

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра фінансів, банківської справи та страхування

Кваліфікаційна робота

магістра

на тему: «Розвиток іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк»

Виконала: студентка 2 курсу, групи 8.0729-з
спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та
страхування

освітньої програми фінанси і кредит
спеціалізації Корпоративні фінанси

Кікош Віталіна Володимирівна

Керівник к.е.н., доцент Кушнір С. О.

Рецензент к.е.н., доцент

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет економічний

Кафедра фінансів, банківської справи та страхування

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування

Освітня програма фінанси і кредит

Спеціалізація _____

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри _____ А.П. Кущик

«___» _____ 202__ року

**З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТКИ**

Кікош Віталіни Володимирівни

1. Тема роботи: «Розвиток іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк»

керівник роботи: Кушнір Світлана Олександрівна к.е.н., доцент

затверджені наказом ЗНУ від “18” червня 2020 року № 810-с.

2. Строк подання студентом роботи: “15” лютого 2021 року

3. Вихідні дані до роботи: дані фінансової звітності АТ «Ощадбанк», наукові статті вітчизняних і зарубіжних авторів.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): розглянути сутність поняття іпотеки, її принципи та види; дослідити механізм функціонування іпотечного ринку та визначити місце банку в ньому; виокремити особливості та тенденції розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; провести організаційно-економічну характеристику АТ «Ощадбанк»; дослідити механізм надання іпотечних кредитів; проаналізувати динаміку іпотечного кредитування банку; спрогнозувати показники діяльності АТ «Ощадбанк» та розвитку іпотечного кредитування в Україні на 2020 рік; надати практичні рекомендації щодо покращення діяльності банків на іпотечному ринку в Україні.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень): магістерська робота містить 24 рис., 10 табл. і 2 формули.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1	Кушнір С.О., к.е.н., доцент	09.08.2020	09.08.2020
2	Кушнір С.О., к.е.н., доцент	13.09.2020	13.09.2020
3	Кушнір С.О., к.е.н., доцент	18.10.2020	18.10.2020

7. Дата видачі завдання: 05 липня 2020р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів магістерської роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Складання бібліографії та вивчення літературних джерел	05.07.2020 р. – 09.07.2020 р.	виконано
2.	Виконання вступу	10.07.2020 р. – 08.08.2020 р.	виконано
3.	Виконання розділу 1	09.08.2020 р. – 12.09.2020 р.	виконано
4.	Виконання розділу 2	13.09.2020 р. – 17.10.2020 р.	виконано
5.	Виконання розділу 3	18.10.2020 р. – 28.10.2020 р.	виконано
6.	Формування висновків	28.10.2020 р. – 09.11.2020 р.	виконано
7.	Оформлення роботи, одержання відгуку та рецензії	10.11.2020 р. – 14.02.2021 р.	виконано
8.	Подання роботи на кафедру	15.02.2021 р.	виконано

Студент _____
(підпис)

В.В. Кікош

Керівник роботи _____
(підпис)

С.О. Кушнір

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ І.Ю. Кисільова
(підпис)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра: 91 с., 24 рис., 10 табл., 1 додаток, 70 джерел.

Об'єктом дослідження є діяльність АТ «Ощадбанк» на ринку іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методичних і прикладних аспектів організації діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні.

Метою кваліфікаційної роботи магістра є дослідження теоретичних основ формування іпотечного ринку та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні на прикладі АТ «Ощадбанк».

Методи дослідження: логічного узагальнення, дедуктивний, фінансово-економічного та статистичного аналізу, порівняння, зведення та ін.

Одержані результати: розглянуто теоретичні основи організації іпотечного кредитування, проаналізовано діяльність АТ «Ощадбанк» на іпотечному ринку, запропоновано заходи щодо удосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Результати дослідження можуть бути застосовані вітчизняними банками для забезпечення більш якісної конкуренції між собою на ринку іпотечного кредитування України.

ІПОТЕКА, ІПОТЕЧНИЙ РИНОК, ПОЗИЧАЛЬНИК, КРЕДИТОР,
ЗАСТАВНЕ МАЙНО

SUMMARY

Qualifying work of the master: 91pp, 24 fig., 10 tab., 1 annex, 70 references.

The object of the study is the activity of JSC «Oschadbank» in the mortgage lending market in Ukraine.

The subject of the study is a set of theoretical, methodological and applied aspects of the organization of the bank in the mortgage market in Ukraine.

The purpose of the master's qualification work is to study the theoretical foundations of the mortgage market and develop practical recommendations for improving the development of the mortgage lending system in Ukraine on the example of JSC «Oschadbank».

Research methods: logical generalization, deductive, financial-economic and statistical analysis, comparison, summary, etc.

The results are obtained: the essence of the concept of mortgage, its principles and types are considered; the mechanism of functioning of the mortgage market is investigated and the place of the bank in it is determined; features and tendencies of development of the mortgage lending system in Ukraine are singled out; organizational and economic characteristics of JSC «Oschadbank» were conducted; the mechanism of providing mortgage loans is investigated; the dynamics of mortgage lending to the bank is analyzed; indicators of JSC «Oschadbank» activity and development of mortgage lending in Ukraine for 2020-2021 are forecasted; provided practical recommendations for improving the performance of banks in the mortgage market in Ukraine.

The results of the study can be used by domestic banks to ensure better competition with each other in the mortgage lending market of Ukraine.

MORTGAGE, MORTGAGE MARKET, BORROWER, LENDER,
MORTGAGE PROPERTY

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	10
1.1 Сутність, принципи та види іпотечного кредиту.....	10
1.2 Механізм функціонування іпотечного ринку та місце банку в ньому.....	19
1.3 Особливості та тенденції розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.....	24
2 АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ АТ «ОЩАДБАНК» НА ІПОТЕЧНОМУ РИНКУ.....	39
2.1 Організаційно-економічна характеристика АТ «Ощадбанк».....	39
2.2 Механізм надання іпотечних кредитів в АТ «Ощадбанк».....	47
2.3 Аналіз динаміки іпотечного кредитування банку	55
3 УДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ...	65
3.1 Прогнозування показників діяльності АТ «Ощадбанк» та розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	65
3.2 Заходи щодо покращення діяльності банків на іпотечному ринку в Україні.....	70
ВИСНОВКИ.....	87
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	91
ДОДАТКИ.....	100

ВСТУП

Актуальність теми. На сьогоднішній день потреба в забезпеченні населення України житлом постає досить гостро. Однак, задовольнити її самостійно є під силу не кожному з нас. Це обумовлено тим, що на шляху до омріяної домівки виникає значна кількість перешкод таких, як-от: низький рівень життя і, як наслідок, нестача власних вільних ресурсів; висока вартість іпотечних кредитів і супутніх послуг щодо їх супроводження; загальна економічна та політична невизначеність; недостатня прозорість забудовників, які разом із іншими недобросовісними учасниками ринку вже призвели до формування так званих «фондів довгобудів» і, на жаль, їх чисельність лише зростає.

На ринку житла розвинених країн світу іпотечне кредитування зазвичай є потужним та ледве не єдиним джерелом фінансування угод, в той час як у більшості країн пострадянського простору обсяги укладених договорів за рахунок банківських кредитів є неприродно низькими через їх дороговизну. Забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування є одним з ключових завдань для подальшого реформування економіки нашої країни. Саме тому, особливо актуальним в наш час є проведення аналізу діяльності одного з ключових вітчизняних банків, подолання неупорядкованості іпотечного ринку та створення посильних умов надання банківських кредитів під заставу житлової нерухомості для кожного українця.

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці зарубіжних і вітчизняних вчених, таких як: В. Д. Лагутіна, Г. А. Циліної, І. Г. Міхаліної, О. С. Любунь, О. Т. Євтух та інших.

Мета та завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи магістра є дослідження теоретичних основ формування іпотечного ринку та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні на прикладі АТ «Ощадбанк».

Виходячи з поставленої мети було виокремлено такі основні завдання

дослідження:

- розглянути сутність поняття іпотеки, її принципи та види;
- дослідити механізм функціонування іпотечного ринку та визначити місце банку в ньому;
- виокремити особливості та тенденції розвитку системи іпотечного кредитування в Україні;
- провести організаційно-економічну характеристику АТ «Ощадбанк»;
- дослідити механізм надання іпотечних кредитів;
- проаналізувати динаміку іпотечного кредитування банку;
- спрогнозувати показники діяльності АТ «Ощадбанк» та розвитку іпотечного кредитування в Україні на 2020 та 2021 роки;
- надати практичні рекомендації щодо покращення діяльності банків на іпотечному ринку в Україні.

Об’єкт дослідження – діяльність АТ «Ощадбанк» на ринку іпотечного кредитування в Україні.

Предмет дослідження – сукупність теоретичних, методичних і прикладних аспектів організації діяльності банку на ринку іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційну базу дослідження складають чинні нормативні документи України, наукові праці вчених-економістів з питань іпотечного кредитування, навчальні посібники, інформація Інтернет-ресурсів, публікації періодичних видань, а також матеріали, що відображають фінансову діяльність АТ «Ощадбанк».

Наукова новизна отриманих результатів визначається такими основними положеннями:

- піраміду Маслоу було інтерпретовано в розрізі житлової нерухомості в контексті розгляду соціальної функції;

- спрогнозовано основні показники діяльності АТ «Ощадбанк» та висунуто припущення щодо тенденції розвитку іпотечного ринку на 2020 рік та 2021 роки;
- визначено варіанти урядової допомоги населенню;
- запропоновано заходи щодо покращення діяльності банків з урахування досвіду зарубіжних країн;
- оптимізовано правило БС до українських реалій з додаванням сьомого показника – condition of health.

Практичне значення результатів кваліфікаційної роботи магістр полягає у тому, що розроблені рекомендації дозволять вітчизняним банкам більш якісно конкурувати між собою на ринку іпотечного кредитування України.

Апробація результатів дослідження. За матеріалами дослідження подано для публікації 1 статтю та 1 тези.

Структура та обсяг дослідження. Кваліфікаційна робота магістра складається з реферату, вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дослідження – 91 сторінку.

1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Сутність, принципи та види іпотечного кредиту

Важливу роль у побудові ринкових відносин в Україні відіграє іпотечне кредитування, оскільки нерухоме майно, що знаходиться у заставі банку, виступає надійним засобом виконання зобов'язань.

Іпотека у звичному для нас вигляді існувала не завжди. Так, в давнину досить поширеною була практика, коли кредитор залишав заставу собі без згоди на це боржника. Такий вид дії носив назву «фідуція» (від лат. *fiducia* – операція на довірі). З плином часу, на його зміну прийшов «пігну́с» (від лат. *pignus* – неформальна застава) – вид позички, за якою нерухоме майно передавалося не у власність кредитора, а лише в його володіння та на правах гарантії виконання зобов'язання. Кредитор міг продати заставлене майно для погашення своїх витрат лише у випадку неповернення боргу позичальником. Не зважаючи на це різниця між виручкою за продаж нерухомого майна і залишком боргу поверталася позичальникові [8, с. 118-120; 48; 41].

Термін «іпотека» (з грец. *hypothēke* – заклад, застава) вперше з'явився у VI столітті до нашої ери завдяки афінському реформатору Солону. Його тлумачення греки пов'язували із забезпеченням відповідальності боржника перед кредиторами певними земельними володіннями. Так, стовп з написом «іпотека», який стояв на земельній ділянці вказував на те, що вона є забезпеченням боргу [35, с. 17; 45].

У римлян слово «іпотека» означало передачу заставної нерухомості у власність кредитора, який зобов'язувався повернути її позичальнику після виконання усіх зобов'язань. Розвитку іпотеки тут сприяла влада, шляхом створення фінансових інститутів. Було засновано фінансові фонди для підтримки сімей військових і вдів. Іпотека римлянам, які відносились до таких

категорій надавалась усього під 5% річних і була відома як кредит з найнижчим процентом в імперії.

У Німеччині іпотека виникла на початку XIV століття, прийшовши на зміну принципу особистої відповідальності за борги. Німецьке законодавство визначає іпотеку як право використання нерухомого майна у визначеному законом порядку шляхом користування цим майном або через його відчуження. Власник обтяженого іпотекою нерухомого майна може і надалі передавати це майно у спадок, відчужувати його і користуватися чи розпоряджатися ним в інший спосіб, оскільки іпотечний закон цього не забороняє [61, с. 80].

У Франції до XVI століття зберігалась негласна іпотека, однак вже тоді нерухомість, незалежно від зміни власника, виступала надійним речовим правом.

У законодавстві України, зокрема ст. 1 Закону України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV зі змінами та доповненнями викладено своє тлумачення даного поняття. Згідно нього, іпотека є видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом [57].

У ст. 575 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV зі змінами та доповненнями зазначено, що іпотекою є застава нерухомого майна, яке залишається у володінні заставодавця, або третьої особи [67].

Простим та лаконічним визначенням керується С. Юргелевич, говорячи в своїх працях про іпотечний кредит як кредит під заставу нерухомості [69].

О. Т. Євтух демонструє дещо ширший підхід до визначення поняття «іпотека» [14, с. 16]. Він наголошує на тому, що іпотечний кредит відіграє роль фінансового механізму, який здійснює перерозподіл нерухомості в інтересах суспільства. При такому підході іпотечний кредит розглядається як чинник

капіталізації деяких виробничих факторів, таких як праця або нерухомість. Таким чином, розширюється традиційний погляд на іпотеку: з традиційної вузької схеми «позичальник – кредитор» до більш широкої «позичальник – інвестор» [13, с. 23].

Автори «Нового економічного словника» характеризують іпотечний кредит як довгостроковий, що надається під заставу нерухомості – землі та будівель виробничого або житлового призначення [67, с. 360].

В. Д. Лагутін та Г. А. Циліна у своїх наукових працях застосовують термін «іпотека» для визначення трьох категорій [37, с. 71; 68, с. 42]: правової, економічної та заставної.

Сукупність взаємопов'язаних і взаємозалежних складових, які функціонують на засадах іпотечних принципів та відповідного інституційно-правового, інституційно-організаційного та інституційно-кадрового забезпечення іпотечного кредитування являють собою систему іпотечного кредитування, ефективність діяльності якої залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх її складових. Так, об'єкти іпотечного кредитування (іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового сектору економіки) тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин (інвесторами, кредиторами, позичальниками) [23].

Сутність іпотечного кредитування, як і будь-якого іншого явища, найбільш повно розкривається через його принципи. Іпотечні принципи забезпечують функціонування іпотечного механізму та являють собою загальні правила поведінки банків і позичальників в процесі здійснення кредитних операцій.

До загальних кредитно-фінансових принципів належать:

- своєчасність повернення – в терміни, визначені кредитною угодою;
- платність – необхідність сплачувати відсотки за користування грошовими коштами:
- забезпеченість – житло виступає заставою нерухомості задля захисту майнових інтересів кредитора при порушенні зобов'язань

позичальником;

– диференційований характер кредиту – різносторонній підхід до вибору позичальників згідно прописаної методики кредитування [9; 47].

Науковець О. Лаврушин виділяє ряд спеціальних кредитно-фінансових принципів, що характерних саме для іпотеки [36, с. 163]:

- позичка виступає у вигляді частки застави;
- нерухомість залишається в користуванні позичальника;
- одна нерухомість може виступати заставою для декількох позичок;
- при несплаті заборгованості в обумовлені договором терміни об'єкт нерухомості переходить у власність іпотекодержателя.

На думку О. Євтуха до категорії фінансово-кредитних принципів необхідно додати ще й принцип довгостроковості [12, с. 30].

Соціально-правові принципи іпотеки найбільш деталізовані в працях І. Пучковської. Автор виділяє наступні принципи: спеціальності, обов'язковості, гласності, достовірності, безповоротності та старшинства [61, с. 37].

Принцип спеціальності полягає в тому, що в книгу – заносять запис про права, що стосуються визначеного майна, яке є предметом іпотеки. Для цього в іпотечній книзі виділяється окремий аркуш. Записи ведуться як по імені власника, так і за назвою об'єкта нерухомості.

Принцип обов'язковості полягає в тому, що права, що стосуються об'єкта, неодмінно заносяться в книгу. Юридичне значення останнього полягає в тому, що речові права на нерухомість виникають не інакше і не раніш, ніж з моменту запису в книгу. Для кредитора іпотечної угоди не має значення угода, здійснена з нерухомістю без запису в книгу, оскільки ніякі інші вимоги не можуть враховуватися, поки не будуть задоволені вимоги, занесені в книгу.

Принцип гласності (публічності) закріплений у правилах про доступність іпотечних книг всім зацікавленим особам для ознайомлення з її змістом. З книги зацікавлена особа може довідатися не тільки про економічні (технічні) характеристики нерухомості, але і права інших осіб на нерухомість – право оренди, застави тощо.

Принцип достовірності забезпечується тим, що установи, які ведуть іпотечні книги (суди, іпотечні установи), повинні в кожному конкретному випадку перевіряти законність акта, що встановлює майнові права на нерухомість. Так, наприклад, чиновники іпотечної установи повинні упевнитися в тотожності і дієздатності осіб, що беруть участь в угоді.

Принцип безповоротності передбачає незаперечність права, придбаного від імені особи, яка за змістом книги може його передати.

Принцип старшинства зводиться до того, що занесені в книжку закладні права виконуються у порядку часу їхнього внесення. Старшинство застосовується як при недиференційованих обтяженнях, так і при неоднорідних.

Бувають два вчення почину старшинства – тотальна і релятивна. До першого установлюються кілька іпотек на одне і теж майно. Здійснюється розподіл його на визначені частини. Кожна з іпотек ускладнює самостійний об'єкт (частину). На моменті визволення цього об'єкта з-під опіки позикодавці інших іпотек не вправі потребувати задоволення своїх вимог за рахунок цього об'єкта. Вони не просуваються вперед, і власник може розпоряджатися майном, що звільнилось від обтяження, на свій розсуд. Відповідно до другої теорії старшинства не тільки старша (перша) іпотека, але і кожна наступна поширюється на все майно, оскільки воно представляється єдиним і неподільним [61, с. 38].

Вищезгадані принципи можна також доповнити економічними та соціальними. Перші з них полягають у дотриманні прибутковості, другі ж – у соціальній спрямованості іпотеки, її доступності населенню. Соціальний принцип включає в себе і можливість доступу до іпотеки через підтримку держави певним соціально незахищеним групам населення: багатодітні сім'ї, інваліди, молодій сім'ї тощо.

У світовій практиці, зокрема у Франції, Португалії та окремих штатах США, серед науковців найбільш поширеним є поділ іпотечних кредитів за підставою виникнення на такі три види (рис. 1.1):

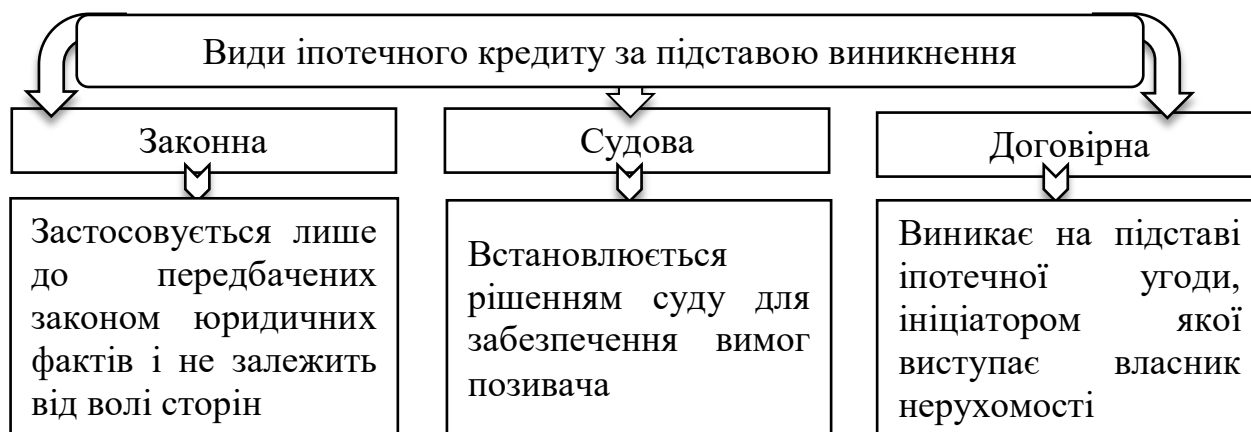


Рисунок 1.1 – Види іпотечного кредиту за підставою виникнення [62]

Іпотечне кредитування можна класифікувати й за іншими ознаками. Так, скажімо, за кількістю предметів застави іпотечні кредити можна поділити на:

- звичайні (передбачають передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який належить іпотекодавцеві);
- об'єднані (забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або більше об'єктів нерухомого майна, що належать одному іпотекодавцеві);
- спільні (зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належить різним особам) [7].

