних кредитів, серед яких передбачено, що іпотечний кредит надається позичальнику, в тому числі для поліпшення житлових умов та інших цілей [15].

Визначивши класифікацію різновидів іпотечного кредиту, варто зазначити, що важливу роль відіграє банківська іпотека, що формується у відносинах між позичальником та кредитором (банком) дощo отримання та надання іпотечного кредиту. Банківська (кредитна) іпотека являє собою правові відносини, що утворюються між кредитором та позичальником з приводу забезпечення здійснення кредитного зобов'язання нерухомим майном. Банківська іпотека

встановлюється на основі іпотечного договору. Саме банківська іпотека стала базою для розвитку та функціонування сфери іпотечного кредиту.

1.2. Умови отримання іпотечного кредиту

Іпотечне кредитування є ефективним інструментом вирішення проблеми відсутності власного житла населення України та грошей у відповідній сумі, які потрібні для його придбання.

Згідно ст. 5 Закону України від 05.06.2003 р. № 898-IV «Про іпотеку» визначено предмети іпотеки [3]:

- один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; об'єкт нерухомості може бути відчужений іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; об'єкт нерухомості, зареєстрований у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом.

- об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору.

Досліджуючи умови отримання іпотечного кредиту, важливе значення має вибір механізмів, що застосовуються на різних етапах фінансового процесу, який визначається загальною економічною ситуацією, фінансовими можливостями учасників угод, видом операції тощо. Механізм іпотечного кредитування являє собою спосіб погашення боргового зобов'язання (амортизація кредиту). На практиці погашення боргу відіграє вагомe значення у визначенні рівня

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

Вибір іпотечного механізму в цілому визначається схемою і структурою виплат [16].

Таблиця 1.2 – Види інструментів іпотечного кредитування

Механізми іпотечного кредитування	Варіанти використання
Стандартний ануїтетний платіж	1. Позичальник кожного місяця сплачує однакову суму в залежності від терміну кредитування, кількості платіжних періодів, процентної ставки
Іпотечні кредити із змінними виплатами	1. Платежі з фіксованими виплатами основної боргової суми (пружинна іпотека). 2. Іпотечні кредити з наростаючими платежами.
Альтернативні інструменти іпотечного кредитування	1. Іпотечні кредити з індексацією непогашеної суми боргу. 2. Іпотечний кредит зі змінною процентною ставкою
Кредити під заставу наявного нерухомого майна на різні потреби позичальника	1. Кредитні лінії, забезпечені житлом.

Джерело: розроблено автором на основі [7]

Стандартна процедура отримання іпотечного кредиту складається з відповідних основних етапів, які відображені на рис. 1.1

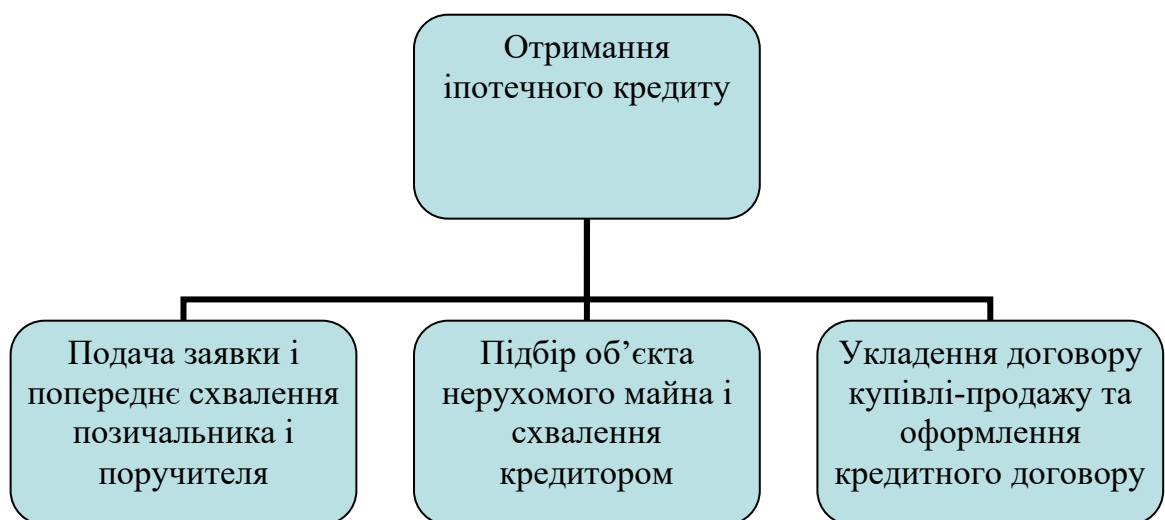


Рисунок 1.1 – Етапи отримання іпотечного кредиту

Джерело: розроблено автором на основі [7]

Стосовно початкового етапу подачі заявки і попереднього схвалення позичальника і поручителя. Позичальник і поручитель підлягають перевірці на

відповідність головним критеріям та вимогам: вік; реєстрація; дієздатність; відсутність судимості; військовий обов'язок; кількість утриманців; зайнятість; фінансовий стан, дохід; кредитна історія.

Надалі позичальник одержує всю потрібну інформацію щодо умов надання кредиту та оформлення кредитного договору. Кредитор, в свою чергу, здійснює оцінку потенційного позичальника і ухвалює рішення щодо схвалення заявки або відмову. У випадку прийняття позитивного рішення, банкова установа визначає максимально можливу суму отримання іпотечного кредиту, враховуючи доходи позичальника і наявність власних коштів для здійснення початкового внеску, оцінку предмета іпотеки в наявності, а також визначає умови видачі кредиту (термін, процентну ставку, порядок погашення, додаткові умови тощо).

Що стосується другого етапу підбору об'єкта нерухомості і схвалення кредитором. Після визначення позичальником з об'єктом нерухомого майна, останній має надати необхідний пакет документів в кредитну установу, враховуючи оцінку, проведену оцінювачем зі списку акредитованих банком.

Після здійснення перевірки наданих документів кредитна установа приймає рішення про схвалення відповідного об'єкта.

Щодо заключного етапу укладення договору купівлі-продажу та оформлення кредитного договору. Позичальник підписує договір купівлі-продажу або договір про участь у пайовому будівництві. Після зазначеного позичальник підписує з банком кредитний договір, договір іпотеки, якщо це передбачає схема договору, і заставну [16].

Враховуючи вищезазначене, іпотечному кредиту притаманний довгостроковий характер, одним з головних завдань є мінімізація ризиків суб'єктів іпотечної діяльності та забезпеченням гарантій повернення кредитних коштів даного виду. Саме тому важливим елементом на цьому етапі є страхування, як предмета іпотеки, так і позичальника, якщо це визначають умови кредиту.

Надалі кредитор здійснює обслуговування кредиту, а саме приймає обов'язкові платежі від позичальника, проводить моніторинг виконання умов

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

1.3 Світовий досвід розвитку іпотечного кредитування

Головною особливістю розвитку іпотечного кредитування держав Європейського Союзу та США є існування різноманітного спектру засобів, інструментів іпотечного кредитування та видів інституцій, які функціонують в системі відносин іпотеки. У багатьох розвинених країнах іпотечний кредит є досить поширеним і є невід'ємним інструментом фінансового впливу на економіку, що стимулює її розвиток і підвищує стабільність.

Глобальна фінансова криза почалася саме через іпотечне кредитування в США. В 2006 році, в США спостерігався значний розквіт іпотечного кредитування, який наступним чином призвів до фінансової кризи, відомої як світова фінансова криза 2008 року або глобальна фінансова криза. Протягом цього періоду, іпотечні кредити були надані великій кількості осіб, включаючи неплатоспроможних та недостатньо платоспроможних позичальників.

У цей період, фінансові установи в США, зокрема банки та іпотечні компанії, активно надавали іпотечні кредити з низькими вимогами до позичальників. Вони пропонували кредити з низьким початковим внеском, гнучкими умовами погашення та часто необхідністю встановлення строгих доказів платоспроможності позичальників. Це призвело до зростання попиту на житло та збільшення обсягу іпотечних кредитів.

Проте, відсутність строгих вимог до позичальників та недостатні контрольні механізми з боку фінансових установ призвели до зростання ризиків. Багато позичальників не змогли погасити свої іпотечні кредити, що призвело до

зростання кількості неплатоспроможних позичальників та виконавчих продажів житла. Це, у свою чергу, спричинило значний спад на ринку нерухомості, зниження цін на житло та загальний економічний занепад.

Глобальна фінансова криза 2008 року стала наслідком розростання таких проблем в іпотечному кредитуванні та наступних фінансових труднощів, що поширилися на всю фінансову систему. Криза спричинила серйозні наслідки, включаючи спад ринків нерухомості, зростання кількості неплатоспроможних позичальників, крах фінансових установ і загальний економічний занепад.

У 2006 році, іпотечне кредитування в США було поглинуто хвилями субпрайм-кредитів, що були надані особам з низьким рівнем кредитної спроможності. Багато з цих кредитів були випущені з варіативними ставками, які підвищувались з часом. Коли ставки піднялися, багато позичальників не могли сплатити високі платежі за іпотеку, що призвело до втрат банками іпотечних активів.

Крім того, велика кількість цих іпотечних кредитів була упакована в складні фінансові продукти, такі як мортгежні облігації, які продавались на ринку. Ці продукти отримали високий кредитний рейтинг від кредитних рейтингових агентств, не враховуючи високого ризику неплатоспроможності позичальників.

Після того, як було виявлено проблеми з неплатоспроможністю позичальників, ринок іпотечних цінних паперів розпався, що спричинило хвилю банкрутств і фінансових проблем для багатьох фінансових установ. Це вплинуло на економіку в цілому, призвело до великих втрат робочих місць і погіршення фінансового стану багатьох господарств.

Таким чином, іпотечне кредитування в США в 2006 році викликало серйозні проблеми, які мали подальші наслідки для фінансової системи та економіки в цілому.

Наразі, нормативно-правова практика більшості країн Європи застосовує поняття «іпотека» для характеристики двох основних типів правових відносин [18, с. 6]:

- відносин щодо застави нерухомості з ціллю одержання спеціального кредиту (правовий аспект).

- відносин щодо одержання іпотечного кредиту, що надається позичальнику кредитною організацією під заставу нерухомого майна (економічний аспект). Дослідники світового розвитку іпотечного кредитування акцентують увагу на тому, що головною ознакою сучасного європейського іпотечного ринку є конкурентоспроможність їх учасників, їх поділ на цільові позикоощадні установи та кредитно-банківські організації [19, с. 59].

Виділяють три основні моделі організації іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);
- однорівнева модель, коли банківська установа самостійно рефінансує іпотечні кредити шляхом випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);
- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію [20, с. 307].

Багато європейських країн на сьогодні використовують однорівневу систему іпотечного кредитування, яка утворилася ще до закінчення другої світової війни. Її основою є самостійна діяльність іпотечних банків. Зазначені системи переважають у Данії, Швеції й Канаді, досить розвинені в Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії й Фінляндії. У Франції та Іспанії однорівнева система функціонує через монопольні державні іпотечні банки.

Таблиця 1.3 – Характеристики диверсифікованості іпотечних установ в деяких країнах ЄС [21, с. 149]

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Німеччина	Німецька іпотечна федерація має 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитування житла здійснюють ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%).
Греція	67% ринку становлять комерційні банки; 29% - спеціалізовані кредитні організації; 4% - єдиний іпотечний банк Греції.
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії включає 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку
Ірландія	Банки – 78,2%; будівельні компанії 21,7% іпотечного ринку
Італія	Будь-який банк, в тому числі і універсальний, може здійснювати іпотечне кредитування.

Продовження таблиці 1.3

1	2
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%.
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Вауспаркassen – 7%.
Португалія	65% ринку – 49 комерційних банків; 35% – державні установи кредитування житла.
Фінляндія	Універсальні банки – 40%; ощадні банки – 4%; кооперативні – 18%.
Швеція	15 спеціалізованих установ з іпотечного кредитування займають 90%; комерційні банки – 10% ринку.
Великобританія	72% ринку – універсальні банки та 20% будівельні компанії.
Франція	Комерційні банки – 33%, кооперативні – 34%; ощадні – 13%.
Данія	8 спеціалізованих іпотечних банків, які складають Асоціацію датських іпотечних банків, становлять 90% іпотечного ринку.

Одним із іпотечних лідерів Європи є Франція. Французькі банківські установи дуже лояльно ставляться до своїх громадян. Самі нижчі відсоткові ставки по кредитах розпочинаються від 3,0%, а початкова ставка «плаваючих» - від 2,1% [21, с.150]. Позиковими банківськими коштами може бути оплачена не лише угода з нерухомим майном, а й всі необхідні процедури (юридичні, страхові, нотаріальні тощо.). Громадяни інших держав, що перебувають на території Франції, також користуються вигідними умовами: людина може одержати іпотеку на 80% вартості житла.

Досить лояльна політика у сфері іпотечного кредитування проводиться також і в одній з найбільш дорогих країн Європи – Швейцарії. 1 мільйон франків (800 тис. євро) – середня ринкова ціна житла в найбільш елітних кантонах держави. В свою чергу, жителі Швейцарії можуть оформити кредит на зазначене дороге житло під 2-4,5% річних за умов фіксованої ставки. Також, банківські установи пропонують варіанти іпотечного кредиту з плаваючою ставкою близько 2,1% річних на максимальний термін – до 100 років. Але слід зазначити, що на іноземних громадян, які перебувають на території Швейцарії, дана пільгова система іпотечного кредитування не розповсюджується. Житловий кредит для громадян інших країн (нерезидентів) буде по ціні більшим і становить не більше 50-60% вартості нерухомого майна, що купується [22, с.37].

Для Італії характерна розвинена іпотечна система, однак відсоткові ставки за кредитними договорами дещо відрізняються від ставок інших, більш розвинених європейських держав. Вони є вищими і коливаються на рівні близько 5%. Також, варто зауважити, що іпотека лише в деяких випадках покриває повну вартість нерухомого майна, дуже часто зазначена сума лежить в межах 65% від оціночної вартості цього майна. Термін виплат по кредитних зобов'язаннях становить від 5 до 15 років.

Окрім цього, в Італії існує досить особлива регіональна політика кредитування. Банківські установи активніше видають іпотечні кредити на житло, розташоване на півночі держави або в околицях столиці – Риму.

Ще одним прикладом досить специфічної організації іпотечного кредитування є Німеччина. У цій країні Західної Європи система іпотечного кредитування суттєво відрізняється від американської. В Німеччині діють дві схеми придбання нерухомого майна в кредит. Перша – це традиційний іпотечний кредит, ставка якого становить приблизно 4,5%. Однак при цьому висувуються досить суворі вимоги до кредитоотримувача. Так, кредит можуть надати лише за тієї умови, якщо у клієнта вже є на руках не менше 20% від вартості нерухомого майна. При цьому платіж за іпотечним кредитом має становити не більше 35% від доходів сім'ї кожного місяця, а максимальний термін погашення кредитного зобов'язання становить 20 років.

Інший інструмент вирішення питання житла – німецька модель накопичення і кредитування шляхом будівельних ощадних кас (Bausparkasse). Головною ідеєю цього інструменту є внутрішнє рефінансування. У кінцевій меті це надає змогу фізичній особі одержати кредит на пільгових умовах, використовуючи ставку нижче ринкової. Фактично це той самий банк, однак з обмеженим набором функцій. Зазначена модель є поширеною у розвинених державах, так як рівень інфляції перебуває на низькому рівні [22, с.42].

Дослідження ринку іпотечного кредитування Європи показало, що під час кризи найбільшу стабільність демонстрували кредитні установи Франції, Португалії, Іспанії, Кіпру. Зазначені країни, маючи свою специфіку та обмеження

(в обсязі кредиту, терміни погашення тощо), мають приємні умови і для нерезидентів, які бажають придбати об'єкт нерухомості в цих країнах через іпотечний кредит [22, с.93].

Складний характер національної іпотечної системи США, сек'юритизованість іпотечних цінних паперів стало причиною її вразливості до коливань фінансових ринків. Обвал цін на ризиковані іпотечні цінні папери, який відбувся на початку осені 2008 року, призвів до зменшення активів значної кількості іпотечних та інвестиційних банків, формувалася відтік кредитних ресурсів з банківської системи, падіння цін акцій банків та інших корпорацій, що стало наслідком масштабної фінансової кризи [23, с. 42].

Вперше дворівнева система іпотечного кредитування була реалізована в США, особливість якої полягає у складному та багатогранному процесі, в якому приймають участь багато різних спеціалізованих агенцій, тобто суб'єкти вторинного ринку іпотечного кредитування та державні регулятори. Дворівнева система іпотечного кредитування передбачає функціонування певної спеціалізованої іпотечної установи (CIU), головною метою діяльності якої є купівля іпотечних кредитів у банківських установ за рахунок коштів, залучених від випуску боргових цінних паперів. Це дає змогу вирішити питання ліквідності банків, що видають іпотечні кредити. На сьогодні американська система іпотечного кредитування є досить складним ринком, на якому функціонує велика кількість установ, включаючи іпотечні банки, ощадні й кредитні асоціації, комерційні й ощадні банки, страхові компанії, пенсійні фонди тощо.

Враховуючи досвід американської моделі іпотечного кредитування, слід зауважити, що країни, які до цього хотіли використовувати досвід США щодо становлення дворівневої системи іпотечного кредитування, в подальшому поступово відмовлятимуться від неї на користь класичних європейських систем.

В свою чергу, фінансова влада країн, ринки нерухомого майна яких не торкнулася фінансова криза, або цей вплив було невеликим, здійснюють політику «стримування» темпів зростання ринку з ціллю не допустити «перегріву» і профілактики повторного виникнення кризових процесів. Регулятори

застосовують різноманітні інструменти, які передбачають різні методи: від збільшення податків на нерухоме майно до введення різноманітних обмежень одержання іпотечних кредитів.

Останнім часом, засобом підвищення конкурентоспроможності банку, стає сек'юритизація (Securities – цінні папери), як одним із найважливіших джерел фінансування для компаній і банків у всьому світі, так як саме вона дає змогу провести «перетворення» кредитних активів банків у ліквідну форму шляхом емісії облігацій або інших цінних паперів [23, с. 13].

Проаналізувавши світовий досвід розвитку іпотечного кредитування можна дійти висновку, що єдиної світової моделі іпотечного кредитування не існує. На нашу думку, найбільш ефективною моделлю організації іпотечного кредитування для України є класична європейська однорівнева модель. Вона дає змогу, з однієї сторони, забезпечити стабільний розвиток інвестиційних правовідносин у сфері нерухомості, а з іншої – частково зберегти іпотечний ринок від коливань міжнародної фінансової системи. В свою чергу, необхідність активізації іпотечного кредитування потребує від учасників ринку застосування більш актуальних та складних інструментів залучення і розміщення кредитних ресурсів.

1.4. Іпотечний кредит в Україні до 2022 року та його проблематика

Вагому роль у розвитку ринкових відносин в Україні відіграє іпотечне кредитування, так як нерухомість, що знаходиться у заставі банку, виступає ефективним засобом виконання зобов'язань.

Одними із головних чинників, що характеризують стан іпотечного ринку як в Україні, так і в усьому світі, є попит, пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. В розвинутих державах попит на ринку нерухомості врівноважується великими обсягами будівництва, а ціни, незважаючи на

збільшення витрат забудовників, є майже незмінними завдяки істотній конкуренції.

Щоб з'ясувати особливості іпотечного кредиту в Україні, будемо діаграму на основі даних Міністерства юстиції та проаналізуємо рівень купівельної спроможності населення на ринку нерухомості (рис. 1.2).



Рисунок 1.2 – Рівень купівельної активності населення на ринку житла в Україні впродовж 2017–2020 років [24].

З рис. 1.2 доходимо висновку, що за кількістю договорів купівлі-продажу житла існувала тенденція до збільшення протягом усього аналізованого періоду. Наприклад, у четвертому кварталі 2017 року загальна кількість договорів складала 81,70 тис. шт., що є більшим від рівня першого кварталу цього ж року на 34,9 тис. шт. Щодо капітальних інвестицій на будівництво житла, то наші громадяни менш активно вкладали кошти в нерухомість протягом жовтня-грудня 2019 року та першого кварталу 2020 року. Це пов'язано із сезонністю, збільшенням курсу долару та вимушеною самоізоляцією через з введення карантину.

Щоб проаналізувати динаміку ціноутворення на іпотечному ринку, дослідимо індекси цін на житло в Україні, враховуючи дані Державної служби статистики України (рис. 1.3 та рис. 1.4) [25].



Рисунок 1.3 – Індекси цін на житло в Україні на первинному ринку

Джерело: розроблено автором на основі [44]

Загальний індекс цін на житло на первинному ринку відображає тенденцію до зростання цін протягом розглянутого періоду. Індекс зріс зі значення 102,1 в 2016 році до 116,7 в 2021 році.

За загальними показниками, ринок житла на первинному ринку зазнав певної стабілізації після невеликого зростання в 2017 та 2018 роках. У період з 2019 по 2021 роки, хоча спостерігалось коливання цін, загальний тренд вказує на поступове зростання цін на житло.

Важливо відзначити, що в 2020 році індекс цін на житло на первинному ринку зазнав незначного зниження, але відновився і показав значний ріст в 2021 році. Це може бути пов'язано з впливом економічних та соціальних факторів, таких як пандемія COVID-19, зміни в економіці та попиті на житло.