За характером предмета іпотеки вирізняють житлову, земельну, промислову, комерційну іпотеки, а також речові права на нерухоме майно.

За внутрішньою субординацією іпотекодавця та часовим критерієм іпотека поділяється на старшу (першу), молодшу (наступну) та останню.

За правовою основою іпотеки поділяються на англо-саксонську (предмет іпотеки знаходиться у власності іпотекодержателя) та романо-германську (предмет іпотеки залишається у власності іпотекодавця) [3, с. 24].

Розрізняють також іпотечні кредити із встановленою черговістю задоволення вимог:

- іпотека першої черги (в іпотеку передається нерухомість, яка не знаходиться в заставі, іпотекодержатель має право першочергового задоволення своїх вимог);

– іпотека другої та наступної черги (передача в заставу нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки відповідно до попереднього діючого договору іпотеки).

Виходячи з цього можна поділити іпотечні кредити на 3 групи:

– іпотечні кредити, що використовуються як спосіб фінансування придбання нерухомості;

– іпотечні кредити, що використовуються в якості способу рефінансування затрат, вже проведених при будівництві або придбанні нерухомості;

– іпотечні кредити, що використовуються в якості способу отримання фінансування на інші цілі під заставу нерухомості. Ця група включає в себе іпотечні кредити, надані на споживчі потреби.

Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у забезпеченні розвитку національної економіки і може чинити на неї як позитивний, так і негативний вплив. Функції, які виконує іпотечне кредитування для забезпечення розвитку національної економіки, можна поділити за трьома напрямками, як-от: політичні, економічні та соціальні. Розглянемо більш детально кожен з них за об'єктами впливу та роллю, яку вони відіграють.

При здійсненні політичних функцій об'єктом впливу на розвиток національної економіки виступає ніхто інший як держава. Її роль полягає у забезпеченні економічної самостійності як головної умови політичної незалежності та у створенні перспектив для функціонування повноцінного фінансового ринку.

Об'єктами впливу при розгляді функцій економічної сфери виступають: реальний сектор економіки, банківські установи та позичальники. Зокрема, в реальному секторі економіки іпотечне кредитування сприяє зупинці спаду виробництва під час загострення кризи в окремих галузях промисловості, спрощує процедуру реалізації побудованих квартир та будинків, стимулює розвиток виробничих галузей і транспортної інфраструктури, сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції завдяки модернізації

виробництва, прискорює темпи економічного розвитку країни. Завдяки банківським установам мінімізується кредитний ризик, відбувається підвищення ліквідності, забезпечується отримання стабільного доходу, формується клієнтська база для довгострокової співпраці тощо. Позичальники в економічному аспекті теж відіграють важливу роль. Вони сприяють зростанню інвестиційних можливостей шляхом перетворення нерухомості на операційний капітал, забезпечують функціонування заставленої нерухомості за її цільовим призначенням, передбачають стабільність номінальних виплат за тілом кредиту та нарахованими відсотками протягом усього періоду дії договору [18; 26; 70].

При дослідженні соціальної функції іпотечного кредитування для забезпечення розвитку національної економіки об'єктом впливу виступає населення. На цьому рівні відбувається пом'якшення соціальних проблем, у тому числі житлової та проблеми зайнятості.

Згідно з пірамідою видатного американського психолога Абрахама Маслоу ієрархія людських потреб складається з п'яти рівнів: перший – фізіологічні (органічні) потреби, другий – потреба в безпеці, третій – соціальні зв'язки (любов, приналежність до чого-небудь), четвертий – потреба в повазі, п'ятий – духовний аспект (самоактуалізація) [6].

З вищенаведеного бачимо, що другий рівень цієї ієрархії належить житлу і є досить вагомим фундаментом для її комфортного існування. Однак, варто зазначити й те, що кожна людина є неповторним індивідумом і має відмінні потреби щодо рівня якості бажаної житлової нерухомості. Остання (житлова нерухомість) визначає соціальний статус її власника, завдяки чому одні, маючи житло в елітних районах міста, вважають себе успішними, інші – прагнуть жити хоча б відокремлено тощо. Саме тому, піраміду Маслоу було інтерпретовано в розрізі житлової нерухомості. Результати представлено графічно (рис. 1.2):



Рисунок 1.2 – Ієрархія забезпечення потреб населення житловою нерухомістю

З рис. 1.2 бачимо, що базовий рівень зосереджений на першому ступені – існуванні житлової нерухомості як такої загалом. Рівень комфорту та загальна площа не відіграють значної ролі.

Другий ступінь – екзистенціальний. На ньому людина прагне до базового комфорту та безпеки. Наприклад, проживання в гуртожитку на одну особу або арендованій кімнаті в квартирі.

Третій ступінь – соціальний. Сюди можна віднести придбання квартир у житлових комплексах.

Четвертий ступінь – людина прагне до визнання. Таким рівнем є житлова нерухомість бізнес-класу, нерухомість у центрі міста тощо.

П'ятий ступінь – нерухомість для реалізації усіх своїх прагнень та досягнення поставленої мети. Як правило, це елітна нерухомість.

Отже, житлова нерухомість виконує різні за характером та змістом функції і дає своєму власнику багато – від відчуття безпеки до самореалізації.

1.2 Механізм функціонування іпотечного ринку та місце банку в ньому

На сьогоднішній день іпотечний ринок можна охарактеризувати як своєрідний феномен, оскільки він сприяє капіталізації ресурсів і відіграє

важливу роль в економіці, об'єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості. Специфічним товаром на ньому виступає позиковий капітал, наданий під заставу нерухомості, який обертається з одного боку, у вигляді іпотечних кредитів, а з другого – представлений іпотечними цінними паперами.

Важливою складовою іпотечного кредитування є його організаційно-економічний механізм. Він являє собою систему взаємодії фінансово-економічних і організаційних методів, інструментів та важелів із відповідним нормативно-правовим забезпеченням, а також інформаційним та фінансовим забезпеченням (рис. 1.3).



Рисунок 1.3 – Структура організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування [17, с. 205-213]

Дивлячись на рис. 1.3, варто розуміти, що методи являють собою

конкретні дії, спрямовані на практичне досягнення поставлених завдань щодо фінансового забезпечення іпотечного кредитування шляхом планування та прогнозування обсягів і термінів кредитування. До головних важелів впливу можна віднести річну відсоткову ставку, метод надання кредиту (класичний або ануїтетний), термін кредитування, валютний курс.

Загалом, іпотечний ринок можна поділити на первинний та вторинний.

Первинний іпотечний ринок являє собою сегмент іпотечного ринку, котрий охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.

Учасниками первинного ринку іпотечного кредитування є:

- позичальник – суб'єкт іпотечних кредитних відносин, що одержує у тимчасове користування іпотечний капітал на умовах повернення, строковості, платності, забезпеченості з метою придбання нерухомості;
- кредитор – фінансово-кредитний посередник, що акумулює грошові ресурси, трансформує їх у позичковий капітал та розподіляє між позичальниками у формі іпотечних кредитів з метою отримання прибутку.

Окрім цього, учасниками первинного іпотечного ринку виступають також інфраструктурні інститути ринку іпотечного кредитування:

- установи нотаріальних та юридичних послуг, посередники на ринку нерухомості, оцінювачі;
- органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів, предметом яких є нерухоме майно, судові органи;
- страхові компанії, які здійснюють майнове страхування, страхування життя і працездатності позичальника, страхування цивільної відповідальності учасників іпотечного ринку.

Мірою ефективності функціонування первинного іпотечного ринку є не лише нарощування масштабів іпотечного кредитування в абсолютних

показниках, а й формування якісних характеристик іпотечного позикового капіталу, що забезпечується шляхом стандартизації процесу іпотечного кредитування.

Вторинний іпотечний ринок – частка іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів. При цьому кредитор стає іпотекодавцем, а інвестор – іпотекоутримувачем [16; 63].

Дослідження економічної природи іпотечного ринку передбачає поняття його структурної будови, відкриття взаємообумовленості і взаємозв'язку іпотечного ринку. У світовій практиці виділяють дві моделі іпотечного ринку: однорівнева (німецька) та дворівнева (американська) [35, с.118].

Однорівнева модель складається тільки з первинного ринку застави, однак може використовуватися не тільки спеціалізованими іпотечними банками, але і універсальними банками, які мають департаменти іпотечного кредитування. Вона базується на «ощадно-позичковому» принципі функціонування, де вкладник отримує можливість накопичити необхідний внесок на придбання квартири протягом тривалого періоду, а потім одержати іпотечний кредит на купівлю заздалегідь обраної квартири [3, с. 75; 38]. Ощадна каса, яка є замкнутою фінансовою структурою, починає свою діяльність з формування статутного капіталу і має на його основі своє власне джерело ресурсів для видачі кредитів. Усі наявні власні і залучені кошти каси використовуються тільки для здійснення статутної діяльності, тобто на фінансування будівництва житла і видачу іпотечних кредитів на купівлю побудованих квартир.

Найбільшого розвитку однорівневі системи іпотечного кредитування набули в країнах Західної Європи, Азії, Латинської Америки та Африки.

Структуру механізму однорівневої моделі іпотечного ринку зображено на рис. 1.4.

одержувані від нього щомісячні виплати, за винятком прибутку (маржі) банку, в агентство. Величина щомісячних виплат, тобто ставка, за якою агентство зобов'язується купувати іпотечні кредити, встановлюється ним самим на підставі вимог інвесторів до прибутковості відповідних фінансових інструментів [49; 70; 5].

Дворівнева система іпотечного кредитування найбільшого розвитку набула у США та Канаді. Використання дворівневої системи іпотечного кредитування у США, Канаді та інших країнах не виключає можливостей паралельного застосування й однорівневої системи іпотечного кредитування, навпаки, вказані системи ефективно доповнюють одна одну. В той же час слід зазначити, що дворівнева система іпотечного кредитування досить важко приживається в Європі [39, с. 27].

Структуру механізму дворівневої моделі іпотечного ринку відображено на рис.1.5.

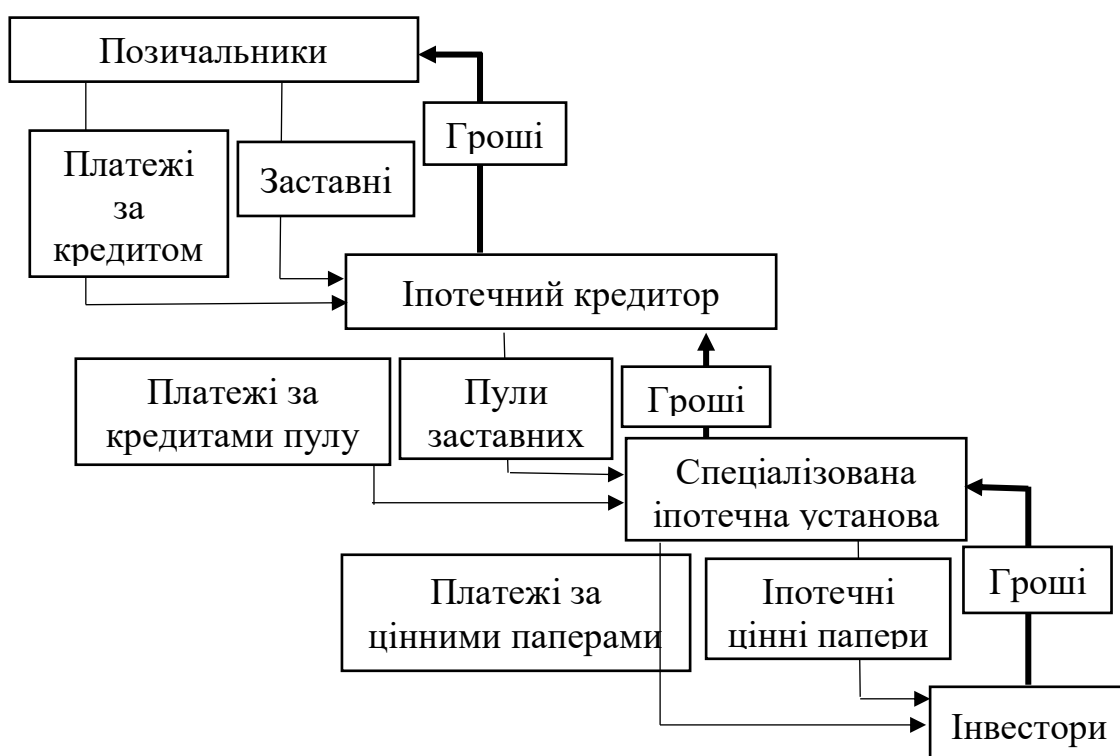


Рисунок 1.5 – Механізм дворівневої моделі іпотечного ринку [43, с.168]

Головними ознаками дворівневої системи іпотечного кредитування є:

- фінансові ресурси, необхідні для іпотечного кредитування, формуються не лише за рахунок джерел, які притаманні однорівневій системі іпотечного кредитування, а й за рахунок коштів, які мобілізуються з фінансових ринків;
- первинні кредитори іпотечних кредитів виконують функції не тільки надання кредитів, а й фінансових посередників, які займаються продажем та перепродажем цих кредитів;
- особлива роль належить операторам вторинного іпотечного ринку, які здійснюють купівлю іпотечних кредитів (заставних), формують їх у пули за однорідними ознаками, випускають на підставі цих пулів власні цінні папери, пов'язані з іпотекою, і за рахунок цього мобілізують ресурси для рефінансування іпотечних кредитів;
- дворівнева система іпотечного кредитування забезпечує збереження високої ліквідності первинних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів, трансформації неліквідних іпотечних кредитів у ліквідні цінні папери [40, с. 86].

1.3 Особливості та тенденції розвитку системи іпотечного кредитування в Україні

Розвиток системи іпотечного кредитування більшою мірою залежить від законодавчої захищеності банків-кредиторів та позичальників в момент укладання ними договорів і під час подальшого супроводження їх справ. Недосконалість існуючого законодавства в житловій сфері унеможливорює надання банківських послуг на більш високому рівні якості та гальмує розвиток ринку іпотечного кредитування.

Основні нормативні документи, що регулюють іпотечне кредитування в Україні щодо різних аспектів діяльності, у т.ч. на ринку банківських послуг зображено в табл. 1.1.

Таблиця 1.1 – Нормативна база іпотечного кредитування в Україні

№	Документ (назва та реквізити)	Сфера регулювання
Закони України		
1	Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 р. № 898-IV зі змінами та доповненнями [57].	Визначає загальні положення щодо використання нерухомого майна як засобу забезпечення виконання зобов'язань
2	Закон України «Про заставу» від 02 жовтня 1992 р. № 2654-XII зі змінами та доповненнями [55].	Відображає загальні принципи та механізми використання застави
3	Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01 липня 2001 р. № 1952-IV зі змінами та доповненнями [53].	Передбачає особливості ведення державного реєстру нерухомого майна
4	Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. № 2568-III зі змінами та доповненнями [59].	Правові засади здійснення незалежної оцінки майна, майнових прав з метою захисту законних інтересів суб'єктів правовідносин
5	Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18 листопада 2003 р. № 1255-IV зі змінами та доповненнями [54].	Визначає правовий режим регулювання обтяжень майна, режим оприлюднення й реалізації інформації прав фізичних і юридичних осіб
6	Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 07 грудня 2000 р. №2121-III зі змінами та доповненнями [52].	Визначає особливості діяльності банків на кредитному ринку
Кодекси		
1	Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV зі змінами та доповненнями [67].	Визначає поняття майна (глава 13), принципи набуття права власності (глава 24) та його припинення (глава 25), питання, пов'язані із правом власності (глави 27-29), забезпечення виконання зобов'язань (глави 47-50), банківського кредитування (глава 71)
2	Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-IV зі змінами та доповненнями [10].	Врегулює загальні принципи реалізації господарських зобов'язань (розділ 4) та правового регулювання банківської діяльності (глава 35)
3	Житловий кодекс України від 30 червня 1983 р. № 5464-X зі змінами та доповненнями [15].	Передбачає захист прав кредиторів (ст. 109, 132)
4	Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III зі змінами та доповненнями [19].	Містить положення, які розширюють можливість передачі землі у забезпечення виконання зобов'язань (ст. 132-133, 140)

З табл. 1.1 бачимо, що законодавча база, яка регулює іпотечний ринок в Україні попри свою значну чисельність і розпорошеність у визначенні понять, спирається на Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV

зі змінами та доповненнями [57].

На сьогоднішній день забезпечення населення власним житлом є злободенною проблемою. Згідно статистичних даних в Україні понад 6 мільйонів українців є соціально незахищеними й мають потребу у власному житлі; із 44 мільйонів громадян 54% мешкають у перенаселених квартирах і будинках; 70% із раніше збудованих житлових приміщень – застарілі. В першу чергу це стосується новостворених молодих сімей, які попри відсутність тривалого стажу роботи та високої заробітної плати прагнуть жити у власній оселі. Згідно ст. 1 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» від 05.02.1993 року зі змінами та доповненнями, молоддю вважаються громадяни України віком від 14 до 35 років [21; 60].

Закономірним є те, що у випадку вирішення житлової проблеми молодій сім'ї, разом з нею частково вирішується й проблема для інших членів родини – батьків, молодшого покоління тощо. Це має покращити демографічну ситуацію, створити необхідні умови для поліпшення соціально-побутового та економічного становища, сприятиме їх гармонійному розвитку.

Державний напрямок фінансування цього питання потребує значного корегування, зокрема в розрізі механізму фінансування і низки законодавчих актів загалом. Перш за все це обумовлено тим, що не кожна молода родина має змогу стати на облік на житлову нерухомість з ряду причин.

Згідно з чинним законодавством України, до категорії громадян, що потребують поліпшення житлових умов відносяться особи, які:

- забезпечені жилою площею нижче за рівень, визначений виконавчими комітетами обласних, Київської і Севастопольської міських рад разом з радами профспілок;
- проживають у приміщеннях, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;
- хворіють на тяжкі форми хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з іншими;

- проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;
- проживають не менше ніж 5 років за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;
- проживають у гуртожитках;
- проживають в одній кімнаті по дві і більше сім'ї, незалежно від родинних відносин, особи різної статі старші за 9 років, крім подружжя [56].

Однак, якщо молода родина і набуде необхідного статусу (тієї, що потребує поліпшення житлових умов), то час, через який зможе жити у власній житловій нерухомості, настане через 15-20 років через значну чергу.

Одними із ключових факторів, що визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так і в усьому світі загалом, виступають попит, пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. В розвинутих країнах попит на житловому ринку врівноважується значними обсягами будівництва, а ціни, попри зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки істотній конкуренції [25].

Для того, щоб проаналізувати рівень купівельної активності населення на ринку житла в Україні, побудуємо діаграму на основі даних Міністерства юстиції України (рис. 1.6) [42]:

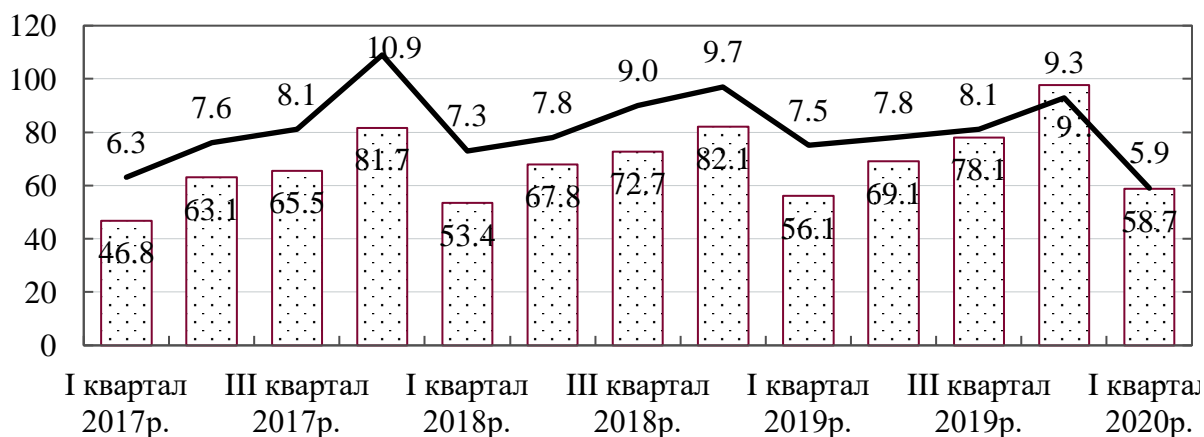


Рисунок 1.6 – Рівень купівельної активності на ринку житла в Україні

З рис. 1.6, бачимо, що кількість договорів купівлі-продажу житла мала тенденцію до збільшення впродовж 2017 – 2019 років, а також першого кварталу 2020 року. Так, у четвертому кварталі 2017 року кількість договорів становила 81,70 тис. шт., що є вищим від рівня першого кварталу того ж року на 34,9 тис. шт. Що стосується капітальних інвестицій на будівництво житла, то українці менш охоче вкладали кошти в нерухомість впродовж жовтня-грудня 2019 року та першого кварталу 2020 року. Це пов'язано з сезонністю, зростанням курсу долару та вимушеною самоізоляцією у зв'язку з введенням карантину.

Проаналізуємо індекси цін на житло в Україні у відсотках відносно показників попередніх періодів на основі даних Держстата України за 2016-2020 роки. Для цього результати дослідження зобразимо графічно, побудувавши 2 діаграми: окремо для первинного та вторинного ринку за кількістю кімнат у квартирі (рис. 1.7 та рис. 1.8).

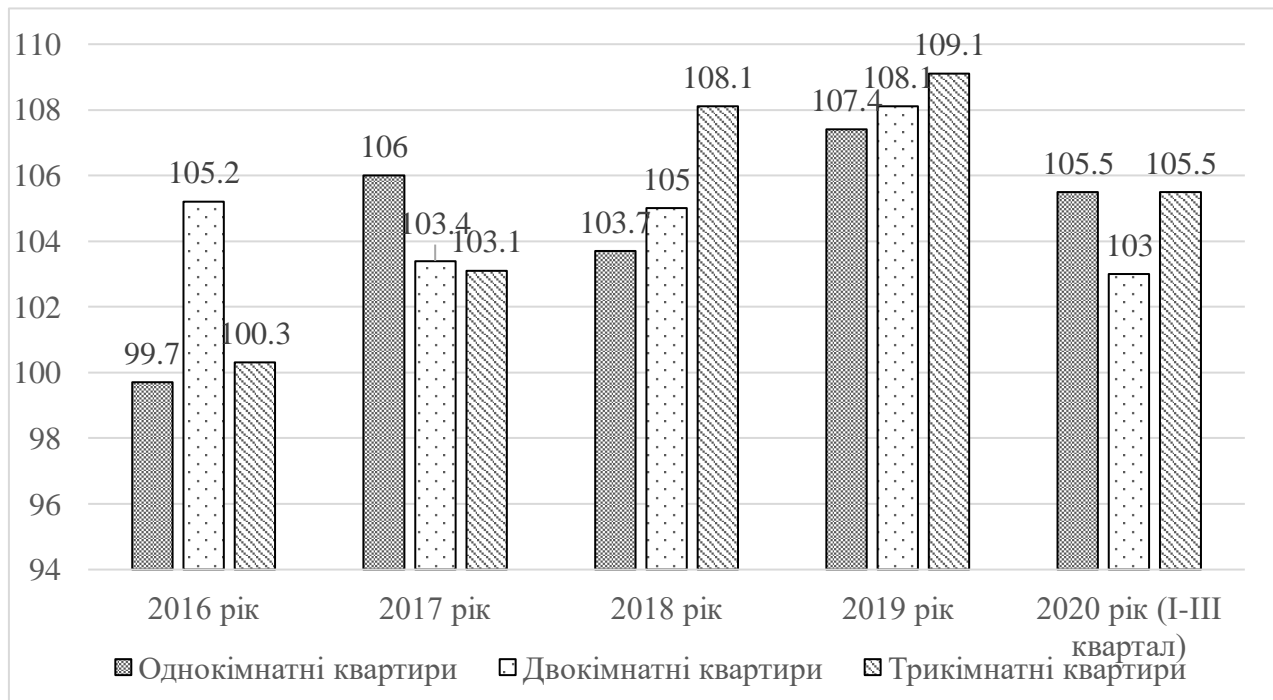


Рисунок 1.7 – Індекси цін на житло в Україні на первинному ринку за кількістю квартир впродовж 2016-2020 років, % [11]

Дивлячись на рис. 1.7 можна зробити висновок, що впродовж 2016-2019

років індекси цін на житло в Україні на первинному ринку мали неоднорідну динаміку для однокімнатних та двокімнатних квартир в той час, як трикімнатні квартири мали наростаючу тенденцію до збільшення. Так, індекси цін на одно- та двокімнатні квартири у 2018 році були нижчими від рівня 2017 та 2019 років та більшими від значення 2016 року. У 2017 році індекс цін на трикімнатні квартири зріс відносно 2016 року на +2,8% і становив 103,1%, у 2018 та 2019 роках – показник збільшився аж на цілих +5% та +6% відповідно порівняно з 2017 роком, за I-III квартал 2020 року індекс цін дорівнював 105,5% і є припущення, що на кінець 2020 року його значення все ж коливалося на рівні попереднього періоду.

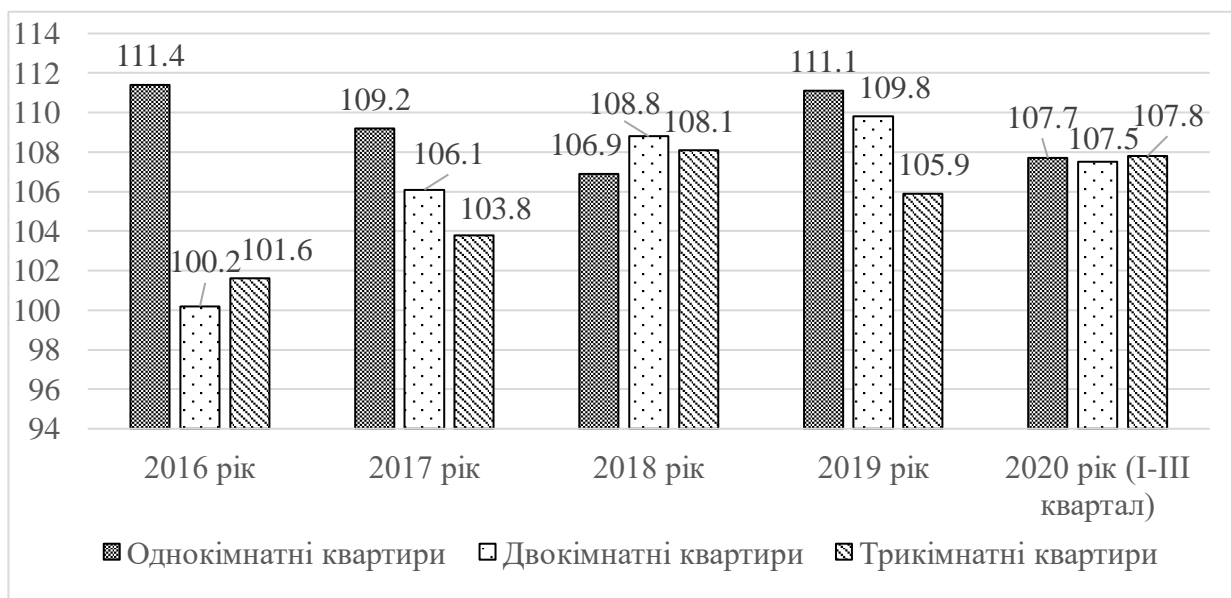


Рисунок 1.8 – Індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку за кількістю квартир впродовж 2016-2020 років, % [11]

З рис. 1.8 чітко видно те, що індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку протягом аналізованого періоду на двокімнатні та трикімнатні квартири переважно збільшувались, а на однокімнатні навпаки – знижувались.

Для того, щоб відстежити загальну динаміку росту індексу цін на житло в Україні впродовж 2016-2020 років побудуємо ще 2 діаграми: окремо для

первинного та вторинного ринку в розрізі кварталів (рис. 1.9 та рис. 1.10).

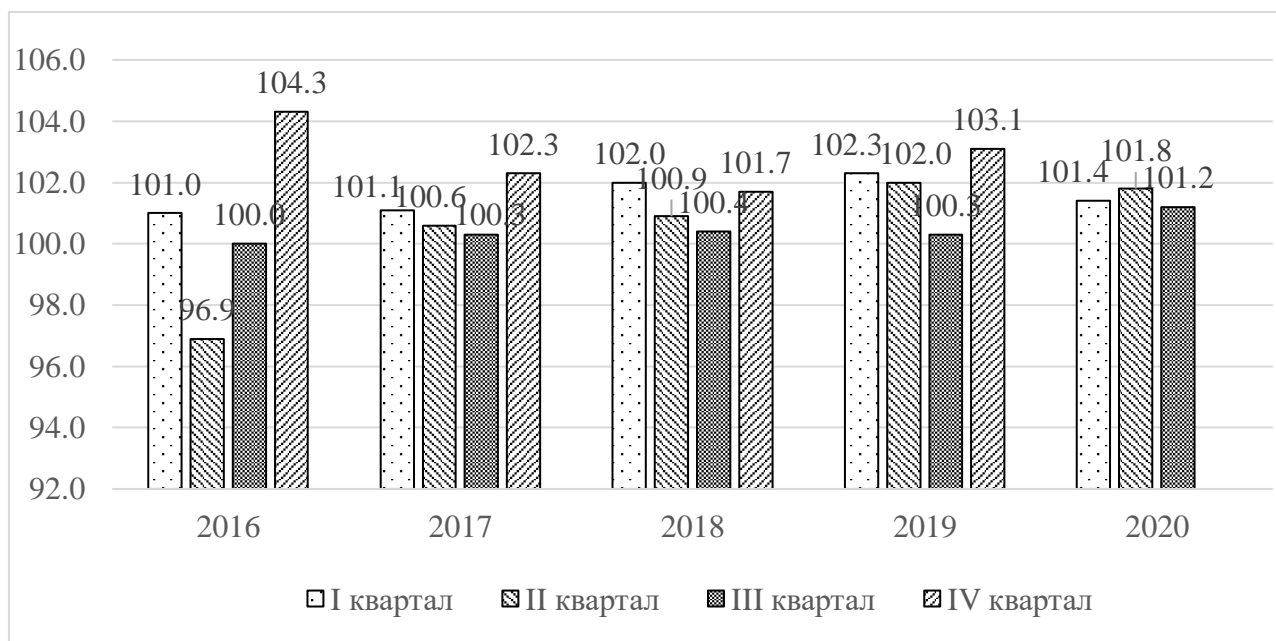


Рисунок 1.9 – Індекси цін на житло в Україні на первинному ринку впродовж 2016-2020 років, % [11]

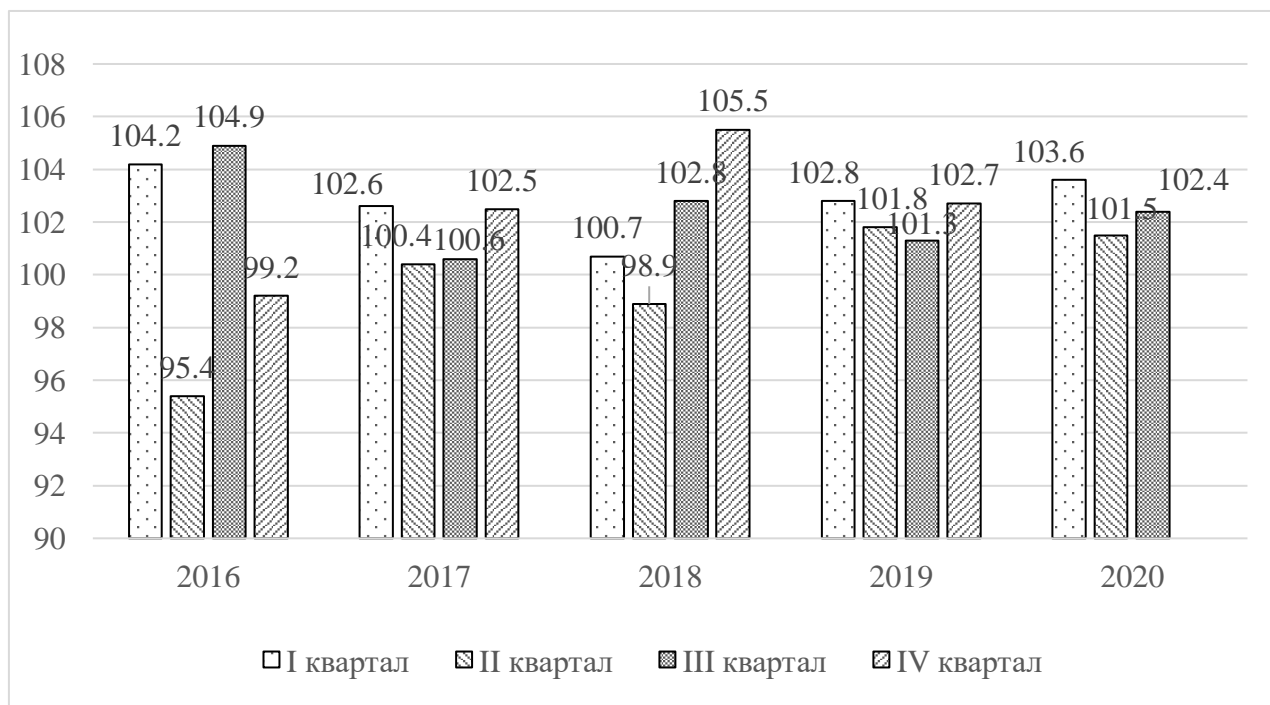


Рисунок 1.10 – Індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку впродовж 2016-2020 років, % [11]

З рис. 1.9 та рис. 1.10 бачимо, що загальний індекс цін як на первинному, так і на вторинному ринку житла впродовж 2016-2019 років мав тенденцію до збільшення. Також візьмемо до уваги третій квартал 2020 року, в якому індекс цін на первинному ринку зріс на 0,9% порівняно з аналогічним періодом торік, а на вторинному ринку – на 1,1%. Через тимчасову відсутність статистичних даних за четвертий квартал 2020 року можна лише припустити, що індекс цін залишиться на рівні третього кварталу цього ж періоду або навіть дещо зросте. Пов'язати це можна з декількома факторами, як-от: ростом курсу долара, запланованим підвищенням рівня прожиткового мінімуму, посиленням карантинних обмежень тощо.

Після визначення рівня росту цін на квартири, доцільним є проведення аналізу середньої вартості житла в Україні впродовж 2017-2021 років з поділом за областями, окрім окупованих територій на сьогоднішній день. Для цього побудуємо рис. 1.11, на основі даних сайту оголошень з продажу нерухомості [65].

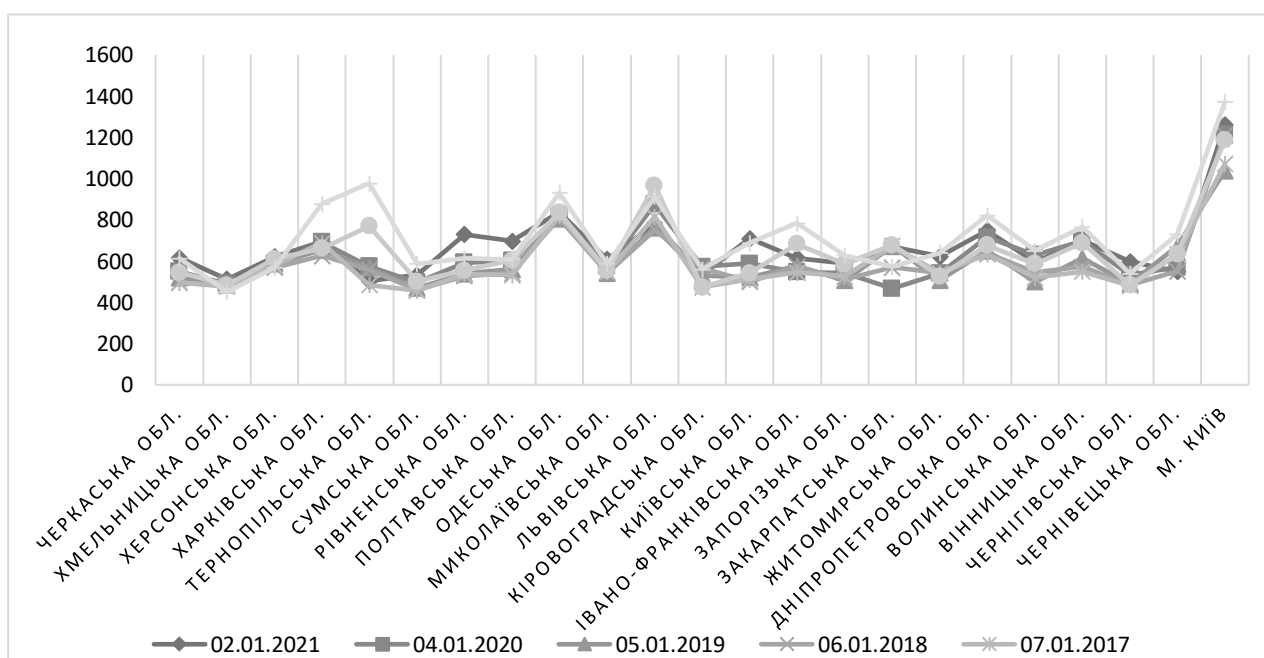


Рисунок 1.11 – Середня вартість житла в Україні впродовж 2017-2021 років за областями, тис. грн.

З рис. 1.11 бачимо, що житло в м. Київ є найдорожчим (понад 1 млн. грн.), в той час як середня вартість житла в областях України впродовж 2017-2021 років коливалась на рівні 400-800 тис. грн.

Показником ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП. Відповідно до цього критерію, рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами:

- нерозвинута (частка наданих заставних кредитів під нерухомість у ВВП складає менше 5%);
- фрагментарна (від 5% до 10% рівня ВВП);
- розвинута (до 15% рівня ВВП);
- добре інтегрована (15–20% рівня ВВП);
- передова (до 50 % рівня ВВП) [4].

В Україні частка іпотеки у ВВП країни становить лише 1,4%, при цьому кількість іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків складає менше ніж 5%. Виходячи з цього, можна сказати, що система іпотечного кредитування в Україні нерозвинута і потребує вдосконалення.

Щоб оцінити зміни, які відбулись у сфері споживчого кредитування протягом 2016-2019 років, побудуємо аналітичну табл. 1.2 [44].

Таблиця 1.2 – Обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням протягом 2016-2019 років

Роки	Усього наданих кредитів	Споживчі кредити		На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості		Інші кредити		Іпотечні кредити із загальної суми	
		Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%
2016	163 333	101528	62,16	58 549	35,85	3 255	1,99	60 265	36,90
2017	174 182	122066	70,08	48 268	27,71	3 848	2,21	38 601	22,16
2018	201 102	151625	75,40	44 458	22,11	5 019	2,50	42 308	21,04
Жовтень 2019	217 158	173 779	80,02	37 421	17,23	5 958	2,74	31 236	14,38

Провівши аналіз табл. 1.2 можна зробити висновок, що обсяги наданих кредитів комерційними банками впродовж 2016-2019 років мали позитивну тенденцію. Так, найбільший обсяг виданих кредитів населенню спостерігався у жовтні 2019 року і становив 217 158 млн. грн. Обсяг іпотечного кредитування домогосподарств протягом аналізованого періоду знаходився на рівні 14-36% від усіх наданих кредитів і був загалом дещо нижчим від обсягу кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. Лєвова частка усіх виданих кредитів належала споживчим кредитам і становила: 62,16% у 2016 році, у трьох наступних роках – понад 70%. Обсяг іпотечних кредитів у 2016 році становив 60265 млн. грн. і був найбільшим впродовж аналізованого періоду серед цього цільового сегменту. Це добре видно, порівнюючи значення наступних років відносно 2016 року. Так, у 2017 році обсяг житлового кредитування знизився на -21 664 млн. грн., у 2018 році – на -17 957 млн. грн., у жовтні 2019 року – на -29 029 млн. грн.

Порівняємо також обсяги наданих банками іпотечних кредитів домогосподарствам за терміном їх погашення протягом 2016-2019 років (табл. 1.3) [44].

Таблиця 1.3 – Обсяги іпотечного кредитування домогосподарств за терміном погашення протягом 2016-2019 років

Роки	Усього наданих іпотечних кредитів	З терміном погашення до 1 року		З терміном погашення від 1 до 5 років		З терміном погашення понад 5 років	
		Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%
2016	60 265	3 212	5,33	4 374	7,26	52 679	87,41
2017	38 601	1 659	4,30	2 611	6,76	34 330	88,94
2018	42 308	1 418	3,35	2 517	5,95	38 373	90,70
Жовтень 2019	31 236	570	1,82	2 533	8,11	28 132	90,06

З табл. 1.3 видно, що найбільшу частку від усіх наданих іпотечних кредитів домогосподарствам впродовж аналізованого періоду займали

довгострокові кредити, термін погашення яких понад 5 років. У 2016 році іпотечні кредити з таким терміном погашення становили 52 679 млн. грн. (87,41%), у 2017 та 2018 роках відносно 2016 року збільшилися на +1,53% та +3,29% відповідно, у жовтні 2019 року мало місце зниження до 28 132 млн. грн. (90,06%). Обсяги іпотечного кредитування домогосподарств з терміном погашення до 1 року були найменшими – на рівні 1,8-5%. З терміном погашення від 1 до 5 років у 2016 році було видано 4 374 млн. грн. (7,26%) на придбання житла під заставу, у 2017 році – 2 611 млн. грн. (6,76%), у 2018 році – 2 517 млн. грн. (5,95%), у жовтні 2019 році – 2 533 млн. грн. (8,11%). Це можна пояснити тим, що в українського населення відсутній офіційний дохід у тому обсязі, який би дозволив їм пройти за фінансовим станом у більшості банків. Також, для зменшення навантаження на платіж та для послаблення матеріального становища під час виникнення несприятливих ситуацій, більшість все ж віддають перевагу довгостроковості. Це досить зручно, тим паче, що деякі кредиторів передбачають можливість дострокового повернення тіла кредиту та нарахованих відсотків за ним без застосування комісії за дострокове закриття.