Враховуючи зростання індексу цін на житло, можна зробити висновок про зростаючу цінову динаміку на первинному ринку. Це може мати вплив на

доступність житла для покупців, а також на інвестиційну привабливість ринку житла.



Рисунок 1.4 – Індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку

Джерело: розроблено автором на основі [44]

Загальний індекс цін на житло на вторинному ринку показує тенденцію до зростання цін на протязі розглянутого періоду. Індекс зростає зі значення 103,4 в 2016 році до 118,4 в 2021 році.

За загальними показниками, ринок житла на вторинному ринку також показує стабільний ріст цін, хоча темпи зростання можуть бути меншими порівняно з первинним ринком.

Враховуючи зростання індексу цін на житло на вторинному ринку, можна зробити висновок про підвищену цінову динаміку в цьому сегменті ринку. Це може бути пов'язано з попитом на вторинне житло, особливо в регіонах з обмеженим пропозицією або в популярних місцях проживання.

Індекс цін на житло на вторинному ринку показує стабільний ріст протягом досліджуваного періоду, що свідчить про збереження інтересу покупців до вторинного житла.

Відсоткова ставка за іпотечним кредитом також є головним чинником, який здійснює вплив на обсяги іпотечного кредитування громадян. Через це, доцільно звернути увагу на те, що вітчизняні середні річні відсоткові ставки для купівлі житла є досить вищими від тих, що діють в європейських країнах. Наприклад, у Данії – 0,65%, у Фінляндії – 1,5%, у Франції – 1,7%, у Швейцарії – 1,75%, у Німеччині – 1,9%, в Україні – понад 16% [26].

Проаналізуємо умови іпотечного кредитування на вторинному ринку житла, спираючись на дані комерційних і державних банків України. З цієї метою будемо табл. 1.4.

Таблиця 1.4 – Аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла України станом на кінець 2022 року [27-31].

Назва банку	Перший внесок	Процентна ставка за кредитом			Комісія за видачу	Страхування	
						життя	майна
1	2	3			4	5	6
АТ «Ощадбанк»	Від 20%	13,49% фіксована			0,99%	0,65%	0,3%
	Від 30%	9,99% фіксована (картка ELITE)					
	Від 50%	13,00% фіксована					
АБ «Укргазбанк»	Від 30%	1-й рік	3 2-го року		0,99%	0,7%	0,25%
		8,8% (картка ELITE)	UIRD+5%				
		1-й рік	3 2-го року				
		9,99%	UIRD +4%				
АТ «Кредобанк»	Від 20%	1-й рік	2-3 роки	3 4 року	0%	0,6%	0,3%
		11%	13%	UIRD+4%			
	Від 40%	10%	12%	UIRD+3,5%			
АТ «Правекс банк»	Від 30%	9,99% (картка FAMIGLIA)	UIRD +3% з 2-го року		0%	0,5%	0,3%

Продовження таблиці 1.4

1	2	3	4	5	6	7
АТ КБ «Приватбанк»	Від 30%	1-й рік	З 2-го року	1%	0,5%	0,5%
		9,99%	UIRD +4%			

З табл. 1.4 доходимо висновку, що умови, на яких банківські установи надають іпотечні кредити на ринку нерухомого майна є приблизно рівними. Враховуючи це, головним є уміння зацікавити майбутніх позичальників. Так, АТ «Кредобанк» та АТ «Правексбанк» пропонують свої послуги без застосування комісії за видачу кредиту, а відсоткові ставки в АТ «Ощадбанк» є фіксованими та не містять прив'язки до коливань UIRD на відміну від чотирьох інших банків-конкурентів. Для громадян, які купили житло в кредит 31.12.2019 року в АБ «Укргазбанк», річна відсоткова ставка в 2023 році буде становити 13,70%, що є більшим від базової ставки в АТ «Ощадбанк» на 0,21%. Порівнюючи з АТ КБ «Приватбанк», то річна ставка на наступний період буде на рівні 12,7%.

В III кварталі 2022 року порівнювані банківські установи приросли майже вдвічі відносно значення попереднього року. За III квартал 2020 року АТ «Ощадбанк» надав громадянам 198 іпотечних кредитів, що є на 76 шт. вищим від АБ «Укргазбанк» та на 67 шт. меншим від АТ «Кредобанк».

У III кварталі 2021 року динаміка повторилась і лідируючі позиції за кількістю заставних кредитів на отримання житла залишились в АТ «Кредобанк». АТ «Ощадбанк» перебуває на другому місці з різницею в 101 кредитний договір на користь АТ «Кредобанк». Третє місце за кількістю кредитних договорів має АТ «Укргазбанк» – 252 шт., що є меншим на 149 шт. від АТ «Ощадбанк» та на 250 шт. від АТ «Кредобанк».

Для оцінки загальних змін, які відбулись у сфері кредитування домогосподарств протягом 2016-2020 років, відобразимо аналітичну таблицю.

Таблиця 1.5 – Обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням протягом 2016-2022 років [32]

Цільове спрямування	Період													
	2016 р.		2017 р.		2018		2019		2020		2021		2022	
	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%
Споживчі кредити	101,53	62,16	122,07	70,08	151,62	75,4	173,7	81,74	170,72	82,69	189,55	83,45	212,03	84,96
Кредити на нерухомість	58,55	35,85	48,17	27,66	44,46	22,11	32,61	15,35	28,92	14,01	28,39	12,50	24,62	9,86
Інші кредити	3,26	2	3,94	2,26	5,02	2,5	6,2	2,92	6,83	3,31	9,19	4,05	12,92	5,18
Усього	163,34	100	174,18	100	201,1	100	212,51	100	206,47	100	227,13	100	249,57	100

Споживчі кредити є найбільшим сегментом кредитування домогосподарств, з високими обсягами кредитування протягом усього розглянутого періоду. Сума споживчих кредитів зросла з 101,53 млрд. грн. у 2016 році до 212,03 млрд. грн. у 2022 році, що свідчить про значний ріст споживчого попиту та залучення кредитних ресурсів.

Кредити на нерухомість також є значним сегментом кредитування домогосподарств, але з відносно нижкими обсягами порівняно зі споживчими кредитами. Відмічається зниження обсягів кредитування на нерухомість з 58,55 млрд. грн. у 2016 році до 24,62 млрд. грн. у 2022 році, що може бути пов'язано зі змінами в ринковій ситуації та попиті на нерухомість.

Інші кредити, які включають різноманітні кредитні продукти, також показують зростання обсягів кредитування протягом розглянутого періоду. Сума інших кредитів зросла з 3,26 млрд. грн. у 2016 році до 12,92 млрд. грн. у 2022 році.

Загалом, загальний обсяг кредитування домогосподарств зріс протягом розглянутого періоду, з 163,34 млрд. грн. у 2016 році до 249,57 млрд. грн. у 2022 році. Значне зростання обсягів кредитування домогосподарств за цільовим

спрямуванням свідчить про активний розвиток фінансового сектору та зростання довіри до кредитних установ. Це може бути спричинено покращенням економічної ситуації, зростанням доходів населення та збільшенням споживчого попиту.

Стабільне зростання обсягів споживчих кредитів свідчить про збільшення фінансової активності домогосподарств, їхню здатність та готовність брати кредити для покупки товарів та послуг, фінансування особистих потреб чи покупку автомобілів.

Зниження обсягів кредитування на нерухомість може бути пов'язане з факторами, такими як зміна попиту на житло, зростання вартості нерухомості та збільшення вимог до отримання кредитів на нерухомість.

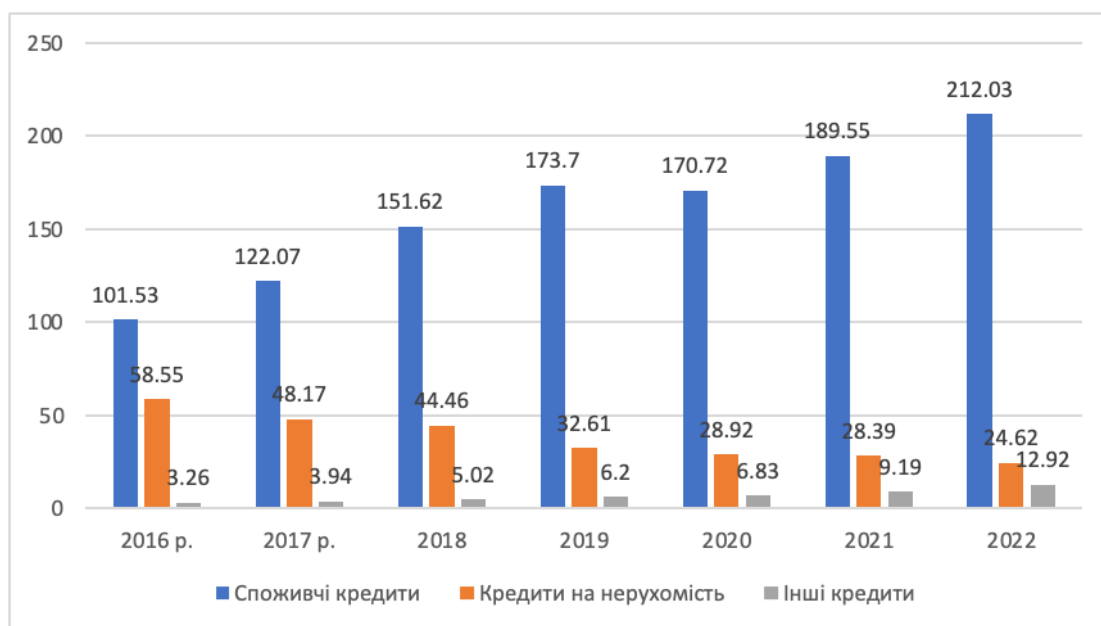


Рисунок 1.4 – Динаміка обсягів кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням протягом 2016-2022 років

Джерело: розроблено автором на основі [32]

Показником рівня розвитку іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до рівня ВВП. Згідно зазначеного критерію,

рівень розвитку системи іпотечного кредитування можна класифікувати за відповідними групами:

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

Враховуючи те, що частка іпотечного кредитування у ВВП України становить лише 1,4% необхідно зробити висновок, що система іпотечних кредитів є нерозвинутою і вимагає вдосконалення. Низький рівень розвитку нормативно-правової бази щодо іпотеки, наявність ризиків щодо купівлі нерухомості, конфлікт інтересів кредиторів і позичальників, недостатній рівень фінансової грамотності населення, недовіра до українських банківських установ, а також загальна економічна та політична невизначеність – все це стає перешкодою до покращення ситуації на ринку нерухомого майна.

Важливим є те, що без активної підтримки з боку держави, вирішити хоча б частину цих проблем буде досить складно. Передусім, можна виділити такі головні завдання держави, спрямовані на підтримку системи іпотечного кредитування:

- вдосконалення законодавчої бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного кредитування;
- зміцнення ролі Національного банку України у зростанні іпотечного сектора кредитних правовідносин;
- зростання прозорості та передбачуваності ринку нерухомого майна через спрощення дозвільних процедур, знищення корупційних схем на ринку нерухомості;
- популяризація ідеї системи іпотечного кредитування (формування консультативних центрів з безоплатною правовою підтримкою);
- забезпечення можливості банківської системи протидіяти можливим системним ризикам;

- втілення актуальних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечних кредитів;
- удосконалення інструментів оцінки вартості нерухомого майна та правових процедур щодо застави зазначених об'єктів;
- гарантія реального захисту прав усіх суб'єктів іпотечних правовідносин і недопущення змін умов угод в односторонньому порядку;
- різностороння підтримка іпотечного кредитування.

Створення лояльних умов зі сторони банківських установ, надасть можливість збільшити частку іпотеки в загальному обсязі ВВП України та створити якісну конкуренцію на ринку нерухомості. З цією метою першочерговим є привернення уваги потенційних позичальників. Передусім, втілення короткострокових програм кредитування під нижчі відсоткові ставки порівняно з довгостроковими системами кредитування, втілення програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями (зміна графіку погашення з ануїтетного на класичний, приведення умов кредитування до ринкових, перегля умов за простроченими договорами через невідповідні ситуації у зв'язку із карантинними обмеженнями та ін.), укладення угод зі страховими організаціями щодо надання послуг страхування житла та майна за окремими умовами, зменшення розміру першочергового внеску позичальника з 20%-30% до 10-15%, забезпечення наявності та реального функціонування кредитної програми внутрішньо переміщених осіб на тривалий термін.

РОЗДІЛ 2

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні

Система іпотечного кредитування як невід'ємний елемент ринкової економіки є важливим фактором економічного і соціального розвитку держави. Збільшення попиту на іпотечні банківські продукти, яке супроводжувало поглиблення процесів ринкової трансформації в Україні, потребує більш ефективного дослідження впливу іпотечного кредитування на економічну систему.

Так, на погляд О. Євтуха, іпотека є більш ефективною, порівнюючи з іншими фінансовими інструментами інвестування нерухомого майна [6, с. 240]. На думку Д. Маслова [33, с. 20], система іпотечного житлового кредитування має на меті гарантувати збільшення платоспроможного попиту громадян та адекватний прихід ресурсів в будівельну галузь.

Головною особливістю української системи іпотечного кредитування є те, що іпотечний ринок досі не застосовує складних механізмів і недостатньо інтегрований у національну, а тим паче у міжнародну фінансову систему. А як результат цього, в умовах загострення кризових явищ у світі, вплив зовнішніх чинників є досить обмеженим, а іноді і невідчутним.

Сповільнюючими чинниками розвитку іпотечного кредитування в Україні можна назвати наступні:

- ризики іпотечного кредитування;
- низький рівень розвитку нормативно-правової бази (слабка процедура звернення стягнення; неузгодженість судової системи; низький рівень прозорості участі у прилюдних торгах; конфлікт інтересів кредиторів і позичальників);

- недостатній рівень технічного забезпечення системи іпотечного кредитування (нестача стабільних і довгострокових засобів фінансування іпотеки; недостатній рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери; інструменти реєстрації майнових прав на нерухоме майно;

- несприятлива ситуація на ринку нерухомого майна;

- недостатній рівень фінансової грамотності населення [34].

Експерти ринку іпотечного кредитування України визначили, що визначальними дорученнями антикризової політики на зазначеному ринку є:

1. Зростання прозорості конкуренції та банківської системи в цілому, зміцнення корпоративної культури та управління.

2. Удосконалення правового та регулятивного поля, системи банківського нагляду.

3. Забезпечення здатності банківської системи протидіяти ймовірним системним ризикам, наприклад, концентрації кредитних та депозитних портфелів, неефективності систем оцінювання ризиків та управління ними, зменшенню загального рівня капіталізації, сприйнятливості системи до коливань на ринку нерухомого майна.

4. Широке втілення сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування.

5. Зменшення вартості кредитних ресурсів для реального сектору через оптимізації банківських витрат [35, 36, 37, 38].

Банківські установи опинилися в умовах, коли вони змушені боротися за клієнта. Коли раніше клієнт був вимушений обслуговуватися у «своєму» банку, то тепер із збільшенням конкуренції між банками він може вибирати. Це стало наслідком активності дочірніх іноземних банків і доступ на світові ринки капіталу.

Однією з проблем кредитування є автоматизації етапів кредитного процесу. До автоматизованої системи оцінки кредитоспроможності (кредитного скорингу) входять взаємопов'язані елементи, що гаратують процес прийняття

рішення про надання кредиту позичальникові і обслуговування кредитного портфеля банку.

Головні переваги втілення інформаційних систем в кредитну систему:

- збільшення кількості і швидкості обробки кредитних заявок;
- ефективне оцінювання і постійний контроль рівня ризиків позичальника;
- зменшення впливу суб'єктивних факторів при ухваленні рішення про надання кредиту;
- оцінка і управління ризиком портфеля кредитів банку в цілому, включаючи його відділення;
- облік, при формулюванні параметрів нових кредитів, рівня рентабельності і ризику кредитного портфеля;
- втілення єдиного підходу при оцінці позичальників для різних типів кредитних продуктів банку (споживчі кредити, автокредитування, іпотечні кредити);
- адаптація умов кредиту під здатності позичальника.

Ефективної інтеграції оцінки кредитоспроможності в кредитний процес банку, а також і з точки зору автоматизації – один із важливих аспектів діяльності кредитних організацій, так як інформаційні технології є невід'ємною складовою саме бізнес-процесу.

Так, АТ «Кредобанк» досить активно розвивається на ринку іпотечного кредитування. Через це, однією із функцій в сфері цифрової трансформації банку необхідно запропонувати формування єдиного електронного сервісу для надання іпотечного кредиту. Зазначений сервіс надасть змогу:

- 1) оформити онлайн заявку;
- 2) додати рішення;
- 3) узгодити, чи купується об'єкт нерухомого майна;
- 4) за необхідності в найкоротші строки отримати відповіді на питання, які виникають;
- 5) отримувати інформацію про реєстрацію.

Через електронний сервіс клієнти мають змогу проводити операції купівлі-продажу нерухомого майна за один візит в офіс банківської установи. Цифровізація іпотеки дозволить:

- зменшити терміни отримання іпотечного кредиту;
- зменшити потоки клієнтів;
- скоротити документообіг;
- підвищити ефективність роботи співробітників банку;
- зекономити час клієнта, отримавши конкурентну перевагу;
- задіяти більше клієнтів через оптимізацію процесів.

Щоб зменшити вплив негативних факторів розвиток ринку іпотечного кредитування, варто зробити наступне:

1. Сформувати різноманітні програми іпотечного кредитування в залежності від рівня життя населення і потреби їх у нерухомості.
2. Розробляти спеціальні іпотечні проекти з державною підтримкою для населення, яке опинилося в складній фінансовій ситуації.
3. Банківські інститути мають видавати іпотечний кредит якісним позичальникам, які виконують умови виданого кредиту.

Саме тому, розвиток системи іпотечного кредитування та збільшення її позитивного впливу на конкурентоспроможність національної економіки України стане можливим за рахунок наступного:

- розвиток ринку нерухомого майна, його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування через це попиту і пропозиції на нерухоме майно;
- закінчення приватизації нерухомого майна та забезпечення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів;
- удосконалення інструментів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави зазначених об'єктів;
- забезпечення необхідного обсягу ресурсів кредитної системи, зменшення її ризиків та приведення процентних ставок до економічно доцільного та відповідного економічній ситуації рівня;
- зростання довіри населення до банківської системи;

- гарантування реального захисту прав усіх суб'єктів іпотечних правовідносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних договорів в односторонньому порядку та удосконалення засобів відповідальності за порушення положень таких договорів;

- різностороння підтримка іпотечного житлового кредитування як напряду забезпечення соціальної стабільності та соціальної безпеки держави.

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні, враховуючи світовий досвід, сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та зростанню рівня конкурентоспроможності банківських установ. Зазначене може бути досягнуте, коли буде сформована необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банківські установи будуть переорієнтовані зі споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система держави, завдяки розширенню її учасників буде змінюватися.

2.2. Аналіз житлових іпотечних програм в Україні та їх впливу на економічні та соціальні процеси

Розвиток системи іпотечного кредитування, вимагає вирішення багатьох завдань в різноманітних сферах, від формування системи гарантій і прозорих умов діяльності суб'єктів іпотечного ринку до стандартизації та уніфікації самої процедури іпотечного кредитування. Але на наш погляд, основним завданням є зростання можливостей банківських установ для залучення фінансових ресурсів. Це надасть змогу зменшити ставку іпотечного кредитування і зробить його більш доступним для населення. В Україні переважає депозитна модель фінансування, що більшим чином обмежує обсяги іпотечного кредитування [40, 41]. Банківська система України в своєму розвитку має відповідні позитивні тенденції, в свою чергу і щодо зростання обсягів депозитів. Але, враховуючи відносну бідність більшої кількості населення України та існуючу недовіру до банківських інститутів, депозитна модель може забезпечувати тільки додаткове фінансування.

Головними джерелами фінансових ресурсів мають бути кошти, залучені шляхом механізму рефінансування, тобто використання можливостей емісії іпотечних цінних паперів. За даних умов важливого значення набувають державні програми, спрямовані на здешевлення іпотечного кредитування, передусім для молоді. Державна підтримка системи іпотечного кредитування молоді в Україні офіційно здійснюється через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Головними завданнями Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву є:

- житлове кредитування за пільговими відсотковими ставками;
- компенсація частини вартості житла та відсотків за іпотечним кредитом;
- кредитування юридичних осіб, ОСББ;
- удосконалення існуючої законодавчої бази у сфері житлового кредитування;
- створення та підтримка фондів фінансування будівництва.

Проекти, що реалізуються в межах зазначеного фонду, наведено у табл. 2.1.

Таблиця 2.1 – Програми фонду молодіжного кредитування [42].

Розмір державної підтримки	Категорії осіб, які можуть скористатися програмою
50% від вартості нерухомості	• Учасники АТО • Громадяни України-вимушені переселенці, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України, або внаслідок здійснення анексії Криму та міста Севастополь
30% від вартості нерухомості	• Громадяни України, які потребують поліпшення житлових умов • Громадяни України, у яких немає житлової площі на правах власності та члени їх сімей, у яких немає на праві власності житлової площі • Громадяни України, середньомісячний грошовий дохід яких (разом із доходом членів їх сімей із розрахунку на одну особу) не має перевищувати п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Держстату.