Через те, що на обсяги іпотечного кредитування валютні курси чинять значний вплив, доцільним є дослідження обсягів наданих житлових кредитів у розрізі валют за 2016-2019 роки (табл. 1.4) [44].

Таблиця 1.4 – Обсяги іпотечного кредитування домогосподарств у розрізі валют протягом 2016-2019 років

Роки	Усього наданих іпотечних кредитів	Гривня		Долар США		Євро		Інші валюти	
		Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%	Сума, млн. грн.	%
2016	60 265	13 263	22,01	44 267	73,45	923	1,53	1 813	3,01
2017	38 601	9 901	25,65	26 931	69,77	868	2,25	902	2,34
2018	42 308	11 681	27,61	28 881	68,26	801	1,89	945	2,23
Жовтень 2019	31 236	10 483	33,56	19 813	63,43	536	1,72	404	1,29

З табл. 1.4 бачимо, що основною валютою в якій видавались іпотечні

кредити домогосподарствам протягом 2016-2019 років був долар США 63-73%, потім – гривня 22-33%, євро – 1,5-2%, інші валюти – 1-3%. Попри значну частку в загальному обсязі кредитування під заставу житла через стрімке коливання валютного курсу, в доларах США все ж простежується тенденція до зниження з 44 267 млн. грн. в 2016 році до 19 813 млн. грн. в жовтні 2019 року. Аналогічна ситуація відбулася і з євро: з 923 млн. грн. (1,53%) 2017 року обсяг іпотечних кредитів в жовтні 2019 року скоротився до 536 млн. грн. (1,72%). Що стосується кредитів у національній валюті, то вони впродовж 2016-2019 років поступово збільшували своє відсоткове значення у загальному обсязі, хоча в гривневому вираженні була присутня неоднорідна динаміка: 13 263 млн. грн. – у 2016 році, на 3 362 млн. грн. менше – у 2017 році, 11 681 млн. грн. та 10 483 млн. грн. – у 2018 та 2019 роках відповідно.

Висновки до розділу 1.

В першому розділі магістерської роботи було розглянуто сутність поняття «іпотека» та дійшли висновку, що всі визначення, приписувані цьому терміну вітчизняними та зарубіжними науковцями можна загалом поділити на дві групи. Так, у правових документах іпотека розглядається з юридичної точки зору як спосіб забезпечення виконання майнових зобов'язань, в той час як з економічної точки зору вона постає у вигляді застави нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне. У другому випадку чітко простежується єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу.

Визначено, що сутність іпотечного кредитування найбільш повно розкривається через його принципи, які забезпечують функціонування іпотечного механізму та являють собою правила поведінки банків і позичальників в процесі здійснення кредитних операцій. Усі принципи можна поділити на чотири групи: кредитно-фінансові, соціально-правові, економічні та соціальні.

Розглянуто поділ іпотечного кредитування за різними критеріями та

ознаками. Зокрема за підставою виникнення, за кількістю предметів застави, за характером предмета іпотеки, за внутрішньою субординацією іпотекодавця та часовим критерієм, за правовою основою, за черговістю задоволення вимог.

Досліджено механізм функціонування іпотечного ринку як систему взаємодії фінансово-економічних і організаційних методів, інструментів і важелів із відповідним нормативно-правовим, інформаційним і фінансовим забезпеченням.

Визначено, що специфіка поділу іпотечного ринку на первинний та вторинний базується на економічних відносинах між його суб'єктами, що виникають у процесі купівлі-продажу.

Розглянуто однорівневу (німецьку) та дворівневу (американську) моделі іпотечного ринку та виокремлено особливості організації іпотечного кредитування для кожної з них. Визначено, що найбільшого розвитку однорівневі системи іпотечного кредитування набули в країнах Західної Європи, Азії, Латинської Америки та Африки, а дворівневі – в США та Канаді.

Говорячи про систему іпотечного кредитування в Україні, дійшли висновку, що законодавча база, на яку спирається регулювання іпотечного ринку, є досить розпорошеною у визначенні понять.

Визначено, що іпотечне кредитування відіграє важливу роль у забезпеченні розвитку національної економіки й може чинити на неї як позитивний, так і негативний вплив. Функції, які виконує іпотечне кредитування для забезпечення розвитку національної економіки було поділено за трьома напрямками на політичні, економічні та соціальні. Всесвітньо відому піраміду Маслоу було інтерпретовано в розрізі житлової нерухомості в контексті розгляду соціальної функції.

Проаналізовано статистичні дані, згідно з якими понад 6 мільйонів українців є соціально незахищеними й мають потребу у власному житлі; із 44 мільйонів громадян 54% мешкають у перенаселених квартирах і будинках; 70% із раніше збудованих житлових приміщень – застарілі. З цього робимо висновок, що державний напрямок фінансування цього питання потребує

значного корегування, в розрізі механізму фінансування і низки законодавчих актів.

Проаналізовано рівень купівельної активності населення на ринку житла в Україні впродовж 2017-2020 років. Відзначено збільшення кількості договорів купівлі-продажу нерухомості попри спад капітальних інвестицій населення на його будівництво. Останнє можна пов'язати з сезонністю, зростанням курсу долару та вимушеною самоізоляцією у зв'язку з введенням карантину.

Індекси цін на житло впродовж 2016-2019 років на первинному ринку мали неоднорідну динаміку для одно- та двокімнатних квартир в той час, як трикімнатні квартири мали наростаючу тенденцію до збільшення.

Індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку протягом аналізованого періоду на двокімнатні та трикімнатні квартири переважно збільшувались, а на однокімнатні навпаки – знижувались.

Загальний індекс цін як на первинному, так і на вторинному ринку житла впродовж 2016-2019 років мав тенденцію до збільшення. В третьому кварталі 2020 року індекс цін на первинному ринку зріс на 0,9% порівняно з аналогічним періодом торік, а на вторинному ринку – на 1,1%.

Проведений аналіз середньої вартості житла в Україні впродовж 2017-2021 років з поділом за областями свідчить про те, що найбільш поширеними є квартири в ціновому діапазоні 600-800 тис. грн., найдорожчі знаходяться в м. Київ – понад 1 млн. грн..

В ході дослідження дійшли висновку, що система іпотечного кредитування в Україні є нерозвинутою і потребує вдосконалення, через низький вміст частки іпотеки у ВВП країни (1,4%).

Обсяги наданих кредитів домогосподарствам впродовж 2016-2019 років мали позитивну тенденцію. Найбільший з них спостерігався у жовтні 2019 року (217 158 млн. грн.). Іпотечне кредитування впродовж аналізованого періоду знаходилось на рівні 14-36% від усіх наданих кредитів і було нижчим від обсягу кредитування на придбання, будівництво та реконструкцію

нерухомості. Лєвова частка усїх виданих кредитїв належала споживчим кредитам (понад 62%).

В розрїзі перїоду кредитування, найбільшу частку від усїх наданих іпотечних кредитїв займали довгостроковї договори, термін погашення яких понад 5 рокїв, потїм від 1 до 5 рокїв, до 1 року були найменшими – на рївнї 1,8-5%.

Основною валютою в якїй видавались іпотечнї кредити домогосподарствам протягом 2016-2019 рокїв був долар США 63-73%, потїм – гривня 22-33%, євро – 1,5-2%, іншї валюти – 1-3%. В доларах США та євро все ж простежується тенденція до зниження обсягу, в той час як у нацїональнїй валютї – вїдсоткове значення у загальнотому обсязї поступово збїльшується.

2 АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ АТ «ОЩАДБАНК» НА ІПОТЕЧНОМУ РИНКУ

2.1 Організаційно-економічна характеристика АТ «Ощадбанк»

АТ «Ощадбанк» є правонаступником Державного спеціалізованого комерційного ощадного банку України, зареєстрованого НБУ 31 грудня 1991 року. Відкрите акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» було зареєстровано НБУ 26 травня 1999 року. Зміна назви банку на Публічне акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» була зареєстрована 7 червня 2011 року, а з 18 липня 2019 року – Акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» [2].

Згідно зі Статутом Акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» є державним банком (100% його акцій належить державі в особі Кабінету Міністрів України), хоча й готується до часткової приватизації у 2021 році.

АТ «Ощадбанк» працює на підставі банківської ліцензії, виданої НБУ, має генеральну ліцензію НБУ на здійснення валютних операцій та ліцензію НКЦПФР на здійснення операцій із цінними паперами.

Банк у своїй діяльності керується Конституцією і Законами України «Про банки і банківську діяльність», «Про Національний банк України», «Про акціонерні товариства», іншими законами, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, Національного банку, Статутом [32; 52; 58; 51].

АТ «Ощадбанк» належить до системно важливих банків України, посідає друге місце серед банків України за розміром активів та перше місце за обсягом чистого кредитного портфеля, а також є найбільшим в Україні за пасивами в корпоративному секторі та другим за пасивами в роздрібному секторі. Також, він є найбільшим в Україні банком за кількістю відділень і другим за розмірами інфраструктури карткового бізнесу (кількість банкоматів і платіжних терміналів).

Відповідно до своєї бізнес-моделі, АТ «Ощадбанк» є універсальним банком, який надає пріоритетне значення розширенню роздрібного, мікро-, малого та середнього бізнесу, утримуючи при цьому міцні позиції за напрямом корпоративного бізнесу.

АТ «Ощадбанк» пропонує своїм клієнтам широкий спектр банківських продуктів і послуг.

До основних продуктів роздрібного бізнесу належать:

- пасивні продукти: строкові депозити, зарплатні проекти, пенсійні й соціальні рахунки та дебетові картки;
- активні продукти: автокредитування, споживче та іпотечне кредитування, кеш-кредити, кредитні картки, участь у державних програмах зі стимулювання енергоефективності;
- продукти, що генерують комісійний та торговий дохід: платежі населення, внутрішні та міжнародні перекази, оренда індивідуальних сейфів, операції з обміну валют, операції з банківськими металами;
- додаткові сервіси: система дистанційного обслуговування «Ощад 24/7».

Основні продукти ММСБ включають:

- пасивні продукти: строкові депозити, депозити на вимогу, поточні рахунки;
- активні продукти: кредитування на поповнення обігових коштів, придбання автотранспорту та обладнання (зокрема в рамках партнерських програм), овердрафти (в т.ч. бланкові), кредити для ОСББ/ЖБК, програми кредитування в рамках співпраці з міжнародними організаціями (фондом WNISEF, ЄБРР, ЄІБ та ЄІФ), програми співпраці з Фондом розвитку підприємництва («Доступні кредити 5-7-9%», Financeast тощо), програма мікrokредитування, гарантії та авалування векселів;
- додаткові сервіси: система дистанційного обслуговування рахунків клієнтів ММСБ CorpLight, яка відповідає сучасним ринковим вимогам та

входить до Топ-3 на ринку за функціональністю; програма «Будуй своє», яка має на меті розвиток малого підприємництва в Україні та включає чотири компоненти: навчання на окремому порталі «Будуй своє», знижки від партнерів для клієнтів Ощадбанку, банківські продукти (розрахунковий рахунок, корпоративна картка, система дистанційного обслуговування CorpLight) та фінансування бізнесу за стандартними програмами ММСБ.

Основними продуктами корпоративного бізнесу є:

- пасивні продукти: строкові депозити та поточні рахунки корпоративних клієнтів;
- активні продукти: проектне фінансування, кредити та овердрафти для корпоративного бізнесу, кредити/облігації/лізинг – фінансування бюджету розвитку муніципалітетів, інвестиційних проектів, фінансування будівництва та рефінансування для енергогенеруючих компаній в альтернативній енергетиці;
- додаткові сервіси: система дистанційного обслуговування рахунків корпоративних клієнтів Corp2, яка, серед іншого, надає зручні опції для управління рахунками в рамках групи компаній, а саме можливість для представників головної компанії групи здійснювати перегляд та/або підтвердження операцій по рахунках усіх компаній, що входять до складу групи.

Організаційна структура АТ «Ощадбанк» представлена в ДОДАТКУ А. Вона відповідає вимогам чинного законодавства та нормативно-правових актів Національного банку України в частині ефективного делегування повноважень і внутрішнього контролю. До органів управління відносяться:

- вищий орган в особі Кабінету Міністрів України, який здійснює управління корпоративними правами держави в банку та виконує функції вищого органу управління;
- наглядова рада (колегіальний орган управління, що в межах своєї компетенції здійснює управління банком та контролює і регулює діяльність правління з метою виконання стратегії розвитку. Наглядова рада не бере участі у поточному управлінні банком;

– правління як виконавчий орган, що здійснює поточне управління діяльністю банку. З метою забезпечення ефективного управління наглядова рада та правління створюють комітети, яким делегують частину своїх повноважень, та контролюють реалізацію делегованих повноважень в рамках механізмів підзвітності. Систему підрозділів та мережу відокремлених установ Ощадбанку побудовано за територіальнофункціональною логікою, виходячи з масштабів та структури операційної діяльності, з дотриманням принципу розумної та ефективної централізації частини функцій.

Розглянемо динаміку збільшення статутного капіталу АТ «Ощадбанк» протягом 2015-2019 років за допомогою табл. 1.1 [27-31].

Таблиця 2.1 – Акціонерний капітал АТ «Ощадбанк» протягом 2015-2019 років (шт., тис. грн.)

Показник	Роки				
	31 грудня 2015 р.	31 грудня 2016 р.	31 грудня 2017 р.	31 грудня 2018 р.	31 грудня 2019 р.
Кількість акцій, шт.	25777	30049	42649	42649	42649
Номінальна вартість, тис. грн.	29901320	34856840	49472840	49472840	49472840
Скоригована сума, тис. грн.	30153460	35108980	49724980	49724980	49724980

З табл. 2.1 бачимо, що сатутний фонд АТ «Ощадбанк» було збільшено з 30153460 тис. грн. 2015 року до 35108980 тис. грн. в 2016 році. В 2017 році статутний фонд банку збільшився ще на 14616000 тис. грн. відносно показника попереднього року. Однак, в 2018 році та протягом 2019 року змін не відбувалося. Усі акції відносяться до одного класу та мають право на один голос.

АТ «Ощадбанк» формує резервний фонд для покриття непередбачених збитків за всіма статтями активів та позабалансових зобов'язань.

Розмір відрахувань до резервного фонду становить не менш як 5% прибутку банку до досягнення 25% розміру регулятивного капіталу банку.

Нормативи капіталу АТ «Ощадбанк» та їх складових станом на 1 грудня 2020 року виглядають наступним чином:

- Загальна сума регулятивного капіталу – 18 227 473 тис. грн.;
- Загальна сума основного капіталу – 12 611 325 тис. грн.;
- Загальна сума додаткового капіталу – 5 667 716 тис. грн.;

АТ «Ощадбанк» також формує інші фонди та резерви для покриття збитків від активів відповідно до нормативно-правових актів НБУ. Порядок формування й використання фондів і резервів здійснюється відповідно до законодавства та рішень наглядової ради банку.

НБУ встановлює нормативи ліквідності, що є обов'язковими до виконання всіма банками, в т.ч. АТ «Ощадбанк» [46]:

1. миттєва ліквідність – Н4 (не менше 20%);
2. поточна ліквідність – Н5 (не менше 40%);
3. короткострокова ліквідність – Н6 (не менше 60%).

В табл. 2.2 наведено показники ліквідності АТ «Ощадбанк» впродовж 2015-2019 років [66].

Таблиця 2.2 – Показники ліквідності АТ «Ощадбанк» впродовж 2015-2019 років (%)

Дата	Нормативи ліквідності		
	Норматив миттєвої ліквідності (Н4) Нормативне значення >20%	Норматив поточної ліквідності (Н5) Нормативне значення >40%	Норматив короткострокової ліквідності (Н6) Нормативне значення >60%
31.12.2015р.	35,51	77,67	68,31
31.12.2016р.	60,53	104,70	95,29
31.12.2017р.	73,22	125,33	86,44
31.12.2018р.	99,92	136,12	85,55
31.12.2019р.	99,95	138,35	88,41

Аналізуючи табл. 2.2 можна зробити висновок, що впродовж 2015-2019 років показники ліквідності АТ «Ощадбанк» були в межах встановлених нормативів НБУ.

Рентабельність – це відносний показник економічної ефективності, який відображає рівень ефективності використання ресурсів і капіталу банку. Коефіцієнт рентабельності розраховується як відношення операційного прибутку до активів, ресурсів або потоків, що її формують. Рентабельність може бути виражена показниками прибутку в розрахунку на одиницю вкладених коштів або показниками прибутку, що міститься в кожній одержаній грошовій одиниці [7].

Основними показниками, що характеризують рентабельність банківської діяльності є ROAA (рентабельність активів банку) та ROAE (рентабельність капіталу банку) [50].

Для розрахунку показників ROAA та ROAE скористаємося формулами 2.1 та 2.2.

Формула для розрахунку рентабельності активів банку (ROAA):

$$ROAA = \frac{\text{ЧП/ЗБ}}{A}, \quad (2.1)$$

де ЧП/ЗБ – чистий прибуток або збиток банку, тис. грн.;

A – середні загальні активи банку, тис. грн..

Формула для розрахунку рентабельності капіталу банку (ROAE):

$$ROAE = \frac{\text{ЧП/ЗБ}}{BK}, \quad (2.2)$$

де ЧП/ЗБ – чистий прибуток або збиток банку, тис. грн.;

BK – середній капітал банку, тис. грн.

Співвідношення активів АТ «Ощадбанк» до показника ROAA впродовж 2015-20 тис.грн.ів зображено на рис. 2.1.

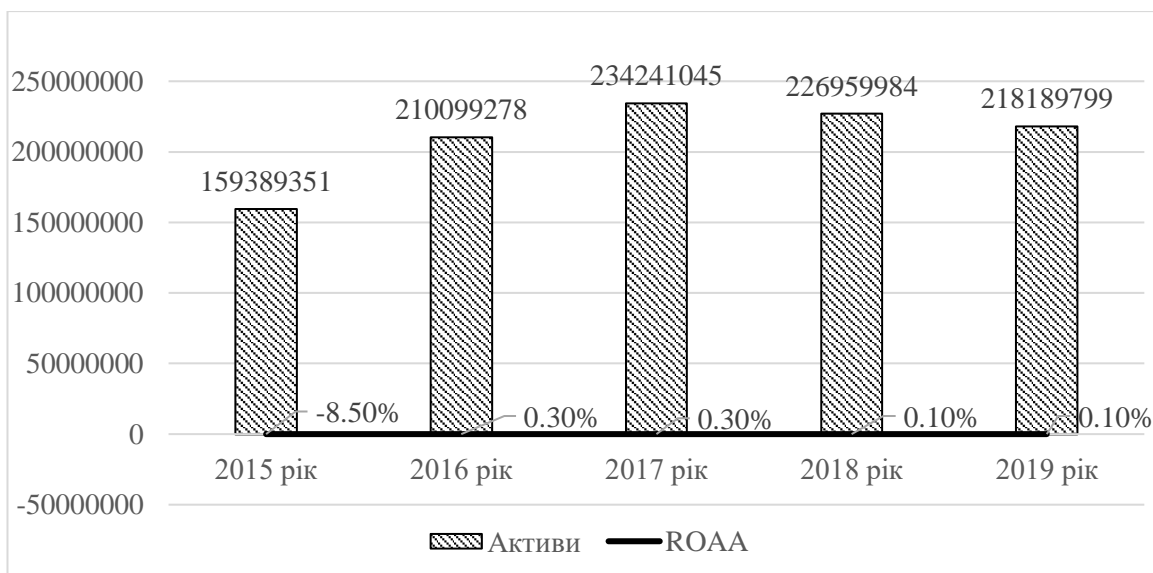


Рисунок 2.1 – Співвідношення активів АТ «Ощадбанк» до показника впродовж 2015-2019 років

Аналізуючи рис. 2.1 бачимо, що показник рентабельності активів АТ «Ощадбанк» у 2015 році мав від’ємне значення -8,5%, в 2016-2017 роках становив 0,3%, у 2018 році – знизився до 0,1%, в 2019 році залишився на рівні минулого року.

Співвідношення власного капіталу АТ «Ощадбанк» до показника ROAE впродовж 2015-2019 років зображено на рис. 2.2.

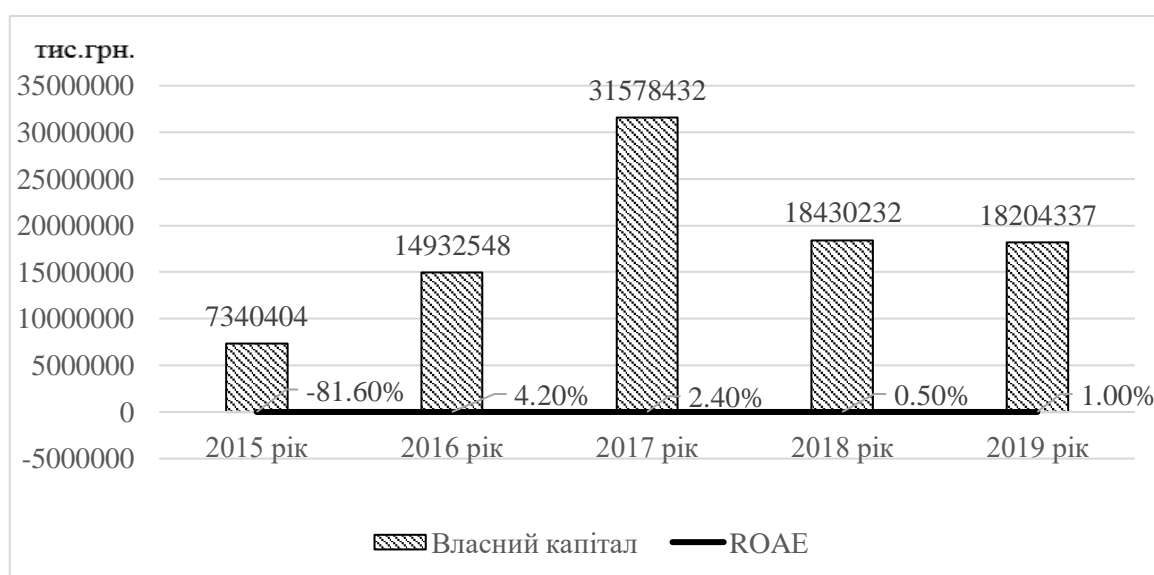


Рисунок 2.2 – Співвідношення власного капіталу АТ «Ощадбанк» до показника ROAE впродовж 2015-2019 років

Аналізуючи рис. 2.2 бачимо, що показник рентабельності капіталу АТ «Ощадбанк» на в 2015 році становив -81,60%, в 2016 році - 4,2%, в 2017 році – знизився на -1,8% від попереднього періоду, в 2018 році – зменшився до 0,5%, в 2018 році – зріс до 1,0%.

Досить важливим при аналізі фінансового стану АТ «Ощадбанк» є розрахунок показника чистої процентної маржі (ЧПМ). Цей показник характеризує основну здатність банку мати прибуток від процентної різниці відносно до середніх активів.

Формула для розрахунку чистої процентної маржі (ЧПМ):

$$\text{ЧПМ} = \frac{\% \text{Д} - \% \text{В}}{\text{А}}, \quad (2.3)$$

де %Д – процентні доходи банку, тис. грн.;

%В – процентні витрати банку, тис. грн.;

А – дохідні активи банку, тис. грн..

Показники чистої процентної маржі АТ «Ощадбанк» станом на 01.01.2015-01.01.2018 роки мали тенденцію до зниження, хоч і 01.01.2019 року було незначне покращення:

- 01.01.2015 року – 4,9%;
- 01.01.2016 року – 4%;
- 01.01.2017 року – 3%;
- 01.01.2018 року – 2,7%;
- 01.01.2019 року – 3,5%.

Більша частина процентних доходів АТ «Ощадбанк» формується за рахунок кредитів, наданих юридичним особам, а також інвестицій у цінні папери.

Станом на кінець 2019 року розподіл активів АТ «Ощадбанк» є наступним: 46% – інвестиційний портфель (переважно цінні папери); 26% – кредитний портфель; 28% – інші активи.

Порівняємо структуру кредитів та строкових депозитів за 2018 та 2019 р.р.

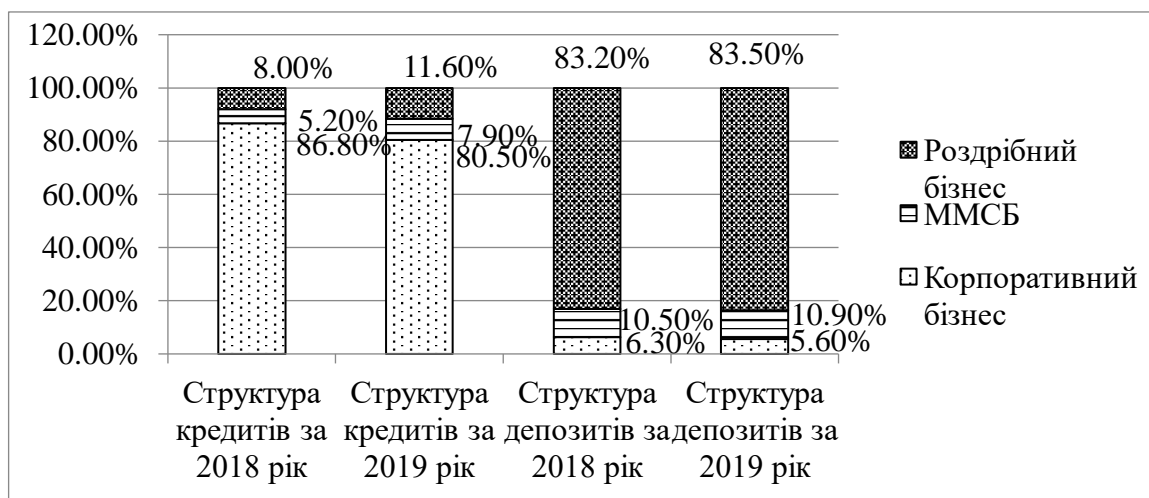


Рисунок 2.3 – Структура кредитів та строкових депозитів за 2018 та 2019 р.р., %

З рис. 2.3 бачимо, що у 2019 році кредитний портфель АТ «Ощадбанк» представлено насамперед заборгованістю корпоративних клієнтів – 80,50%, а також фізичних осіб – 11,60% та клієнтів ММСБ – 7,90%. Портфель строкових депозитів у 2019 році на 83,50% складається з коштів фізичних осіб, на 10,90% – з коштів клієнтів ММСБ та на 5,60% – з коштів клієнтів корпоративного бізнесу.

2.2 Механізм надання іпотечних кредитів в АТ «Ощадбанк»

Перед розглядом механізму надання іпотечних кредитів в АТ «Ощадбанк» доцільним є зазначення вимог, які висуваються кредитором до майбутнього позичальника, поручителя та до майна, що прийматиметься у якості застави.

Зокрема, позичальник повинен бути повністю дієздатним резидентом-громадянином України, який проживає на її території (за виключенням тимчасово окупованих територій, непідконтрольних українській владі)

Що стосується віку позичальника, то:

- мінімальний вік на момент видачі кредиту – 18 років;

- максимальний вік на момент погашення кредиту – не більше повних 60 років.

- за умови отримання в додаткове забезпечення поруки фізичної особи – не більше повних 65 років.

Основним забезпеченням по кредиту на первинному ринку виступає іпотека майнових прав на нерухоме майно в об'єкті будівництва, а після державної реєстрації права власності на нерухоме майно – іпотека безпосередньо нерухомого майна, майнові права на яке були придбані або яке було проінвестовано із залученням кредиту.

Основним забезпеченням по кредиту на вторинному ринку виступає іпотека нерухомого майна, що придбавається із залученням кредиту. Таким нерухомим майном може бути:

- нерухоме майно житлового призначення (житловий будинок садибного типу, квартира, котедж, садовий будинок, дачний будинок) та земельна ділянка, на якій розташоване таке нерухоме майно, якщо земельна ділянка придбавається разом з таким нерухомим майном;

- гаражний бокс/машиномісце та земельна ділянка, на якій розташований гаражний бокс, якщо земельна ділянка придбавається разом з гаражним боксом;

- земельна ділянка.

Додатковим забезпеченням по кредиту може виступати порука фізичної особи. Вона отримується в наступних випадках:

- вік позичальника на момент погашення кредиту становить понад 60 але не більше 65 років;

- при оцінці фінансового стану позичальника відбувається врахування доходів поручителя;

- поручителі за першим та/або другим випадками перебувають в зареєстрованому шлюбі/фактичних шлюбних відносинах.

Для отримання попереднього рішення по іпотечному кредиту

позичальнику необхідно надати до банку наступні документи:

- паспорт громадянина України у вигляді книжки або ID-картка з витягом про місце реєстрації;
- реєстраційний номер облікової картки платника податку;
- довідка про доходи за останні 6 місяців, якщо позичальник отримує дохід як наймана особа;
- декларація про доходи позичальника з відміткою податкової або ж з квитанцією форми 2 про пред'явлення, якщо позичальник зареєстрований як ФОП;
- виписка з рахунку ФОП за останні 12 місяців;
- два діючі договори з контрагентами для ФОП;
- документи, що підтверджують інший дохід;
- свідоцтво про шлюб, розлучення або смерть;
- паспорт громадянина України у вигляді книжки дружини/чоловіка позичальника або ID-картка з витягом про місце реєстрації;
- реєстраційний номер платника податку дружини/чоловіка позичальника;
- свідоцтво про народження усіх дітей до 18 років (за наявності таких);
- документи продавця;
- інші документи за вимогою банку.

Перелік документів зі сторони продавця для отримання попереднього рішення по іпотечному кредиту:

- паспорт громадянина України у вигляді книжки або ID-картка з витягом про місце реєстрації;
- реєстраційний номер облікової картки платника податку;
- свідоцтво про шлюб, розлучення або смерть;
- паспорт громадянина України у вигляді книжки дружини/чоловіка позичальника або ID-картка з витягом про місце реєстрації;

- реєстраційний номер платника податку дружини/чоловіка позичальника;
- свідоцтво про народження усіх дітей до 18 років (за наявності таких);
- техпаспорт на квартиру;
- правовстановлюючі документи на квартиру (договір купівлі-продажу, дарування тощо).

Позитивне попереднє рішення діє протягом 3 календарних місяців з дня його прийняття. Якщо ж позичальник за цей час не встигає подати документи на кінцеве рішення або передумує взагалі, то воно анулюється.

Перелік документів на кінцеве (остаточне) рішення по іпотечному кредиту доповнюється до вищезазначених документів ще:

- оцінкою майна згідно стандартів;
- довідкою з ОСББ/адміністративного центру про те, що усі діти до 18 років у позичальника та продавця зареєстровані за місцем проживання одного з батьків.

Позитивне кінцеве (остаточне) рішення діє протягом 2 календарних місяців з дня його прийняття.

До моменту укладання будь-яких договорів з позичальником і продавцем працівник фронт-офісу банку:

- здійснює ідентифікацію позичальника, продавця, уповноваженого представника продавця (якщо такий є), інших з подружжя позичальника та продавця в порядку, визначеному нормативно-правовими актами Національного банку України та внутрішніми нормативними документами банку;
- перевіряє оригінали отриманих документів на предмет їх відповідності копіям, які використовувалися під час розгляду питання та прийняття рішення про надання кредиту. Копії документів засвідчуються власниками документів або їх уповноваженими представниками та працівником

фронт-офісу шляхом проставлення відмітки «Згідно з оригіналам» та здійснення візування таких документів із зазначенням поточної дати.

У разі встановлення розбіжностей між оригіналами документів та копіями, попередньо наданими банку, а також у разі ненадання оригіналів будь-яких документів, копії яких надавалися під час розгляду питання про надання кредиту, невідповідності інформації договори за кредитною операцією не укладаються. Виключенням є наступні виявлені розбіжності в документах, при яких укладення договорів за кредитною операцією є можливим:

– до паспорта вклеєно нову фотокартку за віком після дати подачі документів позичальником на розгляд банку для прийняття рішення;

2) в паспорті продавця, позичальника або іншого з їх подружжя (за наявності) стоїть запис про зняття з реєстрації місця проживання та/або зареєстровано проживання особи за новою адресою;

3) замість документу щодо реєстраційного номеру облікової картки платника податку надано його дублікат, виданий після дати подачі документів на розгляд банку для прийняття рішення.

Порядок укладання кредитних договорів і надання кредиту на первинному ринку після отримання позитивного рішення виглядає наступним чином:

1. Укладення між банком та позичальником кредитного договору, підписання заяви-згоди позичальника на обробку його персональних даних;

2. Укладення між поручителем і банком договору поруки (за необхідності), підписання заяви-згоди поручителя на обробку його персональних даних;

3. Укладення між банком та позичальником/майновим поручителем іпотечного(-их) договору(-ів) (додаткове забезпечення), отримання згоди майнового поручителя на обробку його персональних даних;

4. Укладення договорів страхування в акредитованій банком компанії та сплата страхових платежів;

5. Укладення між банком, позичальником та продавцем трьохстороннього

додаткового договору до договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно в об'єкті будівництва;

6. Підписання продавцем та позичальником акту прийому-передачі майнових прав на нерухоме майно в об'єкті будівництва;

7. Укладення між позичальником та банком іпотечного договору (майнові права на нерухоме майно в об'єкті будівництва), державна реєстрація іпотеки і заборони відчуження предмету іпотеки;

8. Сплата позичальником на користь банку платежів, необхідних для оформлення та надання кредиту;

9. Надання кредиту позичальнику та перерахування коштів на рахунок продавця.

Порядок укладання кредитних договорів і надання кредиту на вторинному ринку після отримання позитивного рішення виглядає так:

1. Укладення між банком та позичальником кредитного договору, підписання заяви-згоди позичальника на обробку його персональних даних;

2. Укладення між поручителем і банком договору поруки (за необхідності), підписання заяви-згоди поручителя на обробку його персональних даних;

3. Укладення між банком та позичальником/майновим поручителем іпотечного (-их) договору(-ів) (додаткове забезпечення), отримання згоди майнового поручителя на обробку його персональних даних;

4. Укладення договорів страхування в акредитованій банком компанії та сплата страхових платежів;

5. Сплата позичальником на користь банку платежів, необхідних для оформлення та надання кредиту;

6. Сплата позичальником за рахунок власних коштів першого внеску продавцю за нерухоме майно та укладання між ними договору купівлі-продажу, з державною реєстрацією права власності позичальника на нерухоме майно;

7. Перевірка відповідальним працівником фронт- та бек-офісу правовстановлюючих документів, інформації з Державного реєстру речових

прав на нерухоме майно за результатом здійснення реєстрації права власності;

8. Укладення між позичальником та банком іпотечного договору (основне забезпечення), державна реєстрація іпотеки і заборони відчуження предмету іпотеки;

9. Надання кредиту позичальнику та перерахування коштів.

Розглянемо також порядок роботи з проблемною заборгованістю в АТ «Ощадбанк». Основою, на якій ґрунтується організація процесу збору проблемних кредитів у банку, є «Положення про порядок роботи з проблемною заборгованістю в банку», затверджене Правлінням АТ «Ощадбанк». Положення є фундаментом організації роботи підрозділів внутрішньобанківського колекшину. Тому, воно має бути ретельно виваженим, обґрунтованим та спрямованим на реальне його дотримання з боку служб стягнення.

Етапи стягнення проблемної заборгованості:

1. Pre-Collection: робота з попередження виникнення простроченої заборгованості за кредитами, яка розпочинається за декілька днів до дати планового платежу та закінчується в день оплати планового платежу;

2. Soft Collection: робота з повернення заборгованості за проблемними кредитами, яка триває з 1 до 60 днів прострочення (за окремими категоріями кредитів можливе дострокове припинення цієї стадії);

3. Recovery Active: етап активного повернення заборгованості, на якому здійснюється робота з незабезпеченими кредитами з сумою боргу до 25 тис. грн. після Етапу Soft Collection, яка триває з 61 до 180 DPD;

4. Recovery Passive: етап пасивного повернення заборгованості, на якому може здійснюватися робота з будь-якою категорією кредитів або після етапу роботи з кредитами колекторською агенцією, або після стадії виконавчого провадження та починається з 181 DPD;

5. Pre External Stage: етап активного повернення заборгованості, на якому здійснюється робота з незабезпеченими кредитами з сумою боргу до 25 тис. грн. після Етапу Soft Collection, яка триває з 61 до 90 DPD;

6. Hard Collection: робота з повернення заборгованості за проблемними кредитами, яка триває з 61 дня прострочення (за окремими категоріями кредитів можливий достроковий початок цієї стадії).

Включає 2 основні стадії:

6.1 Hard Collection: стадія збору проблемної заборгованості на етапі Hard Collection, що складається з особистих зустрічей, розпочинається з 61 дня прострочення (або раніше – у разі дострокової передачі кредиту у провадження підрозділу Hard Collection) та триває до 120 дня прострочення включно;

6.2 Legal Collection: стадія примусового стягнення проблемної заборгованості на етапі Hard Collection, що здійснюється шляхом звернення до судових / правоохоронних органів та органів примусового виконання судових рішень. Розпочинається, як правило, з 121 дня прострочення (або раніше – у разі дострокової передачі кредиту у провадження підрозділу Hard Collection) та фактично включає 2 основні стадії: судову (Court Stage), післясудову (Execution Stage).

6.2.1 Судова стадія (Court Stage): стадія в складі Legal Collection, на якій стягнення заборгованості здійснюється з використанням юридичних інструментів примусового стягнення боргу (подача позовів, вчинення виконавчих написів тощо). Розпочинається, як правило, з 151 дня прострочення та триває до моменту отримання судового рішення / інших виконавчих документів тощо.

6.2.2 Післясудова стадія / Стадія виконавчого провадження (Execution Stage): стадія в складі Legal Collection, на якій стягнення заборгованості здійснюється шляхом виконання судових рішень / інших виконавчих документів з метою погашення заборгованості.

Кредити списуються за рахунок резерву на покриття збитків від знецінення за рішенням Правління банку. Списання кредитів відбувається після того, як керівництво використало усі можливості щодо повернення сум заборгованості та після продажу всього наявного забезпечення за кредитом. Подальше відшкодування раніше списаних сум визнається як інші доходи в

консолідованому звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід в період відшкодування.

Напрямами врегулювання безнадійної (сумнівної) заборгованості є:

- збільшення валових витрат поточного періоду на суму неотриманих доходів банку;
- формування резервів під активні операції банку з метою відшкодування можливих втрат від неповернення боржником основної суми боргу;
- використання даного резерву на погашення безнадійної заборгованості банку;
- віднесення до складу валових витрат банку сум безнадійної заборгованості, непогашеної за рахунок резерву.

2.3 Аналіз динаміки іпотечного кредитування банку

Одним з найважливіших факторів, який впливає на обсяги іпотечного кредитування є відсоткова ставка. Саме тому, перед проведенням основного аналізу динаміки показників АТ «Ощадбанк» щодо виданих іпотечних кредитів, порівняємо середні річні відсоткові ставки для придбання житла у Європі за даними Конфедерації будівельників України (рис. 2.4).

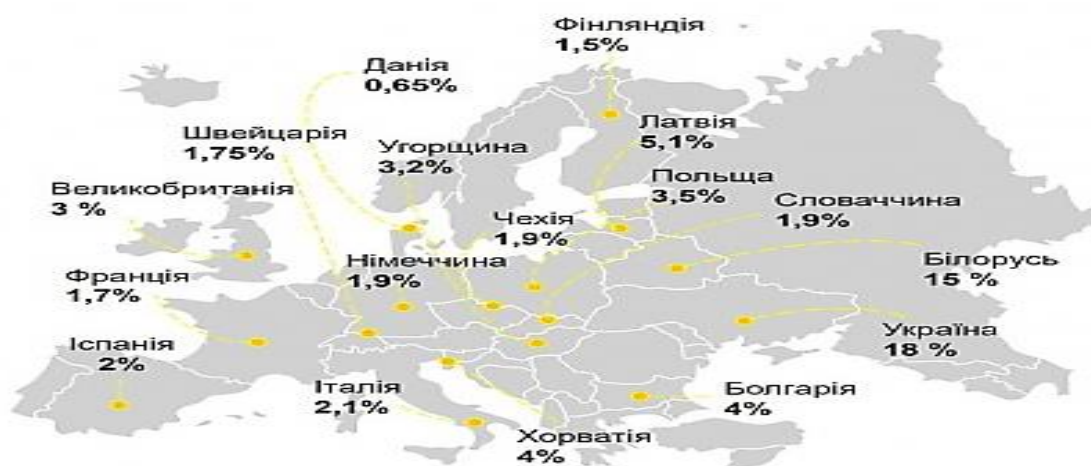


Рисунок 2.4 – Середня іпотечна ставка у Європі [33]

На рис. 2.4 наглядно зображено те, що у країнах Європейського Союзу середня ставка по іпотечі не перевищує 2% річних. Зокрема, у Данії – 0,65%, у Фінляндії – 1,5%, у Франції – 1,7%, у Швейцарії – 1,75%, у Німеччині – 1,9%.