Стан виконання програм, що фінансуються з державного та місцевого бюджетів та спрямовуються Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву наведено у табл. 2.2.

Таблиця 2.2 – Показники виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» за 2010-2022 рр [42].

Рік	Кількість квартир, всього за роками	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		державний бюджет		місцеві бюджети	
		Кількість квартир	млн.грн.	Кількість квартир	млн.грн.
2010	590	590	71,4	-	-
2011	792	792	98,2	-	-
2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0,0	11	1,3
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	96	26,2
2020	960	987	367,8	98	26,8
2021	934	879	345,6	92	24,6
2022	123	104	123,4	23	6,7
Всього	5008	4756	897,0	252	53,7

На протязі всього періоду за програмою "Доступне житло" було надано державну підтримку в загальній сумі 897 мільйонів гривень, з яких 252 мільйони гривень було виділено з державного бюджету, а 53,7 мільйони гривень - з місцевих бюджетів.

Аналіз стану втілення програми «Доступне житло» показав, що в цілому зазначена програма реалізовувалася, однак дещо меншими темпами ніж до 2012 року. В більшості випадках вона фінансується за рахунок коштів державного бюджету і лише невелика частка фінансується за рахунок коштів місцевого бюджету [42].

В цілому, враховуючи потреби молодого населення у житлі та стан розвитку ринку іпотечного кредитування, зазначені результати є досить низькими і не можуть задовольнити існуючий попит. Порядок надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на

будівництво (реконструкцію) чи придбання житла визначається Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року №584 (зі змінами та доповненнями). Згідно п. 3 зазначеного Положення право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та саодинокі молоді громадяни, насамперед:

- 1) сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- 2) неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину);
- 3) саодинокі молоді громадяни віком до 35 років включно [42].

Згідно п. 16 Положення 584 кредит надається терміном до 30 років. Перший внесок позичальника відповідно до п. 17 становить не менше як 6% передбаченої вартості будівництва (реконструкції) чи експертної оцінки вартості придбання об'єкта нерухомого майна. Враховуючи п. 20 Положення 584, розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональним відділенням Фонду, виходячи з норми 21 м² загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м² на сім'ю, вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладання кредитної угоди, та витрат на страхування в період будівництва.

Розглянутим положенням також закріплено пільгові умови кредитування молодих сімей та саодиноких молодих громадян, насамперед: п. 30 передбачає, що позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3% річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом [43].

Таблиця 2.3 – Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла за 2010-2022 рр [42].

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
2011	59 999,0	40 253,0	31 376,0	444	29,3
2012	24 891,0	37 735,0	56 901,0	359	23,3
2013	70 629,7	33 532,3	35 613,9	407	28,8
2014	24 267,5	36 624,4	23 121,8	253	16,1
2015	0,0	64 694,2	58 956,1	231	14,5
2016	0,0	94 336,7	34 301,6	254	16,3
2017	0,0	115 693,1	63 559,3	319	19,7
2018	0,0	145 679,0	36 968,2	299	19,2
2019	0,0	155 924,1	67 417,8	351	21,6
2020	0,0	145 678,0	64 965,7	323	20,2
2021	0,0	155 924,1	67 417,8	351	21,6
2022	0,0	85 676,1	12 400,8	34	11,2
Всього	955 805,2	1 040 369,8	450 751,6	12 985	892,0

Дослідження динаміки надання пільгових кредитів молодим сім'ям показало, що з 2015 року зазначена програма не фінансується з державного бюджету. Фінансування відбувається за рахунок коштів місцевих бюджетів та власних коштів. У 2019 році обсяг виданих кредитів досягнув рівня 2012 року, а саме 351 кредит [44]. Що є досить невеликим обсягом і абсолютно не задовольняє житлові потреби молодого населення України. Майбутні перспективи збільшення фінансування зазначених програм, враховуючи несприятливу загальноекономічну ситуацію, є звичайно сумнівними.

Ще однією житловою іпотечною програмою, що реалізується в Україні є «Кредит з статутного капіталу» [42] і є схожою з попередньою програмою. Зазначена державна програма пільг не має, однак є змога одержати довгостроковий пільговий кредит для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок коштів статутного капіталу Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Відсоткова ставка може бути змінена, так як вона визначається розміром облікової ставки Національного банку України, що є діючим на момент ухвалення рішення по кредиту та фіксується при підписанні

кредитного договору. Обсяг кредиту нараховується на визначену нормативну площу та на визначену найменшу вартість житла, згідно проведеної експертної, договірної або граничної оцінки вартості нерухомості. Головною особливістю зазначеної програми є те, що державне фінансування отримують лише молоді громадяни віком до 35 років включно, а строк повернення кредиту – до 20 років. Обов'язковий перший внесок – не менше ніж 10% передбаченої вартості нерухомого майна на час підписання кредитної угоди.

Визначивши умови участі в проаналізованих державних житлових програмах, які частково покривають витрати на придбання чи будівництво житла, можна виділити наступні особливості:

- програма «Доступне житло» не містить вікових обмежень, однак має обов'язкову умову, варто підтвердити незначний дохід, а також потрібно мати власну суму на оплату своєї частки від вартості житла. Враховуючи зазначені обставини, це є дійсно проблемним, так як у більшості сімей з низьким заробітком не має заощаджень;

- щодо програми «Кредит з статутного капіталу», то для його отримання громадянин має бути віком до 35 років і довести свою платоспроможність: після віднімання від сукупного доходу сім'ї всіх затрат на повернення кредиту, його тіла і відсотків, має залишитися сума в розмірі мінімального прожиткового мінімуму на кожного члена сім'ї. Однак багато людей, які мають намір одержати кредит, не можуть довести цю платоспроможність;

- щодо програми пільгового молодіжного кредитування, то значним недоліком є те, що на покриття вартості житла та отримання низької відсоткової ставки за пільговим кредитом потрібно чекати досить тривалий період часу, так як там діє рейтингова система претендентів. Право на одержання державної підтримки мають громадяни, які потребують поліпшення житлових умов згідно законодавства, і прийняти участь у обраних програмах можна одночасно, але скориставшись однією, участь у інших припиняється автоматично.

Джерелами фінансування зазначених програм є ресурси бюджетів різних рівнів та інвестицій. Видатки на їх фінансування кожного року передбачаються у Законі про Державний бюджет України на відповідний рік.

Отже, враховуючи вищезазначене, державні житлові програми не є досить ефективними у вирішенні житлових проблем громадян, так як мають різні механізми їх втілення та низький рівень фінансування. В Україні варто розробити та реалізувати таку державну житлову програму, яка осучаснить наявні та втілить нові ефективні інструменти з реалізації програм молодіжного житлового кредитування, серед яких можна виокремити:

- зростання розвитку системи іпотечного кредитування житла за доступними кредитними ставками й умовами;
- втілення програм держави доступного житла та молодіжного кредитування з доцільним щорічним плануванням фінансової державної підтримки, враховуючи реальні потреби;
- введення економічних і податкових преференцій забудовникам, які здійснюють співпрацю у межах державних житлових програм з будівництва доступного житла;
- постійне дослідження показників забезпечення населення житлом і оцінка результатів реалізації державних житлових програм;
- розробка стратегії щодо покращення рівня доступності житла для громадян;
- перерозподіл коштів бюджетів, враховуючи кількість населення, яке претендує на підтримку;
- активізація інформаційного ресурсу, що буде доводити до населення стан та умови існуючих державних житлових програм.

Іпотечне кредитування житла є основним механізмом фінансування нерухомого майна, що має вагомую роль у соціально-економічному розвитку держави, забезпечує розвиток ринку нерухомості, розв'язанню житлових проблем громадян та гарантуванню соціальної стабільності. Саме тому доцільним в Україні є активізація соціально орієнтованого ринку іпотеки, де буде втілене

державне пільгове іпотечне кредитування (як основний інструмент державних житлових програм) і банківське (як важливий механізм із підключення довгострокових фінансових ресурсів у взаємодії з підтримкою держави).

2.3 Програма «єОселя»

Програма "єОселя" є державною ініціативою, яка була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України під номером 856 від 2 серпня 2022 року. Її основна мета полягає в наданні доступного кредитування для громадян, які бажають придбати власне житло. Ця програма вводить спеціальні умови кредитування, які сприяють зниженню відсоткової ставки, що дозволяє забезпечити доступніші умови для отримання іпотечного кредиту. Вона створена з метою полегшити процес отримання кредиту на житло для громадян та сприяти розвитку житлового сектору.

Програма «єОселя» передбачає, що громадяни України, які відповідають певним критеріям, можуть отримати кредит у банках, які беруть участь у програмі. Держава компенсує цим банкам різницю між зниженою відсотковою ставкою і ринковою ставкою, що забезпечує зниження фінансового навантаження на заємників. Це державною програмою іпотечного кредитування житла, яка була запроваджена з 1 жовтня 2022 року. Головна перевага цієї програми полягає у можливості отримати іпотечний кредит під ставкою 3%, що є значно нижчою, ніж ставки, пропоновані банками на ринку (15-25%).

Особливість програми "єОселя" полягає в тому, що учасники програми беруть іпотеку у банках, але держава компенсує банкам різницю між зниженою ставкою 3% та ринковими ставками. Це означає, що українці, які потрапляють до пільгових категорій, можуть отримати доступне іпотечне кредитування завдяки співфінансуванню державою.

Програма "єОселя" спрямована на підтримку пільгових категорій населення, зокрема кадрових військових, переселенців, лікарів та вчителів. Вона має на меті полегшити доступ до житла для цих груп громадян.

На даний момент, учасники програми "єОселя" можуть отримати іпотечний кредит у таких банках на вибір: "ПриватБанк", "Ощадбанк", "Укргазбанк", "Глобусбанк" та Sky Bank. Список банків, які беруть участь у програмі, може розширюватись.

Таким чином, програма "єОселя" є ініціативою держави, спрямованою на підтримку пільгових категорій населення та полегшення доступу до житла через іпотечне кредитування. Головна перевага програми полягає в наданні іпотечних кредитів під зниженою ставкою 3%, що значно нижче, ніж ставки на ринку.



Рисунок 2.1 – Суб'єкти для яких може надаватися програма «єОселя»

Джерело: розроблено автором на основі [48]

Програма "єОселя" розрахована на громадян України, які входять до пільгових категорій, зокрема кадрових військових, переселенців, лікарів та вчителів. Це дозволяє цим групам населення отримати доступ до житла через іпотечне кредитування за зниженою ставкою.

Участь у програмі "єОселя" передбачає взяття іпотечного кредиту в одному з учасюваних банків, таких як "ПриватБанк", "Ощадбанк", "Укргазбанк", "Глобусбанк" та Sky Bank. Це дає можливість заявникам вибрати найбільш зручну установу для отримання кредиту.

Програма "єОселя" спрямована на забезпечення доступного житла та полегшення фінансового навантаження на пільгові категорії населення. Завдяки низькій відсотковій ставці, ці групи громадян отримують можливість придбати власне житло, що сприяє покращенню їхнього життєвого стандарту.

Програма "єОселя" є важливим кроком у розвитку іпотечного кредитування в Україні та сприяє розвитку житлового сектору. Забезпечення доступного житла є важливим аспектом розвитку суспільства та поліпшення якості життя громадян.

Таблиця 2.4 – Умови та вимоги кредитування за програмою «єОселя» [48].

Кредитування	Опис
Пільгова ставка на весь термін кредиту	3 %
Максимальний строк кредиту	20 років
Мінімальний початковий внесок	20%
Кредитують банки-учасники програми	Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Sky Bank
Участь	- громадяни України - старші за 18 років на дату оформлення кредиту - не старші 70 років на дату погашення - платоспроможні - не маєте власного житла зовсім або воно: — менше ніж $52,5 \text{ м}^2 + 21 \text{ м}^2$ на кожного наступного члена сім'ї додатково (ваш чоловік/дружина та неповнолітні діти, що проживають з вами) — розташоване в районі бойових дій або на тимчасово окупованій території - не фігуруєте в санкційних списках - не берете участь в інших чинних державних програмах із забезпечення житлом
Тип	Квартира в багатоквартирному житловому будинку (крім державної чи комунальної форм власності) або майнові права на квартиру, що будується
Розташування	На території України, за винятком тимчасово окупованої території та районів бойових дій
Площа	З розрахунку $52,5 \text{ м}^2$ на 1 особу + 21 м^2 на кожного наступного члена сім'ї додатково (ваш чоловік/дружина та неповнолітні діти, що проживають з вами)

Програма "єОселя" надає можливість отримати кредит для придбання житла за пільговою ставкою 3% на весь термін кредиту. Це дозволяє громадянам України отримати доступні умови для отримання житла.

Максимальний строк кредиту становить 20 років, що дає можливість здійснити довготривале фінансування для придбання житла.

Мінімальний початковий внесок становить 20%, що вимагає від заемника мати певну суму для першого внеску при покупці житла.

У програмі "єОселя" беруть участь такі банки-учасники: Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Sky Bank. Це дозволяє заявникам вибирати серед різних фінансових установ для отримання кредиту.

Участь у програмі відкрита для громадян України, які старші за 18 років на момент оформлення кредиту та не старші 70 років на момент погашення кредиту. Заявники повинні бути платоспроможними, не мати власного житла або мати житло нижче встановлених норм, не брати участь в інших державних програмах забезпечення житлом та не фігурувати в санкційних списках.

Кредитування за програмою "єОселя" передбачає придбання квартири в багатоквартирному житловому будинку або майнових прав на квартиру, що будується. Житло має знаходитися на території України, за винятком тимчасово окупованих територій та районів бойових дій.

Площа житла, яке можна отримати в рамках програми "єОселя", розраховується залежно від кількості членів сім'ї.

На одну особу передбачена площа 52,5 м², а на кожного наступного члена сім'ї додатково - 21 м². Це дозволяє заявникам отримати достатню площу житла для забезпечення комфорту та потреб сім'ї.

Загальні висновки щодо програми "єОселя" вказують на те, що вона створена з метою підтримки громадян України у придбанні житла за пільговими умовами.



Олександр
Лікар

Лікар Олександр вподобав умови програми «Оселя» та вирішив придбати квартиру у Вінниці.

Проживає Олександр сам, тому площа житла для нього, визначена умовами програми — не більше **52,5 м²**. Він обрав квартиру в житловому будинку, зведеному 2015 року. А доступну вартість кредиту розрахував так:

Тут знайшов вартість житла у Вінницькій області (15 431 грн/м²) та згідно з постановою КМУ помножив на коефіцієнт для обласних центрів (**2**). Отже, вартість 1 м² його майбутнього житла Олександра за програмою не повинна перевищувати **30 862 грн**.

Розрахунок

Загальна вартість житла 52,5 м² × 30 862 грн	1 620 255 грн
Початковий внесок 20% від вартості	324 052 грн
Загальні витрати за кредитом, орієнтовно	503 995 грн
Загальна вартість кредиту для Олександра	7 028 грн
Реальна відсоткова ставка, річних	3.94%
Перший платіж, орієнтовно	8 698 грн

Рисунок 2.2 – Приклад надання кредитування за програмою «Оселя»

Джерело: розроблено автором на основі [48]

Завдяки пільговій ставці відсотків, довготривалим строком кредиту та можливістю отримання кредиту у різних банках-учасниках, програма "«Оселя»" надає можливість більшому колу людей мати власне житло. Вимоги щодо участі в програмі спрямовані на забезпечення платоспроможності та виключення потенційних ризиків для учасників програми та фінансових установ. Таким чином, програма "«Оселя»" відіграє важливу роль у забезпеченні доступного житла для громадян України та сприяє розвитку житлового сектору країни.

2.3. Альтернативи іпотечному кредитуванню в Україні

Згідно останньої статистики, забезпеченість житлом в Україні перебуває на рівні 24,2 кв. м на одну особу. Якщо порівнювати з країнами Європи, то в середньому цей показник вдвічі вищий. Саме державна програма щодо залучення фінансових ресурсів у житлову нерухомість повинна мати на меті змінити зазначену ситуацію.

В нашій державі в докризовий період отримати іпотечний кредит було просто, так як цьому сприяв досить вигідний курс гривні до долара. Коли розпочався економічний занепад 2008–2009 років, ціни на нерухомість просіли в більшості державах світу. Позичальники не мали можливості ні вигідно продати нерухоме майно, ні розплатитися запорукою за отриманий кредит. Більшість українців зі збільшенням курсу долара досі не виконали свої боргові зобов'язання перед банками.

Криза стала причиною спаду розвитку ринку житлового кредитування. Розпочинаючи з 2010-х років невелика кількість інвесторів зважувалися на іпотеку. Однак отримати позику стало складніше: щоб фінансово захистити себе, банківські установи збільшили відсоткові ставки. Відсоткова ставка у 20%, яка відзначалася в кращі часи, піднялася до 28% у 2012 році. Якщо порівнювати з іншими європейськими країнами, середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в Польщі на рівні 7%, в Угорщині на рівні 13% [22].

Відповідно до рейтингу дослідного сервісу Numbeo, в нашій державі одна з найвищих відсоткових ставок іпотечного кредиту серед країн світу. Цілком закономірно, що, за оцінкою Національного банку України, загальний обсяг іпотеки по відношенню до ВВП у нас склав всього 0,7% на 2020 рік [33]. У свою чергу, показники в сусідніх європейських країнах наступні: в Польщі (де відсоткова ставка на кінець 2020 року була 2,9%) був на рівні 20%; в Угорщині (де 4% річних) – 8% від ВВП.

Згодом наша держава почала дещо активно здійснювати діяльність над забезпеченням свого населення доступним житлом. З 1 березня 2021 року розпочала діяти державна програма «Доступна іпотека 7%». До зазначеної програми стали запускатися кілька інших. Однак сам процес одержання пільгових кредитів був дуже бюрократичним, саме тому вони не знайшли попит у громадян.

Головними умовами програми «Доступна іпотека 7%» – перший внесок в розмірі 15% і строк виплати до 20 років. Предмет іпотеки має бути прийнято в експлуатацію не пізніше 2018 року, а його вартість не має перевищувати 2,5 млн грн. [45]

Окрім того, площа в 50 кв. м передбачається для сім'ї з двох чоловік, на кожного наступного члена сім'ї – ще 20 кв. м.

За три місяці функціонування зазначеної програми була помітна позитивна динаміка. В березні в середньому підписували 11 угод на тиждень, а вже за останній тиждень травня – близько 30 кредитних договорів. Станом на 31 травня було укладно 351 договір на суму понад 297,3 млн грн з передбачених 2 млрд грн. [45]

Сповільнюючими факторами розвитку зазначеної програми стали труднощі з підтвердженням офіційного доходу та побоювання, що державна підтримка програми буде тривати після закінчення 10–15 років. Також, є сумніви в компенсації відсоткової ставки.

Також, якщо за особою є певне нерухоме майно або вона відчужувала його протягом останніх 5 років, вона отримає відмову в пільговому кредитуванні. Виняток є об'єкти на тимчасово окупованих територіях України.

Надалі у рамках державної ініціативи загальний обсяг угод на вторинному ринку перевищує показник на первинному – 78,62% проти 21,38%. Для того, щоб первинний ринок став надійнішим і були створені умови для його ефективного розвитку, необхідно захистити вкладення інвесторів на нормативно-правовому рівні.

Також, слід зауважити, що в багатьох країнах використовують рахунки ескроу для фінансового захисту покупців первинної нерухомості. Кошти перебувають у банківській установі до виконання забудовником своїх зобов'язань – реалізації об'єкта нерухомості. Здебільшого, ескроу-рахунок відкривається після підписання іпотечної угоди. В свою чергу, зазначений механізм збільшує вартість житла, так як все будівництво здійснюється за рахунок девелоперської компанії (самостійні організації, покликані обслуговувати інвестиційні проекти у сфері нерухомого майна).

Завдяки втіленню ефективних державних програм в європейських країнах іпотечне кредитування характеризується досить комфортною відсотковою

ставкою на рівні 1-6%, періодом здійснення боргового зобов'язання терміном до 30 років і варіацією сум позики, які не обмежуються сумою в \$90 000.

Наприклад, у Чехії, Німеччині, Словаччині середній показник коливається на рівні 1-3%, а суму кредиту визначають, в залежності від віку позичальника, вартості нерухомого майна та низки інших факторів. Але позичальник не завжди встигає погасити кредит на житло за 10-15 років. Незначні платежі за низькою відсотковою ставкою можуть розтягнути боргове зобов'язання на тривалий термін, практично не зменшуючи його суму. А по закінченню обумовленого строку через невикрашений кредит – стати наслідком підписання повторного договору з банківською організацією [22].

Окремі забудовники можуть реалізовувати ініціативи, які роблять процес придбання житла комфортнішим. Так, наприклад, схема trade-in дає інвестору змогу придбати квартиру на первинному ринку, продавши девелоперу власні старі апартаменти. Друга частина суми боргу має бути виплачена в розстрочку, через оформлення житлового кредиту чи іншим способом.

Альтернативою класичному іпотечному договору також виступають механізми лізингу та житлових будівельних заощаджень у межах державних програм [46].

Лізинг включає здатність викупу житла після довгострокової оренди. У даному випадку немає потреби в обов'язковому першому внеску.