Національний банк України поступово знижує свою облікову ставку, тим самим спонукаючи українські банки до зменшення відсоткових ставок за заставними кредитами. Іпотечне кредитування в АТ «Ощадбанк» також не є виключенням. Так, відсоткові ставки за кредитами на вторинному ринку житла впродовж останніх двох років мають тенденцію до зниження, що досить добре видно з рис. 2.5.

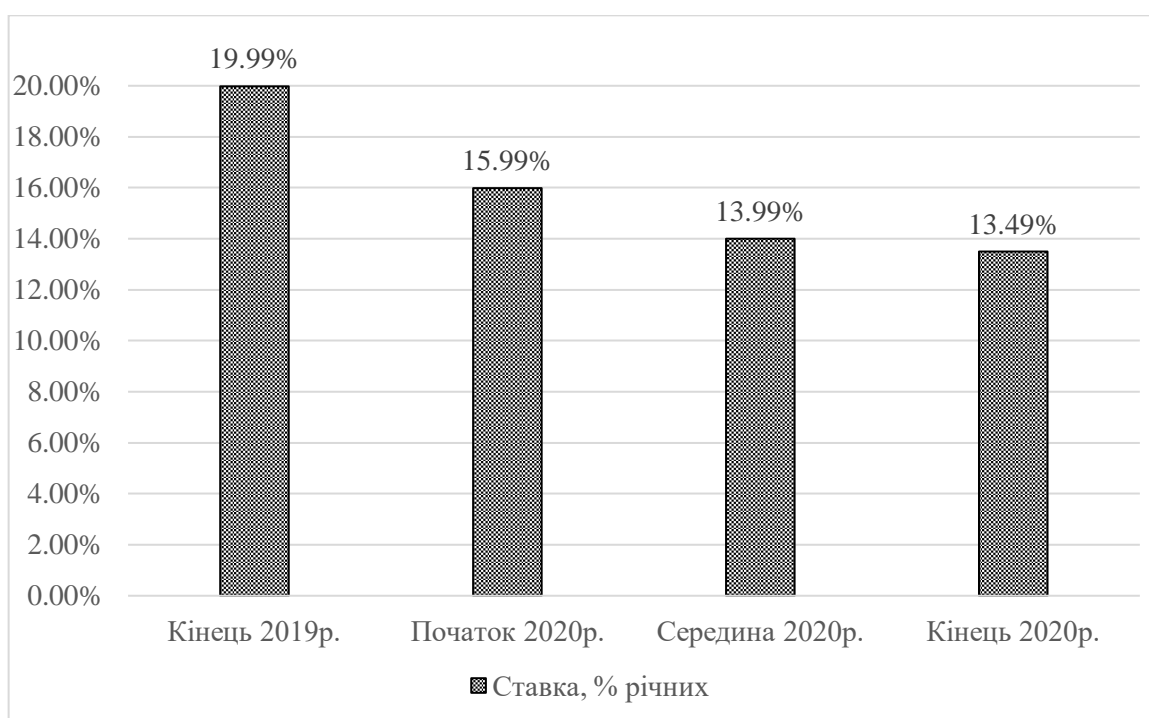


Рисунок 2.5 – Динаміка відсоткової ставки за іпотечними кредитами

Програми іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк» як на первинному, так і на вторинному ринку також зазнали деяких змін. Задля більш детального розгляду цього питання, побудуємо табл. 2.3 та порівняємо оновлені програми кредитування для придбання житла під заставу на вторинному ринку, зокрема: «Звісно, зручно», «Звісно, 15» (окремі умови 1), «Звісно, житло» (окремі умови 2) та «Звісно, 9,99%» (окремі умови 3) [2].

Таблиця 2.3 – Оновлені програми іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк»

Назва програми/ характеристика	Звісно, зручно	Звісно, 15 Окремі умови 1	Звісно, житло Окремі умови 2	Звісно, 9,99% Окремі умови 3
Процента ставка	13,49% річних (при авансі до 50%) 13,00% річних (при авансі понад 50%)	8,00% річних (перші 6 місяців) 13,49% річних (починаючи з 7 місяця)	11,99% річних	9,99% річних
Власний внесок	від 20% від вартості нерухомості		від 30% від вартості нерухомості	
Строк кредитування	від 1 до 20 років	від 1 до 15 років	від 1 до 10 років	
Разова комісія за видачу кредиту	0,99%, але не менше 1000,00 грн.	2,20%, але не менше 1000,00 грн.	відсутня	0,99%, але не менше 1000,00 грн.
Страховання життя	0,65% від суми заборгованості (сплачується 1 раз на рік)	відсутнє	4,90% від суми заборгованості (сплачується 1 раз на 5 років)	0,65% від суми заборгованості (сплачується 1 раз на рік)
Страховання майна	0,30% від вартості застави	0,35% від вартості застави	0,30% від вартості застави	
Комісія за відкриття рахунку	130,00 грн. (сплачується разово)			
Комісія за перерах. коштів	750,00 грн. (сплачується разово і множиться на кількість продавців)			
Послуги нотаріуса	В залежності від тарифів нотаріуса, зокрема: - 5500,00 договір купівлі-продажу; - 9500,00 договір іпотеки; - 2% від суми застави (відрахування до ПФУ та державне мито)			
Послуги оцінювача	В залежності від тарифів оцінювача, зокрема ТОВ «Земля плюс»: - 1200,00 (банківська оцінка на квартиру, сплачується позичальником); - 500,00 (нотаріальна оцінка на квартиру, сплачується продавцем); - 2700,00 (банківська оцінка на дім та землю, сплачується позичальником); - 1000,00 (нотаріальна оцінка на дім та землю, сплачується продавцем).			

Аналізуючи табл. 2.3 можна сказати, що в АТ «Ощадбанк» дійсно є з чого обирати для іпотечного кредитування.

За іпотечними програмами «Звісно, зручно» та «Звісно, 15» діє програма лояльності, згідно з якою працівники, які обслуговуються на ЗКП в АТ

«Ощадбанк» (з зарахуванням заробітної плати понад 2 місяці) отримують - 0,50% від базової процентної ставки. На іпотечні програми «Звісно, житло» та «Звісно, 9,99%» бонус лояльності -0,50% та бонус за перший внесок від 50% від вартості застави не застосовуються.

Програма «Звісно, 9,99%» розроблена спеціально для категорій населення України, які відносяться до:

- державних службовців, якими є громадяни України, які займають посаду державної служби в органі державної влади, іншому державному органі, його апараті (секретаріаті), одержують заробітну плату за рахунок коштів державного бюджету та на яких поширюється дія Закону України «Про державну службу».

- працівників медичної сфери,
- Національної поліції України;
- Державної служби України з надзвичайних ситуацій;
- працівників сфери освіти, визначених згідно з Переліком посад педагогічних та науково-педагогічних працівників, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14.06.2000р. №963;

- працівників державних підприємств, установ, організацій, інших суб'єктів господарювання державної форми власності, а також навчальних закладів, заснованих державними органами;

- фізичних осіб, які звертаються за кредитом для придбання нерухомості на вторинному ринку в ЖК «Файна Таун» за адресами: м.Київ, вул. Салютна,2 та вул. Салютна,2б;

- фізичних осіб, які звертаються за кредитом для придбання нерухомості на вторинному ринку в ЖК «Respublika» за адресами: м.Київ, вул. Теремківська, 4; вул. Теремківська, 4а та вул. Рильського Тадея, 1;

- фізичних осіб, які звертаються за кредитом для придбання нерухомості на вторинному ринку в ЖК «Комфорт Таун» за адресами: м.Київ,

вул. Регенератона, 4; просп. Соборності, 17; вул. Березнева, 16; просп. Возз'єднання, 19 та вул. Юрія Липи, 6.

Обов'язковою умовою для кредитування за цією програмою є оформлення тарифного пакета «МІЙ КОМФОРТ» з відкриттям пакета послуг ELITE, вартість обслуговування якого складає 10 000,00 грн/рік (також є прив'язка до щомісячних оборотів безготівковим шляхом по картрахунку).

До пакета ELITE входить:

- персональний менеджер;
- преміальні банківські продукти та сервіси;
- комплексне обслуговування в комфортних преміум зонах із забезпеченням конфіденційності;
- пріоритетне обслуговування у всіх відділеннях АТ «Ощадбанк»;
- виділена цілодобова лінія постійної інформаційної підтримки;
- ексклюзивні програми лояльності бонуси та спеціальні пропозиції від партнерів АТ «Ощадбанк»;
- міжнародна платіжна карта преміального класу.

Через те, що АТ «Ощадбанк» кредитує не лише вторинний, але й первинний ринок житла, придбати помешкання у столиці України стає можливим.

Зокрема, у житловому комплексі «Файна Таун» (м. Київ, вул. Салютна, 2 б) іпотечний кредит можна отримати на досить вигідних по ринковим міркам умовам:

- сума кредиту від 100 000,00 до 10 000 000,00 гривень;
- строк кредиту від 1 до 20 років;
- максимальна процентна ставка 14,99 % річних (єдиний розмір);
- разова комісія за надання кредиту 0,99 % від суми кредиту, але не менше 1 000,00 грн.;
- власний внесок від 30% від вартості нерухомості, що придбавається на первинному ринку;

- разова комісія за відкриття поточного рахунку 130,00 грн.;
- разова комісія за перерахування коштів на рахунок продавця 750,00 грн.
- послуги нотаріуса та оцінювача в залежності від їх тарифів;
- страхування життя (0,65% від суми залишку заборгованості за кредитом сплачується щорічно);
- страхування майна (0,30% від суми застави сплачується щорічно).

Однак, основним недоліком кредитування на первинному ринку житла в АТ «Ощадбанк» можна вважати те, що не кожен позичальник, котрий хоче придбати квартиру в забудові, ладен переїхати до м. Києва з інших 24 областей України.

Враховуючи економічну та політичну ситуацію в Україні, зокрема на її окупованих територіях, досить важливим є кредитування соціально-незахищених верств населення, позбавлених власної домівки внаслідок антитерористичних операцій на сході. АТ «Ощадбанк» є досить прогресивним банком у цьому питанні, оскільки внутрішньо переміщені особи з Донецької та Луганської областей мають змогу придбати житло в іпотеку на вторинному ринку. На відміну від раніше згаданих програм «Звісно, зручно», «Звісно, 15», «Звісно, житло» та «Звісно 9,99%», за розробленою програмою для переселенців термін кредитування є найбільшим і становить не до 20 звичних нам років, а на цілих 10 років більше. Однак, відсоткова ставка за іпотечними кредитами для внутрішньо переміщених осіб є найвищою – 14,70% річних, що є більшим від стандартних умов програми «Звісно, зручно» на -1,21% (з урахуванням відсоткової ставки 13,49% річних) та на -1,7% (з урахуванням відсоткової ставки 13,00% річних). Сума кредиту є стандартною і становить від 100 000,00 грн. Разова комісія за видачу кредиту (0,99% від суми кредиту, але не менше 1 000,00 грн.). Тарифи страхування життя і майна позичальника також є аналогічними до умов програми «Звісно, зручно».

Проведемо аналіз умов кредитування АТ «Ощадбанк» на вторинному ринку порівняно з банками-конкурентами. Для цього побудуємо табл. 2.4 з

відповідною назвою станом на кінець 2020 року.

Таблиця 2.4 – Аналіз умов кредитування АТ «Ощадбанк» на вторинному ринку порівняно з банками-конкурентами на кінець 2020 року, %

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

З табл. 2.4 видно, що умови, на яких АТ «Ощадбанк» надає іпотечні кредити є ринковими. Розглянуті відсоткові ставки в досліджуваному банку є фіксованими та не мають прив'язки до коливань UIRD. 31.12.2020 року український індекс ставок за депозитами фізичних осіб становив 8,70%. Так, наприклад, для осіб які придбали житво в кредит в АБ «Укргазбанк» 31.12.2019 року відсоткова ставка за користування кредитом в 2021 році становитиме 13,70%, що є вищим від базової ставки в АТ «Ощадбанк» на 0,21%. Якщо ж порівнювати з АТ КБ «Приватбанк», то річна ставка на наступний період буде

на рівні 12,7%. АТ «Кредобанк» та АТ «Правекс банк» пропонують свої послуги без застосування комісії за видачу кредиту. Річні відсоткові ставки за ними є на рівні програм кредитування в АТ «Ощадбанк» [20].

Проведемо порівняльний аналіз банків за кількістю виданих іпотечних кредитів за III квартал 2019-2020 років. Для цього, з раніше розглянутих в табл. 2.6 кредиторів оберемо два з найбільш схожими умовами до АТ «Ощадбанк»: АБ «Укргазбанк» та АТ «Кредобанк». Результати зобразимо графічно на рис. 2.6.

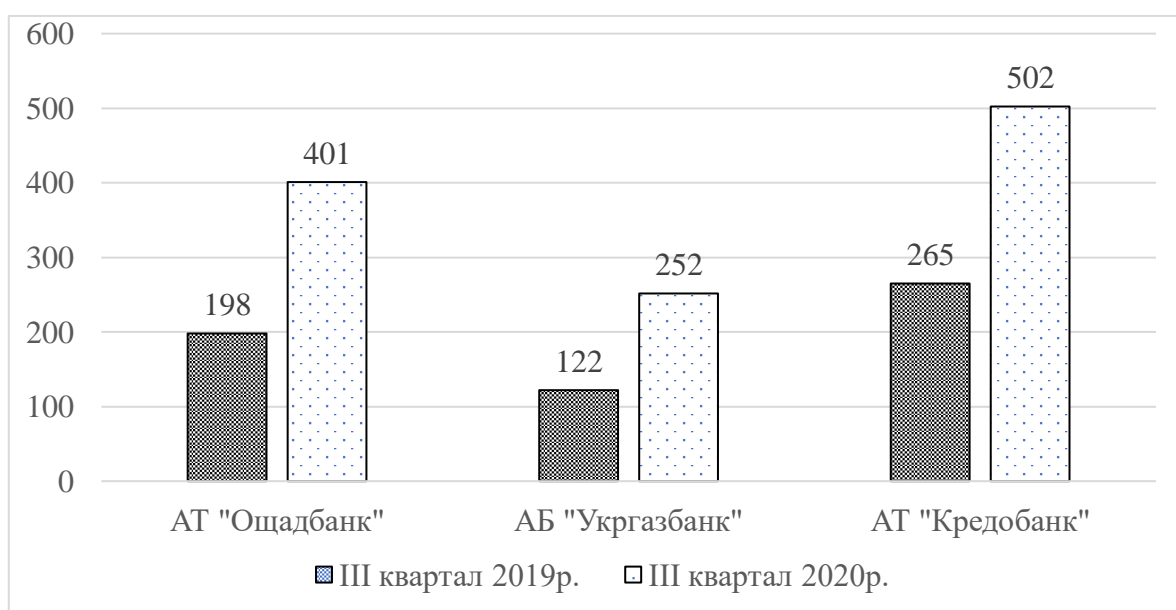


Рисунок 2.6 – Кількість виданих кредитів АТ «Ощадбанк» порівняно з банками-конкурентами за III квартал 2019-2020 років, шт

З рис. 2.6 бачимо, що в III кварталі 2020 року всі порівнювані банки приросли майже вдвічі відносно попереднього року. За III квартал 2019 року АТ «Ощадбанк» видав українцям 198 іпотечних кредитів, що є на 76 шт. більшим від АБ «Укргазбанк» та на 67 шт. меншим від АТ «Кредобанк». У III кварталі 2020 року ситуація повторилась і лідируючі позиції за чисельність заставних кредитів на придбання житла залишились в АТ «Кредобанк». АТ «Ощадбанк» знаходиться на другому місці з різницею в 101 кредитну угоду на користь АТ «Кредобанк». Третє місце за кількістю укладених договорів має АТ

«Укргазбанк» – 252 шт., що є нижчим від АТ «Ощадбанк» на 149 шт. та на 250 шт. від АТ «Кредобанк».

Висновки до розділу 2.

В другому розділі дипломної роботи було проведено організаційно-економічну характеристику АТ «Ощадбанк», згідно з якою основна діяльність банку полягає у веденні банківських рахунків, залученні депозитів юридичних і фізичних осіб, наданні кредитів, здійсненні платежів, торгівлі цінними паперами, проведення операцій з іноземними валютами.

З'ясовано, що протягом останніх трьох років акціонерний капітал банку залишався незмінним і становив 49472840 тис.грн., показники ліквідності були в межах встановлених нормативів НБУ, чого не можна сказати про показники рентабельності активів та капіталу банку, значення яких були від'ємними у 2015 році та заниженими у чотирьох наступних за ним роках. Здатність АТ «Ощадбанк» мати прибуток від процентної різниці відносно до середніх активів (показник чистої процентної маржі) впродовж 2015-2018 років знаходилася на рівні 3-4%, в той час як серед приватних банків середнє значення коливалось на рівні 7-8%.

Під час дослідження механізму надання іпотечних кредитів було визначено: вимоги, які висуваються кредитором до майбутніх позичальників, поручителів та до майна, що прийматиметься у якості застави; перелік документів для отримання попереднього та кінцевого рішення по іпотечному кредиту, їх терміни дії; послідовність дій працівника фронт-офісу банку до та в момент укладання договорів з позичальниками, поручителями та продавцями.

З'ясовано, що середні річні відсоткові ставки для придбання житла у Європі не доходять і до 2% річних, в той час як в Україні, попри поступове зниження облікової ставки НБУ, вони в п'ять-сім разів вище.

Розглянуто та порівняно між собою умови програм іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» на вторинному ринку, зокрема «Звісно, зручно», «Звісно, 15», «Звісно, житло» та «Звісно, 9,99%». Також, визначено

умови лояльності для клієнтів зарплатних проектів банку, та позичальників з першочерговим внеском понад 50%.

Окремою категорією виокремлено кредитування внутрішньо переміщених осіб. Дійшли висновку, що за ними ставка є найвищою (14,70% річних), хоч і термін найбільшим (30 років). Від стандартних умов програми «Звісно, зручно» вона відрізняється на 1,21% (з урахуванням відсоткової ставки 13,49% річних) та на 1,7% (з урахуванням відсоткової ставки 13,00% річних) в гірший бік.

З'ясовано, що первинний ринок житла, представлений лише новобудовами в ЖК «Файна Таун» (м. Київ, вул. Салютна, 2 б) під фіксовану річну відсоткову ставку 14,99 % та з терміном до 20 років.

Проведений аналіз умов кредитування АТ «Ощадбанк» на вторинному ринку порівняно з банками-конкурентами станом на кінець 2020 року дав підстави вважати, що досліджуваний банк надає іпотечні кредити за ринковими умовами та без прив'язки до коливань UIRD на відміну від АБ «Укргазбанк», АТ КБ «Приватбанк», АТ «Кредобанк» та АТ «Правекс банк».

Порівняльний аналіз АТ «Ощадбанк», АБ «Укргазбанк» та АТ «Кредобанк» за кількістю виданих іпотечних кредитів за III квартал 2019-2020 років показав, що всі вони приросли майже вдвічі відносно попереднього року. За III квартал 2019 року АТ «Ощадбанк» видав українцям 198 іпотечних кредитів, що є на 76 шт. більшим від АБ «Укргазбанк» та на 67 шт. меншим від АТ «Кредобанк». У III кварталі 2020 року ситуація повторилась. АТ «Ощадбанк» знаходиться на другому місці з різницею в 101 кредитну угоду на користь АТ «Кредобанк». Третє місце за кількістю укладених договорів має АТ «Укргазбанк» – 252 шт., що є нижчим від АТ «Ощадбанк» на 149 шт. та на 250 шт. від АТ «Кредобанк».

3 УДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1 Прогнозування показників діяльності АТ «Ощадбанк» та розвитку іпотечного кредитування в Україні

В умовах сучасних економічних реалій інтуїтивне ведення бізнесу може призвести не лише до погіршення фінансового стану, але й до банкрутства. Стійке функціонування банку на ринку банківських послуг може бути досягнуто лише завдяки прогнозуванню показників його фінансово-економічної діяльності. Адекватний прогноз дозволяє здійснити перспективне планування діяльності та забезпечити гнучке й своєчасне реагування на зміни кон'юнктури ринку.

Загалом, метою прогнозування є виявлення поточної тенденції та визначення ймовірних результатів щодо об'єкта дослідження на певний момент часу в майбутньому.

На основі даних фінансових звітностей АТ «Ощадбанк» за 2015-2019 роки, спробуємо передбачити показники діяльності банку на 2020 рік. Для цього, використаємо стандартну функцію ПРЕДСКАЗ програмного продукту MicrosoftExcel. Варто відмітити те, що ефективність побудованого прогнозу за допомогою екстраполяції через дану функцію (загалом, як і через будь-яку іншу) зберігається лише у випадку, коли період прогнозування не перевищує 30% від аналізованої бази періодів. Тобто, при аналізі періоду в три-чотири роки, ми можемо скласти ефективний прогноз лише на один рік. Однак, навіть у цьому випадку він не буде достовірним на всі 100%, оскільки на діяльність банку можуть вплинути форс-мажорні обставини або навпаки – надзвичайно сприятливі, відмінні від минулих років.

Перш за все, спрогнозуємо чистий фінансовий результат банку на 2020 рік, побудувавши діаграму (рис. 3.1). З'ясування збитковості або прибутковості діяльності допоможе в розумінні загальної ситуації АТ «Ощадбанк» на ринку

банківських послуг та формуванні подальших заходів для підвищення її ефективності.

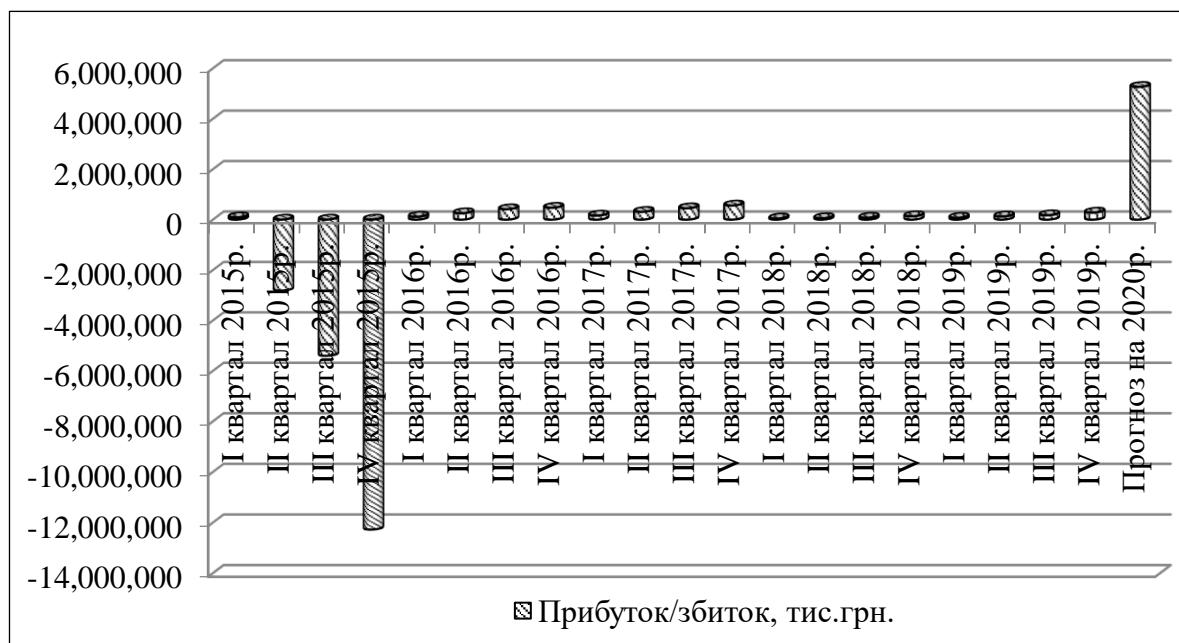


Рисунок 3.1 – Чистий фінансовий результат АТ «Ощадбанк» за 2015-2019 роки та прогноз на 2020 рік, тис. грн.

З рис. 3.1 чітко видно, що діяльність АТ «Ощадбанк» у II-IV кварталах 2015 року була збитковою і становила -12 273 078 тис. грн. на кінець року. Однак, в наступних роках ситуація стабілізувалась: 2016 рік закінчився для банку чистим прибутком на суму 468 169 тис. грн., у 2017 році чистий прибуток збільшився ще на 90 354 тис. грн., у 2018 та 2019 роках – чистий фінансовий результат пішов на спад відносно 2016-2017 років до 131 774 тис. грн. та до 276 888 тис. грн. відповідно. Прогноз на 2020 рік за допомогою стандартної функції ПРЕДСКАЗ програмного продукту MicrosoftExcel на нашу думку через карантинні обмеження є дещо сюрреалістичним – 5 261 516 тис. грн.

Розглянемо кредитний портфель фізичних осіб АТ «Ощадбанк» за 2015-2019 роки і спрогнозуємо результат діяльності банку на 2020 рік. Результати відобразимо в табл. 3.1.

Таблиця 3.1 – Кредитний портфель фізичних осіб АТ «Ощадбанк» за 2015-2019 роки та прогноз на 2020 рік, тис. грн.

Назва кредиту	Період					
	2015 рік	2016 рік	2017 рік	2018 рік	2019 рік	Прогноз на 2020 рік
Кредити БПК, тис. грн.	1747728	1811609	2336759	3338155	4100037	4536206,8
Автокредити, тис. грн.	1524262	1666753	1664159	1316830	2287008	2044473,1
Іпотечні кредити, тис. грн.	1392425	1489492	1562286	1716534	1803507	1907610,6
Споживчі кредити під заставу майна, тис. грн.	472402	477147	621189	1685499	1556912	1975841,4
Інші споживчі кредити, тис. грн.	824753	639337	862972	887087	1134525	1129923
Всього, тис. грн.	5961570	6084338	7047365	8944105	10881989	11594055

З табл. 3.1 можна зробити висновок, що протягом 2015-2019 років та за результатами прогнозу на 2020 рік буде простежуватися позитивна динаміка кредитного портфелю фізичних осіб з поступовим його нарощуванням. Найбільшу частку в 2020 році займатимуть кредитні картки – 39,13% від загального обсягу наданих кредитів, потім автокредити – 17,63%. Споживчі кредити під заставу майна знаходитимуться на третьому місці (17,04%), на четвертому – іпотечні кредити (16,45%), на п'ятому – інші споживчі кредити (9,75%). Таке співвідношення банківських продуктів в загальній структурі кредитного портфелю АТ «Ощадбанк» пояснюється тим, що кредити за банківськими платіжними картками є найпоширенішими серед українського населення через свою доступність, пільговий період до 62 днів та відсутність

застави нерухомого майна. Банк пропонує своїм клієнтам кредитний ліміт у такому обсязі: до двох розмірів щомісячної пенсії для звичайних пенсіонерів, до чотирьох окладів заробітної плати для працівників зарплатних проектів та до шести зарахувань пенсії для військових пенсіонерів. Друге місце автокредитів у загальному обсязі кредитування можна пов'язати з низькими відсотковими ставками (від 0,01% річних при початковому внеску від 50%) та зменшенням витрат при оформленні (з 2020 року є можливість не сплачувати послуги нотаріуса, якщо вартість автомобіля не перевищує 1 млн. грн. економія клієнта складає – 6-7 тис. грн.). Споживчі кредити під заставу майна, іпотечні кредити та інші споживчі кредити є більш дорожчим задоволенням від вище перерахованих банківських продуктів та енергозатратнішими при зборі пакету документів.

Спрогнозуємо обсяги іпотечних кредитів, наданих українськими банками домогосподарствам за терміном їх погашення на 2020 рік (рис. 3.2).

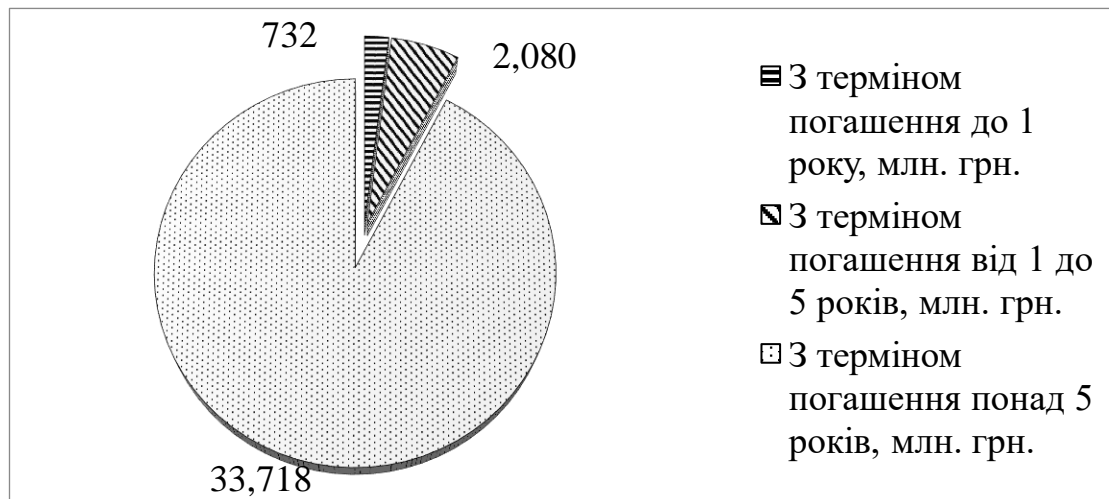


Рисунок 3.2 – Прогноз обсягу наданих іпотечних кредитів домогосподарствам за терміном погашення на 2020 рік, млн. грн.

З рис. 3.2 бачимо, що у 2020 році іпотечне кредитування з терміном погашення понад 5 років залишатиметься найбільшим – 92,30% від загального обсягу, потім від 1 до 5 років – 5,69%, короткострокове кредитування до 1 року становитиме лише 2,00%. Загалом обсяг іпотечного кредитування в

прогнозованому році збільшиться на 1 482 млн. грн. відносно жовтня 2019 року.

Зробимо загальний прогноз надходжень АТ «Ощадбанк» за чистими кредитами та виданими депозитами на 2021 рік (рис. 3.3).

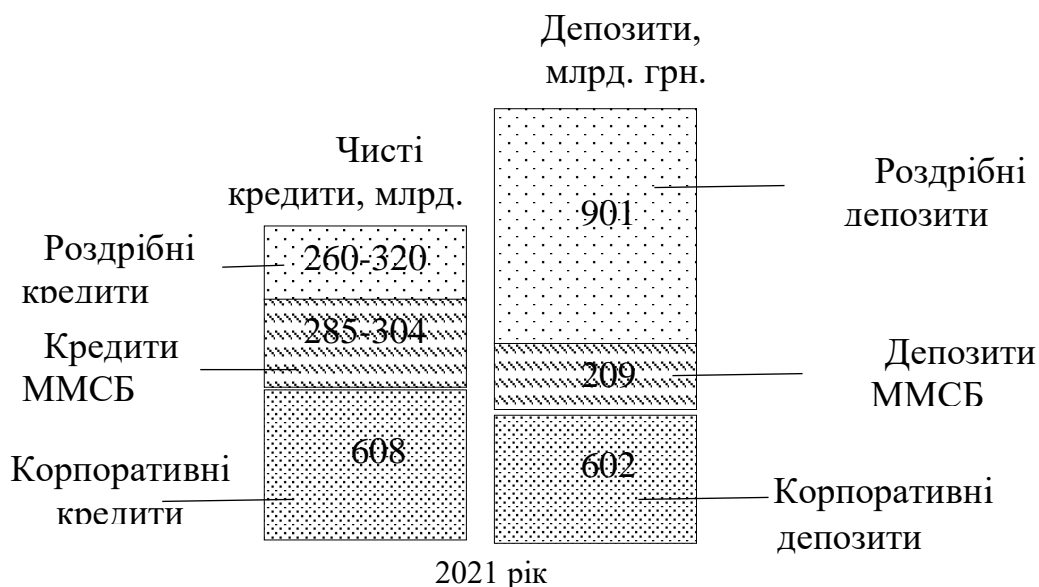


Рисунок 3.3 – Прогноз надходжень АТ «Ощадбанк» за чистими кредитами та виданими депозитами на 2021 рік, млрд. грн.

З рис. 3.3 видно, що за результатами прогнозу на 2021 рік найбільшу частку в кредитному портфелі АТ «Ощадбанк» будуть займати корпоративні кредити на рівні 608 млрд. грн., потім кредити ММСБ 285-304 млрд. грн., найменшу частку у розмірі 260-320 млрд. грн. – кредити роздрібногo бізнесу. Таку структуру можна пояснити тим, що для розвитку бізнесу юридичним особам знадобиться в два рази більше коштів, ніж фізичним особам для задоволення їх споживчих потреб. В 2021 році також прогнозується і залучення коштів населення фізичних осіб у розмірі 901 млрд. грн. в той час як корпоративних депозитів на рівні 602 млрд. грн. та депозитів ММСБ втричі менше, ніж депозитів роздрібногo бізнесу – 209 млрд. грн.

Загалом прогноз основних показників банківського сектору АТ «Ощадбанк» на 2021 рік виглядає наступним чином:

- зростання депозитів: 13%.

- зростання чистих роздрібних кредитів: 31%.
- зростання чистих кредитів в корпоративному секторі: 14%.
- співвідношення чистих кредитів до депозитів: 72%.

Наведені показники базувалися на тому, що депозити продовжуватимуть зростати внаслідок збільшення наявного доходу та відновлення довіри до банківської системи. Очікується, що корпоративне кредитування зростатиме дещо швидше ніж номінальний ВВП. Сектор забезпечених роздрібних кредитів зростатиме швидше, ніж незабезпечених, проте їх частка в складі загального кредитного портфелю залишатиметься незначною. Відбудеться значне зниження прострочених кредитів в системі у період до 2021 року за рахунок списання старих прострочених кредитів та більш відповідального ставлення до кредитування нових клієнтів.

3.2 Заходи щодо покращення діяльності банків на іпотечному ринку в Україні

На сьогоднішній день характерною особливістю іпотечної системи нашої країни є те, що український іпотечний ринок недостатньо інтегрований у національну та світову фінансові системи. Негативні впливи діють опосередковано, через загальний стан банківської системи, зменшення обсягу наявних інвестиційних ресурсів, які більшою мірою формуються із заощаджень населення, коливання валютних курсів, політичну та макроекономічну нестабільність тощо.

До стримуючих факторів розвитку іпотечного ринку в Україні можна віднести наступні:

- недостатній рівень розвитку нормативно-правової бази з питань іпотеки (довготривала, непередбачувана, малоефективна та високозатратна процедура звернення щодо стягнення об'єкту заставного майна за рішенням суду та недосконалість судової системи загалом; недостатня прозорість участі

в торгах в бік завищення або заниження вартості предмета іпотеки; відсутність дієвого механізму кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення тощо);

- ризики іпотечного кредитування щодо купівлі житла на первинному ринку;

- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування;

- несприятлива ситуація на ринку нерухомості;

- конфлікт інтересів кредиторів і позичальників;

- недостатній маркетинг на ринку іпотечного кредитування;

- неспроможність банківської системи України працювати за міжнародними схемами реінвестування;

- низький рівень фінансової грамотності населення і недовіра до українських банків [34].

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків. Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банки будуть переорієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься. Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень. Іпотечні цінні папери, які забезпечені ліквідними активами, дадуть змогу суттєво поширити рефінансування банків. Все це посилюватиме роль держави у регулюванні національної фінансової системи та сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.

Розглянемо варіанти урядової допомоги населенню у сфері житлового кредитування на прикладі розвинених країн. Зокрема, за кордоном іпотечний

ринок розвивається із застосуванням жорсткого регулювання відсоткових ставок, що робить кредити більш доступними для соціальних верств населення з різним рівнем доходу. Такими країнами є Іспанія та Індія, де існує розвинене державне іпотечне регулювання та прийнятні умови кредитування.

Однією з ефективних схем стимулювання іпотечного житлового кредитування в країнах Європи є програма субсидіювання. Так, наприклад, у Німеччині, Греції та Іспанії для сімей, які придбали житло в кредит, діють податкові пільги на доходи, отримані у вигляді заробітної плати. В інших країнах, зокрема Бельгії, для родин з невеликим рівнем доходу є програма сплати значної частин відсотків за кредити тощо. Безсумнівно, таке втручання держави в кредитування не ідеальне, є певні недоліки, але, незважаючи на це, обсяги іпотечного житлового кредитування в зазначених країнах в рази більше, ніж в Україні [1].

Починаючи з 2015 року і по теперішній час з державного бюджету України видатки за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачалися. Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами. Це добре видно з табл. 3.2.

Таблиця 3.2 – Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла в 2014-2020 роках

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти, тис. грн.	Надано кредитів, шт.	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
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	146 473,2	83 023,8	313	20,3

Очевидним є те, що без активної державної підтримки іпотечної системи, вирішити хоча б частину цих проблем вкрай важко. Державна гарантія іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою може стати надійним засобом залучення заощаджень населення та коштів інвесторів для кредитування житлового будівництва.

На відміну від країн Європи, податкові важелі в нашій країні не мають активного застосування, хоча щорічне право на повернення частини сплаченого податку на доходи фізичних осіб є у кожного позичальника за іпотечним кредитом, окрім фізичних осіб підприємців. Це, по перше, обумовлено клопітким процесом збирання документів для отримання податкового відшкодування, у т.ч. складанням податкової декларації. По друге, позичальник повинен бути прописаним у житлі, на яке оформлена іпотека. Якщо ж, наприклад, у іпотекодавця сім'я не повна (відсутні чоловік/дружина), однак є малолітні та/або неповнолітні діти на утриманні, то він зробити цього не зможе, оскільки особи до 18 років повинні бути зареєстрованими за місцем проживання одного з батьків. Податкове відшкодування він не отримає і в тому випадку, якщо розмір річної заробітної плати (за вирахуванням податків) буде нижчим від суми податкової знижки. По третє, сума, яку отримує українець в кінцевому результаті є не значною.

До основних завдань держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування варто віднести наступні:

- доповнення та вдосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування, використання фінансових інструментів для залучення довгострокових ресурсів в сферу будівництва та досконалої регламентації процедур кредитування;
- збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, удосконалення процедур реєстрації та обліку прав і операцій з нерухомістю;
- підтримка будівельної галузі та зменшення витратності будівництва шляхом спрощення дозвільних процедур, земельних операцій та

ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості;

- посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;

- податкове заохочення інвесторів ринку «соціальної» нерухомості;

- популяризація ідеї іпотечного кредитування серед населення, створення консультативно-дорадчих центрів та безкоштовна юридична підтримка позичальників;

- забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам, зокрема, концентрації кредитних та депозитних портфелів, недосконалості систем оцінювання ризиків та управління ними, зниженню загального рівня капіталізації, вразливості системи до коливань на ринку нерухомості;

- запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування;

- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;

- забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня;

- відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до банківських установ вилучених населенням ресурсів;

- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод;

- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування.

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року №898-IV зі змінами та доповненнями, обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що позичальник повинен застрахувати предмет іпотеки на його

повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження. При цьому вигодонабувачем відповідно до договору страхування є іпотекодержатель, а страховий поліс є гарантією забезпечення виданого банком кредиту. Іпотечне страхування життя та майна має свої особливості, тому потребує більш детального розгляду. Зокрема, на сьогоднішній день попит на страхування об'єктів незавершеного будівництва, які мають свою вартість як і будь-яка інша нерухомість в Україні, також існує. Однак, у зв'язку з відсутністю в цій сфері законодавчо-правової бази, такі об'єкти на страхування приймаються дуже рідко.

Першочерговим завданням страхування іпотеки є забезпечення всім учасникам договору захист від майнових втрат, а також гарантування своєчасного та повного відшкодування збитків, пов'язаних з настанням страхових випадків. При розробці програми іпотечного страхування доцільно, правильно визначити необхідність у страховому захисті конкретних ризиків. Не всі ризики потрібно перекладати на страхування, оскільки більшість ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню, можна застрахувати, але при цьому істотно зросте ціна самого кредиту. Проте необхідно акцентувати увагу на деяких видах страхування, що досить обґрунтовано стають необхідними для потенційного позичальника.

Під час розгляду полісу страхування життя, мова йде лише про страхування об'єктивних факторів несплати боргу, які не залежать від бажання або волі позичальника. Проте, на жаль, їх небагато. Для фізичної особи такими чинниками виступають нещасний випадок, внаслідок якого втрачається платоспроможність або навіть смерть в той час як для юридичних осіб до об'єктивних факторів належить тільки банкрутство. Всі інші випадки втрати платоспроможності позичальника мають високий ступінь суб'єктивізму, а тому неможливо визначити, у який момент наступив страховий випадок. Фактично такий вид страхування стає непотрібним, як і деякі інші види обов'язкового страхування.