Відмінність між іпотекою та лізингом полягає в часі набуття права власності на об'єкт нерухомості. У випадку іпотеки позичальник може зареєструвати його відразу. Право власності на придбану квартиру в лізинг можна набутися по завершенню виплат банківській установі.

Отримання житла в лізинг знайшло своє активне втілення в Іспанії. На забезпечення ефективності механізму спрямовані спеціально створені інститути й розроблено нормативно-правову базу, де передбачено умови подальшого викупу, права і обов'язки сторін.

Можливість придбати нерухомість в лізинг – наступний головний етап на шляху втілення державної програми «Доступне житло», який буде функціонувати

паралельно з класичною іпотекою. Задля досягнення цієї мети сформовано профільну компанію «Укрфінжитло». Передбачається, що крім 8000 іпотечних кредитів у короткостроковому часі мають намір надати 12 000 квартир у лізинг під 5% річних [46].

Система житлових заощаджень є особливою формою накопичень і знайшла своє втілення в Англії, Угорщині, Німеччині та інших європейських країнах разом з іпотекою.

У зазначеному випадку після відкриття ощадного рахунку вкладник кожного місяця вносить обов'язкові платежі протягом декількох років (найчастіше п'яти років). А після закінчення зазначеного періоду, відповідно до домовленостей, накопичені кошти разом з відсотками можуть бути гарантією одержання пільгової іпотеки від держави.

Передбачається, що за такої схеми загальна кількість відмов на запити з пільгового кредитування є мінімальною. Фінансові структури розуміють: благонадійний позичальник чи ні. Так, наприклад, у системі житлових заощаджень Великої Британії обслуговуються приблизно 25 млн чоловік.

Для розв'язання житлової проблеми зазначений механізм втілили в багатьох інших країнах Європи. У межах державних програм розвивають ощадно-позикові інститути, виділяють фінансування і в цілому втілюють законодавчу базу, яка регулює систему і визначає ролі учасників.

З 2010-го по 2012 рік в нашій державі діяла відповідна Концепція розвитку житлової кооперації і впровадження житлових будівельно-ощадних кас. У 2021 році – зазначені програми відсутні в розробці.

У будь-якому разі система житлових заощаджень не замінить класичну іпотеку, однак зможе її досить істотно доповнити. Наскільки українське населення готове до такої ініціативи, враховуючи недовіру до банківської системи взагалі, питання залишається відкритим.

Доступність житла для населення пов'язане з соціально-економічними умовами і показниками розвитку країни, і чим вони кращі, тим купівля нерухомого майна є реальнішою. У багатьох українців немає можливості для

купівлі житла. Враховуючи сьогоднішню ситуацію, поліпшення житлових умов потребують дуже велика кількість сімей.

Нова програма іпотеки не стане масовою в найближчі рік–два, враховуючи безкомпромісні параметри – максимально допустиму вартість майбутнього житла, термін дії кредитної угоди тощо. Але у випадку ефективної організації ініціатива може стати значним кроком у розв’язанні житлового питання і виведенні показників будівельної галузі до рівня докризового періоду.

Задля вирішення своїх житлових питань населення повинно мати можливість застосовувати різноманітні інструменти. Використання фінансового лізингу житлової нерухомості має відповідні переваги:

- фінансовий лізинг поєднує в собі переваги житлового кредитування і житлової оренди;
- фінансовий лізинг немає початкового внеску, порівняно з іпотечним кредитом;
- в лізингових угодах немає договору застави і поручительства з сторони третіх осіб;
- при фінансовому лізингу кредитні ризики нижчі, ніж при іпотечному кредиті;
- у випадку існування заощаджень у лізингоодержувача (покупця) може бути зменшена сума лізингових платежів або зменшено термін дії лізингового договору;
- лізинг дає змогу уникнути загрози стягнення майна сторонніми кредиторами, так як майно, що передається у лізинг, під час договору є власністю лізингової компанії;
- існує можливість припинення договору житлового лізингу на будь-якому етапі, порівняно з договором іпотечного кредитування.

Державна іпотечна установа – єдина державна фінансова компанія в країні, яка здійснює втілення програми фінансового лізингу житла, та яка забезпечила 2 260 українських родин готовим житлом. При фінансуванні зазначених операцій

установа використовувала власні та залучені на ринкових умовах кошти обсягом 2,4 млрд. гривень [47].

Фактично з середини 2019 року зазначена установа реалізує новий фінансово-кредитний механізм забезпечення житлом громадян України – «Житло у фінансовий лізинг» як додатковий до системи іпотечного кредитування фінансово-кредитного механізму, який на практичному рівні був опрацьований для поліцейських Нацполіції та рятувальників Державної служби України з надзвичайних ситуацій.

По завершенню 2020 року житло на умовах зазначеного фінансового лізингу отримали 1124 українські родини за рахунок ресурсів, які залучалися Державною іпотечною установою на внутрішньому фінансовому ринку. Понад 13 тис. сімей поліцейських та рятувальників виявили бажання отримати житло на умовах фінансового лізингу та очікують від держави прийняття позитивного рішення [47]. На розгляді в Державній іпотечній установі знаходяться велика кількість заяв на загальну суму понад 1 млрд. грн., які очікують фінансування.

ВИСНОВКИ

Результати проведеного дослідження дали змогу сформулювати ряд висновків науково-теоретичного та практичного характеру.

Іпотека є одним із чинників економічного і соціального розвитку держави. Економічна сутність іпотечного кредитування пояснюється тим, що це система економічних відносин, що утворюються у процесі надання іпотечного кредиту, а саме грошової позики під заставу нерухомого майна. Сфера дії іпотечного кредиту є значно ширшою, і до неї входить не лише фінансовий сектор. Іпотечні кредити можуть здійснювати ефективний вплив на активізацію промислового, аграрного та житлового інвестування. Іпотека є ефективним інструментом вирішення житлових проблем населення.

Дослідивши класифікацію іпотечного кредиту, варто зазначити, що найпоширенішою є наступна: за предметом іпотеки (житлова, земельна, промислова, комерційна, речові права на нерухоме майно); за внутрішньою субординацією іпотекодавця (старша (перша), молодша (наступна), остання); за зовнішньою субординацією іпотекодавця (перша, друга, третя); за метою здійснення застави (банківська, податкова, сімейна, іпотека на майно опікуна); за правовою основою (англо-саксонське право, романо-германське право, договірне, законне, судове); за кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців (звичайна, об'єднана, спільна, майнова порука, умовна).

Характеризуючи умови отримання іпотечного кредиту, ми дійшли висновку, що основним його етапами є: 1) подача заявки і попереднє схвалення позичальника і поручителя; 2) підбір об'єкта нерухомого майна і схвалення кредитором; 3) укладення договору купівлі-продажу та оформлення кредитного договору.

Враховуючи вищезазначене, іпотечному кредиту притаманний довгостроковий характер, одним з головних завдань є мінімізація ризиків суб'єктів іпотечної діяльності та забезпеченням гарантій повернення кредитних коштів даного виду.

Аналіз світового досвіду розвитку іпотечного кредитування показує, що єдиної світової моделі іпотечного кредитування не має. Функціонують три загальні моделі організації іпотечного кредитування, які вирізняються, насамперед, у засадах формування ресурсів для іпотечного кредитування: 1) депозитний механізм (система заощаджень); 2) однорівнева модель, коли банківська установа самостійно рефінансує іпотечні кредити шляхом випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу); 3) модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію.

Більшість європейських країн має однорівневу систему іпотечного кредитування, в основі якої – самостійна діяльність іпотечних банків. Зазначені системи переважають у Данії, Швеції й Канаді, також розвинені в Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії й Фінляндії. На нашу думку, найбільш ефективною моделлю організації національної іпотечної системи для України є класична європейська однорівнева модель. За її допомогою можна забезпечити оптимальний розвиток інвестиційних відносин у сфері нерухомості та зберегти іпотечний ринок від змін світової фінансової системи.

Проаналізувавши іпотечний кредит в Україні до 2022 року та його проблематику, варто зазначити, що система іпотечного кредитування в Україні потребує ефективного вдосконалення. Необхідно звернути увагу, що лише приблизно 10% банків бере активну участь у залученні нових іпотечних кредитів. Формування більш лояльних умов зі сторони банківських установ, надасть змогу збільшити вагому частку іпотеки в загальному обсязі ВВП України та створити якісну конкуренцію на ринку житлового кредитування. Доцільним є привернення уваги потенційних позичальників: втілення короткострокових програм кредитування під нижчі відсоткові ставки порівняно з довгостроковими системами кредитування, запровадження програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями (зміна графіку погашення з ануїтетного на класичний, приведення умов кредитування до ринкових, перегля умов за простроченими договорами через невігідні ситуації у зв'язку із карантинними обмеженнями та ін.), укладення угод зі страховими

організаціями щодо надання послуг страхування житла та майна за окремими умовами, зменшення обсягу першочергового внеску позичальника з 20%-30% до 10-15%, забезпечення наявності та реального функціонування кредитної програми внутрішньо переміщених осіб на тривалий термін.

Головними напрямками розвитку системи іпотечного кредитування в Україні є: розвиток ринку нерухомого майна, його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування через це попиту і пропозиції на нерухоме майно; закінчення приватизації нерухомого майна та забезпечення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів; удосконалення інструментів оцінки вартості нерухомості та юридичних процедур щодо застави зазначених об'єктів; забезпечення необхідного обсягу ресурсів кредитної системи, зменшення її ризиків та приведення процентних ставок до економічно доцільного та відповідного економічній ситуації рівня; зростання довіри населення до банківської системи; гарантування реального захисту прав усіх суб'єктів іпотечних правовідносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних договорів в односторонньому порядку та удосконалення засобів відповідальності за невиконання положень таких договорів; різностороння підтримка іпотечного житлового кредитування як наряду забезпечення соціальної стабільності та соціальної безпеки держави.

Аналіз житлових іпотечних програм в Україні дав змогу визначити наступні особливості: 1) програма «Доступне житло» не містить вікових обмежень, однак має обов'язкову умову, варто підтвердити незначний дохід, а також потрібно мати власну суму на оплату своєї частки від вартості житла; 2) програма «Кредит з статутного капіталу» - для його отримання громадянин має бути віком до 35 років і довести свою платоспроможність: після віднімання від сукупного доходу сім'ї всіх затрат на повернення кредиту, його тіла і відсотків, має залишитися сума в розмірі мінімального прожиткового мінімуму на кожного члена сім'ї; 3) програма пільгового молодіжного кредитування, значним недоліком якої є те, що на покриття вартості житла та отримання низької відсоткової ставки за пільговим кредитом потрібно чекати досить тривалий період

часу, так як там діє рейтингова система претендентів. В Україні варто розробити та запровадити таку державну житлову програму, яка осучаснить наявні та втілить нові ефективні інструменти з реалізації програм молодіжного житлового кредитування.

З'ясувавши альтернативи іпотечному кредитуванню в Україні варто зауважити, що альтернативою класичному іпотечному договору виступають механізми лізингу та житлових будівельних заощаджень у межах державних програм. Застосування фінансового лізингу житлової нерухомості має відповідні переваги: фінансовий лізинг поєднує в собі переваги житлового кредитування і житлової оренди; фінансовий лізинг немає початкового внеску, порівняно з іпотечним кредитом; в лізингових угодах немає договору застави і поручительства з сторони третіх осіб; при фінансовому лізингу кредитні ризики нижчі, ніж при іпотечному кредиті; у випадку існування заощаджень у лізингоодержувача (покупця) може бути зменшена сума лізингових платежів або зменшено термін дії лізингового договору; лізинг дає змогу уникнути загрози стягнення майна сторонніми кредиторами, так як майно, що передається у лізинг, під час договору є власністю лізингової компанії; існує можливість припинення договору житлового лізингу на будь-якому етапі, порівняно з договором іпотечного кредитування.

ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ

1. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. Київ: Урожай, 2003. 256 с.
2. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 року. Офіц. вид. Відомості Верховної Ради України. 1992 р. № 47. Ст. 642.
3. 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>
4. Кушнеренко В. О. Іпотечне житлове кредитування у сучасних умовах : робота на здобуття кваліфікаційного ступеня бакалавра : спец. 072 - фінанси, банківська справа та страхування / наук. кер. О. В. Циганенко. Суми : Сумський державний університет, 2022. 34 с.
5. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. Агросвіт. 2019. № 22. С. 42-47
6. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. Економічний аналіз. 2017. № 2. С. 98-104.
7. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні. Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернетконференції «Проривні інновації на страховому ринку України». Київ, 2021. С. 258-260.
8. Губа Н. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Modern Economics. 2018. №8. С. 55-62.
9. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. Фінансові дослідження. 2019. № 1 (6). С. 23-30.
10. Мельник Л.В. Методи управління ризиками при іпотечному кредитуванні. Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки. 2018. Вип. 3. С. 120–129. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnuvgrp_ekon_2018_3_14.

11. Лавренюк В.В., Лук'янчук Д.Ю. Управління валютним ризиком банку в умовах турбулентності на світових фінансових ринках. Бізнес Інформ. 2020. № 11. С. 288–295. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2020_11_43.
12. Кремень В. М., Кремень О. І., Гуляєва Л. П. Роль банківського кредитування у розвитку економіки України. Проблеми економіки. № 3 (45), 2020. С. 176-183.
13. Лупенко Ю. О., Андрос С. В. Банківське кредитування аграрного сектору економіки. Економічний Вісник НТУУ «КПІ». 2019. № 16. С. 196–207.
14. Ушакова О.А., Гарбарук А.Б. Управління відсотковим ризиком у системі банківського ризик-менеджменту. Економічний простір. 2020. № 157. С. 85–88. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecpros_2020_157_18.
15. Вимоги до іпотечних кредитів. Рішення наглядової ради Державної Іпотечної Установи від 16.09.2005 р., Протокол № 6. URL: <http://www.liga.kiev.ua>. (Дата звернення 24.04.2023).
16. Г.Терещенко, С. Яковенко. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика. Фінанси України. 2015. № 8. С. 20-26.
17. Солодовник І.О. Державна політика у галузі іпотечного кредитування житла в Україні URL: [www.nbuv.gov.ua / ejournals/ pdf](http://www.nbuv.gov.ua/ejournals/pdf). (Дата звернення 22.04.2023).
18. Супрун А. В. Банківське кредитування в Україні: сучасний стан, проблеми та шляхи розв'язання : кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня «магістр» : спец. 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» / А. В. Супрун ; ЧНУ ім. Петра Могили. – Миколаїв, 2023. – 85 с.
19. Коць О., Ільчук П., Карпів О. Сутність проблемних кредитів банків та управління ними. Глобальні та національні проблеми економіки. 2018. № 22. С. 806–810.
20. Гнатківський Б. М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону : науковий збірник / За ред. І. Г. Ткачук : ІваноФранківськ : ВДВ ЦІТ

Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника. 2007. Вип. III. Т. 2. С. 304-311.

21. Пилипець О. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування. Зовнішня торгівля: право та економіка. 2005. № 2-3. С. 149-153.

22. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування. Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». 2011. № 132. С. 41-44.

23. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. Київ: Європ. ун-т. 2016. с.37.

24. Офіційний сайт Міністерства юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/> (Дата звернення 23.04.2023).

25. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit_u/arh_iczhit_vp_u.htm (Дата звернення 23.04.2023).

26. Офіційний сайт Конфедерації будівельників України. URL: <http://kbu.org.ua>. (Дата звернення 24.04.2023).

27. Офіційний сайт АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua> (Дата звернення 24.04.2023).

28. Офіційний сайт АБ «Укргазбанк». URL: <https://www.ukrgasbank.com> (Дата звернення 24.04.2023).

29. Офіційний сайт АТ КБ «Приватбанк». URL: <https://privatbank.ua> (Дата звернення 24.04.2023).

30. Офіційний сайт АТ «Кредобанк». URL: <https://kredobank.com.ua> (Дата звернення 24.04.2023).

31. Офіційний сайт АТ «Правекс банк». URL: <https://www.pravex.com.ua> (Дата звернення 24.04.2023).

32. Офіційний сайт Національного банку України [URL: <https://bank.gov.ua>. (Дата звернення 23.04.2023).

33. Артем'єва О.О. Іпотечне кредитування як дефібллятор економіки України. Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія : Економічні науки. 2021. № 4(2). С. 86–96. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ mnjie_2021_4\(2\)___13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ mnjie_2021_4(2)___13).

34. Миськів Г. В., Висоцька І. Б. Банківське кредитування сільгоспвиробників в умовах воєнного стану як протидія глобальній продовольчій кризі. Інфраструктура ринку. Гроші, фінанси і кредит. 2022. № 66. С. 181-186.

35. Студінська Г., Просов В. Проблеми моделювання іпотечного ринку України. Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. 2021. № 2. С. 55–61. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ Fkd_2021_2_

36.. Городецька Т.Б., Зайченко К.С., Іващенко А.Г. Методичні підходи до зниження кредитного ризику. Економіка. Фінанси. Право. 2021. № 11 (1). С. 16–20

37. Коваленко К.В., Савенко А.Ю. Проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. URL: www.economosvita.com / 281.html. (Дата звернення 25.04.2023).

38. Крекотень І. М., Худолій Ю. С. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2020. № 9. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/9_2020/57.pdf

39. Krekoten I.M., Svistun L.A., Khudolii Yu.S. Prospects of using security mechanism in the process of rehabilitation the building sphere in Ukraine. International Journal of Engineering & Technology, 7 (3.2) (2018). P. 219-224 <http://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/issue/view/345>. DOI: 10.14419/ijet.v7i3.2.14406

40. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: [монографія]/ Л.А.Свистун, Ю.С.Довгаль. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 159 с.

41. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132с.

42. Положення «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» затверджене постановою Кабінету Міністрів

України від 29 травня 2001 року № 584. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-п#Text>. (Дата звернення 26.04.2023).

43. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: www.molod-kredit.gov.ua. (Дата звернення 25.04.2023).

44. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: <https://mof.gov.ua/>. (Дата звернення 26.04.2023).

45. Крекотень І.М. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2020. 8 с.

46. Бондарук І.Л. Особливості та проблеми реалізації програм державного молодіжного житлового кредитування в Україні. Економіка. 2020. 13 с.

47. Офіційний сайт Державної іпотечної установи URL: <https://ipoteka.gov.ua/>. (Дата звернення 26.04.2023).

48. Програма «єОселя» URL: <https://eoselia.diiia.gov.ua/> (Дата звернення 26.04.2023).

49. Chena W., Chena Y., Huangb S. Liquidity risk and bank performance during financial crises. Journal of Financial Stability. № 56. С. 23–52.

50. Credit risk management: What it is and why it matters. URL: https://www.sas.com/en_us/insights/riskmanagement/credit-risk-management.html

ДОДАТКИ

Додаток А

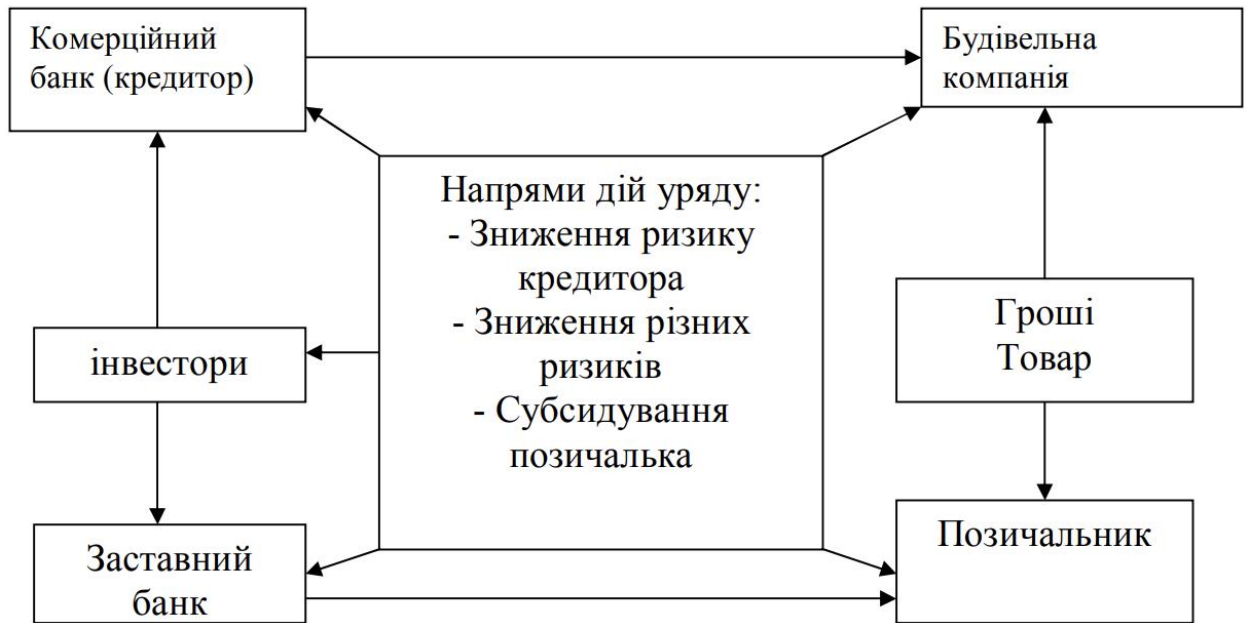


Рисунок А - Принципова схема системи іпотечного кредитування