Задля забезпечення більшої привабливості своїх послуг, банки можуть:

- на локальному рівні запроваджувати короткострокові програми кредитування при нижчих відсоткових ставках порівняно з довгостроковими варіантами кредитування;
- вводити програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями для своїх клієнтів (зміна графіку погашення з ануїтетного на класичний; приведення умов кредитування до ринкових; перегляд умов за договорами клієнтів, котрі вийшли на прострочку внаслідок несприятливої ситуації, спричиненої карантинними обмеженнями);
- запроваджувати програми для кредитування молоді в рамках співпраці з державою;
- заключати договори зі страховими компаніями щодо надання страхових послуг за певними умовами;
- зменшити розмір першочергового внеску позичальника, збільшивши відсоткову ставку за кредитом та/або тариф страхування об'єкту застави;
- забезпечити наявність та практичне функціонування програми кредитування внутрішньо переміщених осіб на тривалий термін;
- налаштувати більш якісну систему моніторингу іпотечних кредитів задля забезпечення виконання зобов'язань позичальниками.

Що стосується останнього пункту, то при проведенні своєї діяльності на іпотечному ринку, банк не може повністю уникнути усіх ризиків з відомих на те причин. Відсутність ефективної системи управління банківськими ризиками може призвести до виникнення значних проблем у майбутньому, через що основна увага направляється на їх мінімізацію. Вдосконалити існуючі методики оцінки ризику банківського споживчого кредитування можна завдяки перейманню зарубіжного досвіду. Розглянемо нижче більш детально декілька із них [24].

Так, англійські банки зазвичай здійснюють оцінку потенційного ризику неповернення кредиту з використанням методики «CAMPARI» (рис. 3.4) та «PARSER» (рис. 3.5).

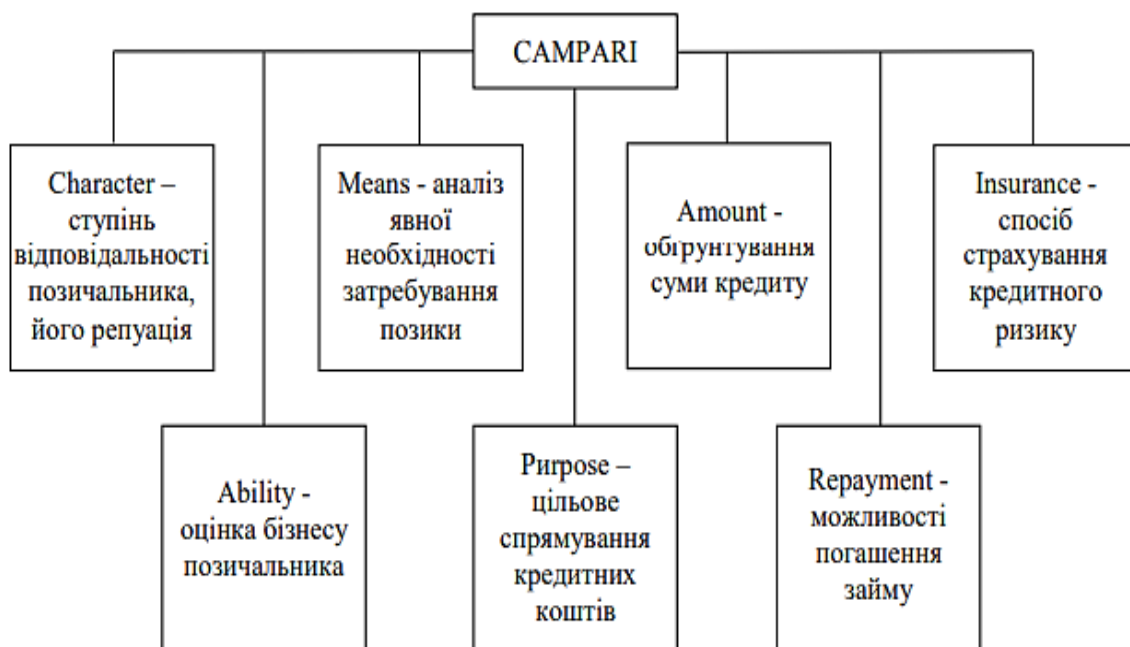


Рисунок 3.4 – Елементи моделі оцінки кредитоспроможності клієнта «CAMPARI»

Методика CAMPARI полягає у почерговому виділенні з кредитної заявки і фінансових документів позичальника, найсуттєвіших чинників, які визначають його діяльність. Це дає можливість уточнити сумнівні моменти під час особистої зустрічі з клієнтом.

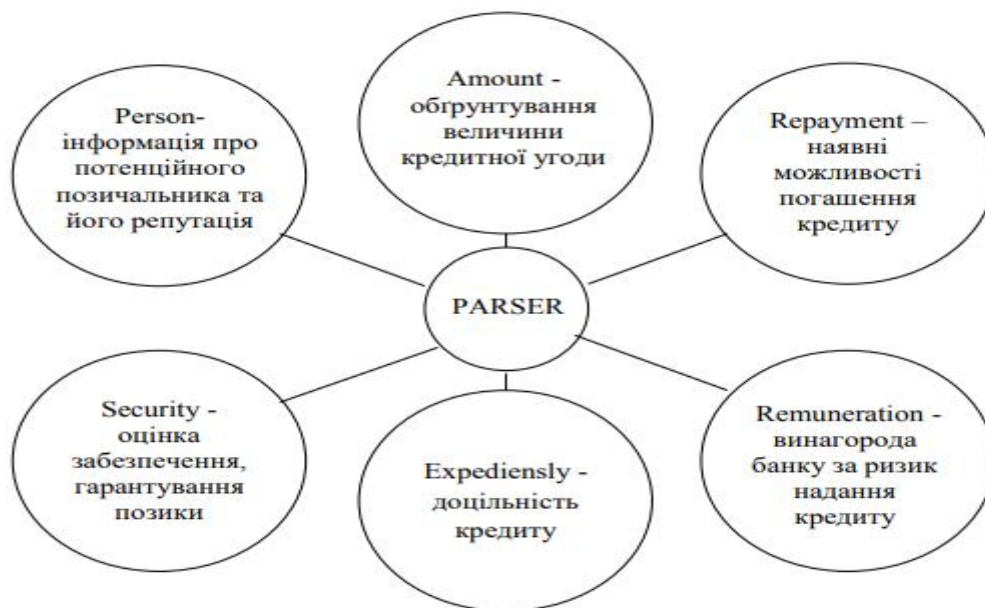


Рисунок 3.5 – Елементи моделі оцінки кредитоспроможності клієнта «PARSER»

З рис. 3.4 та рис. 3.5 бачимо, що в обох системах використовують спільні елементи, однак є й суттєві відмінності з точки зору досліджуваних критеріїв.

У практиці американських банків для оцінки позичальника часто також використовують правило 6С, де критерії відбору клієнтів позначені словами, що починаються на літеру «с»:

- character (характер особистості позичальника, його репутація, ступінь відповідальності і бажання сплатити борг);
- capacity to pay або cash flow (спроможність вчасно повернути кредит, фінансові можливості або потік грошових коштів);
- capital (капітал, майно);
- collateral (забезпечення, його достатність та якість, ступінь реалізованості застави у випадку непогашення кредиту);
- conditions (економічна кон'юнктура та її перспективи);
- control (контроль, моніторинг законодавчих основ діяльності позичальника і відповідність його стандартам банку).

Дану методику можна розширити ще одним показником – condition of health, який поєднуватиме в собі відомості про вік клієнта, його стан здоров'я (в

тому числі фізичні та психічні вади). Особливо це стосується позичальників віком за 50 років та осіб, професії яких мають підвищений ступінь ризику.

Отже, у зарубіжній практиці при розгляді питання про кредитоспроможність клієнта, комплексно аналізують непорівнювані між собою категорії, як-от: економічні інтереси банку, гарантії повернення кредиту та людські якості позичальника. Можна точно сказати, що системи характеристик кредитоспроможності клієнтів, які використовуються зарубіжними банківськими установами, містять значно більший перелік ознак, ніж той, що визначений Національним банком України в Положенні «Про кредитування». Однак, зазначені там критерії не забороняють банківським установам самостійно встановлювати додаткові вимоги до показників при оцінці фінансового стану позичальника з метою адекватної оцінки кредитних ризиків і належного контролю за ними. Подібні системи аналізу кредитоспроможності корисні насамперед значною економією часу, потрібного кредиторам для аналізу великої кількості кредитних заявок. Вони можуть бути прийнятними і для вітчизняної практики.

Для вдосконалення діяльності банків на іпотечному ринку, розглянемо можливість впровадження моделі ощадного житлового кредитування для населення України та варіанти вирішення проблемних питань пов'язаних з ним. Якщо розглядати створення будівельних об'єднань з погляду впровадження іпотечного житлового кредитування, то треба зауважити те, що фінансові компанії відіграють найважливішу роль у виконанні цього обов'язку, оскільки інші учасники консорціуму, зокрема будівельні компанії, не мають вільних коштів для надання іпотечних кредитів. Однак, не кожен банк прагне надавати іпотечні кредити з високим відсотком дефолту. Для вирішення цієї проблеми пропонуємо два варіанти:

Перший варіант полягає в тому, що банк, завдяки впевненості та гарантіям від будівельних компаній, входить до консорціуму та надає іпотечні кредити населенню. У цьому випадку корпорація, холдинг або ж велике підприємство гарантує повернення кредиту банку в разі неповернення коштів

позичальником. Загалом, ризики при такій взаємодії будуть мінімальними, оскільки будівельник матиме змогу продати конфісковану квартиру другому покупцеві, тим самим повернув кошти кредитору. Банк, який бере участь в інвестиційно-будівельному консорціумі, має 100% гарантії в отриманні прибутку за наданими операціями – сплачені відсотки за іпотекою, а будівельник – збільшує кількість квартир, які будуть придбані відразу після побудови об'єкта, пришвидшать рівень окупності інвестицій і загальний рівень рентабельності.

Другий варіант вирішення цього питання полягає в надані державою певних фінансових гарантій за іпотечними кредитами в конкретних житлових комплексах. Така взаємодія буде можливою у разі, коли державні органи влади, зокрема Державні іпотечні установи, будуть одними із суб'єктів інвестиційно-будівельного консорціуму. Окрім гарантій за іпотечними житловими кредитами, держава може також виступати і кредитором, яка повністю надає населенню державний іпотечний кредит або ж частково виплачуючи відсотки за наданими банком іпотечними кредитами.

Для систематизації вищенаведеної інформації зобразимо модель інвестиційно-будівельного консорціуму із залученням ощадних рахунків на рис. 3.6 та механізм впровадження моделі ощадного житлового кредитування з боку роботодавця на рис 3.7.

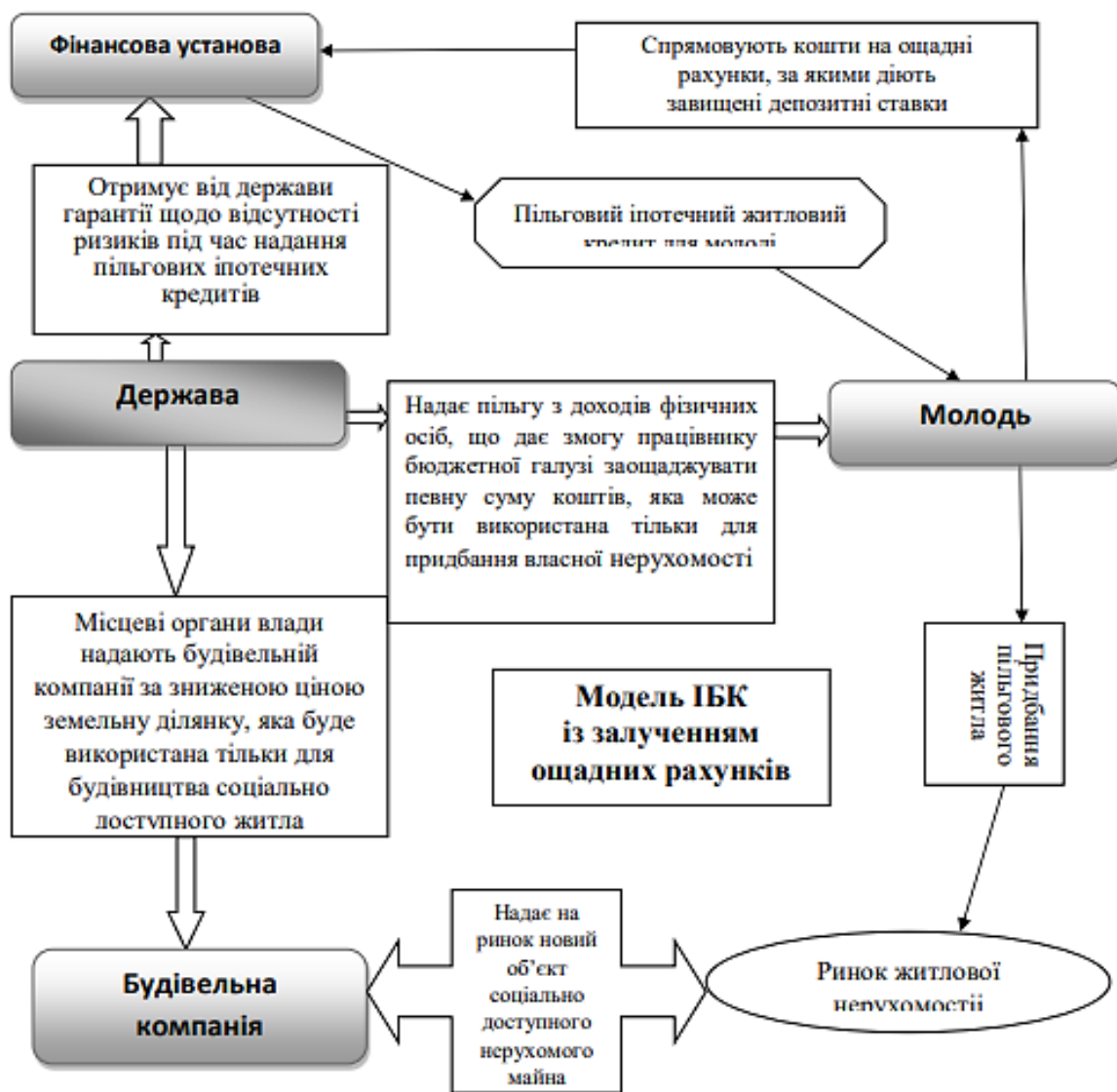


Рисунок 3.6 – Модель інвестиційно-будівельного консорціуму із залученням ощадних рахунків

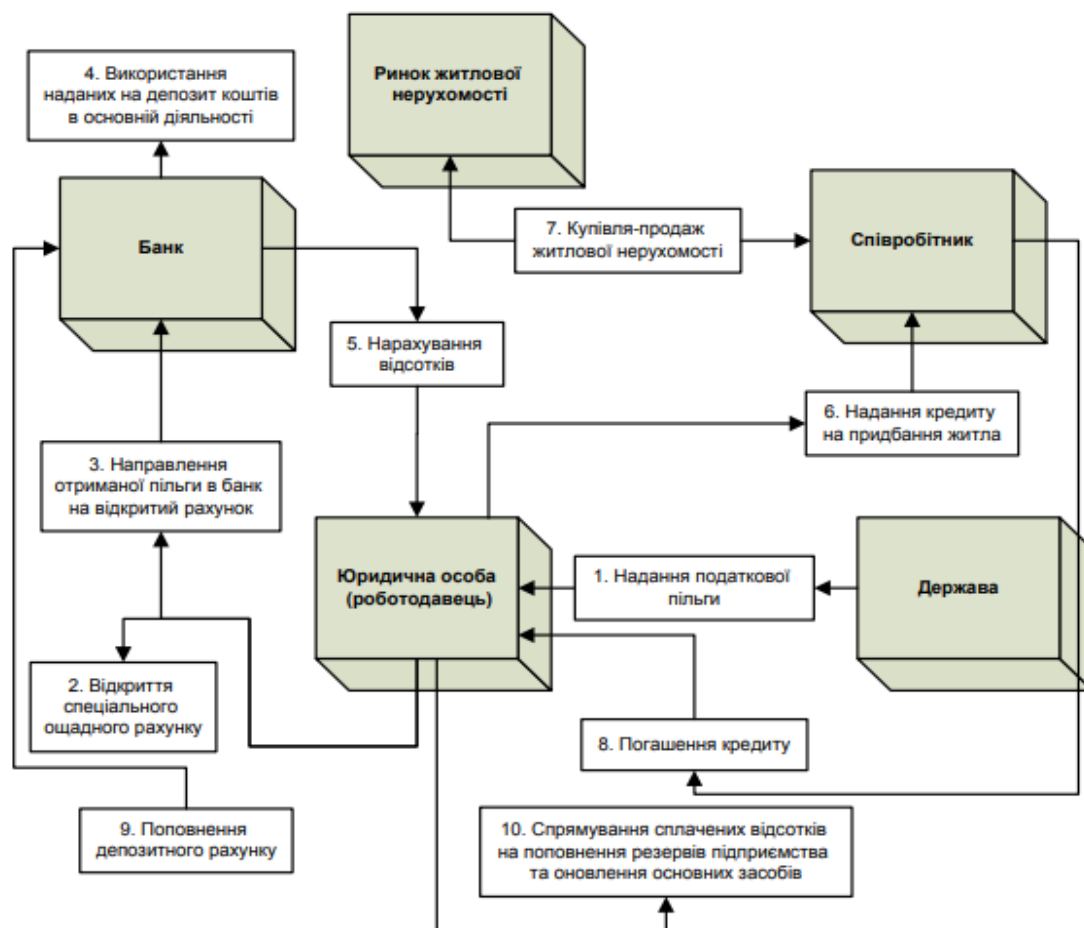


Рисунок 3.7 – Механізм пільгового кредитування з боку роботодавця

Отже, з рис. 3.6 та 3.7 можна зробити висновок, що механізм ощадного іпотечного кредитування представлятиме інтерес для кожного з суб'єктів програми, зокрема:

- держава зможе виконувати свої соціальні функції, зокрема щодо забезпечення певних категорій населення власною житловою нерухомістю, сприятиме розвитку будівельної галузі економіки, стабілізує фінансовий ринок і поліпшить рівень національної економіки;
- споживачеві відкриється можливість ефективного витрачання власних заощаджень та нарахованих пільг на придбання житлової нерухомості без відчутного удару по гаманцю;
- будівельні компанії матимуть змогу збільшити кількість об'єктів нерухомого майна;

– банки зможуть не лише збільшити загальний обсяг виданих іпотечних кредитів, але й спрямовувати тимчасово вільні кошти, що зараховуються на ощадні рахунки клієнтів, для розвитку своєї діяльності.

Розглянемо метод розмежування позичальників на надійних і ненадійних за допомогою скорингу, який дозволяє в присутності клієнта провести експрес-аналіз заявки на кредит.

Найпоширенішими видами скорингу вважаються:

- фродовий скоринг (спрямований на боротьбу з клієнтами, котрі не повертають кредит);
- експертний скоринг (система, побудована експертним шляхом для більш якісного оцінювання клієнтів);
- поведінковий скоринг (система, розрахована на оцінювання подальшої поведінки вже існуючих клієнтів);
- аплікативний скоринг (система, розрахована на оцінювання клієнтів під час заповнення анкети);
- статистичний скоринг (скоринг, який можна побудувати лише за умов наявності значного масиву даних, з метою отримання прогнозів на майбутнє).

Варто зазначити, що у банківській системі України більша кількість перерахованих вище видів скорингу на сьогодні взагалі не використовується, оскільки банківський сектор нашої країни слабо розвинений порівняно з іншими передовими країнами. Але є всі передумови, щоб запровадити його в майбутньому.

Відзначимо переваги скорингової системи, до яких відносять наступні:

- зниження рівня неповернення кредитів;
- швидкість розгляду кредитних заявок;
- можливість ефективного управління кредитним портфелем;
- відсутність необхідності довготривалого процесу навчання персоналу.

Корисною для розвитку українського іпотечного ринку може стати

американська модель скорингу FICO score, що використовують для підрахунку рейтингу позичальника під час оформлення всіх кредитів. Особливість цієї методики полягає в тому, що оцінка здійснюється за показниками кредитної історії. Якщо позичальник отримує більше як 620 балів, то тоді він може претендувати на кредит, а якщо ж рейтинг менше, то іпотека надана не буде. Рейтинг FICO score формується так:

- 35 % – це історія платежів. Особливістю є те, що враховують не лише платіжну дисципліну за кредитами, але й за комунальними послугами. Якщо в позичальника є заборгованість за будь-які послуги чи товари або була невчасно закрита заборгованість, то це все відобразиться на його рейтингу;
- 30% – поточна заборгованість за кредитами перед кредиторами. На цьому етапі система оцінює співвідношення погашених та діючих кредитів;
- 15% – вік кредитної історії. Чим триваліший термін наявної інформації, тим краще;
- 10% – різне використаних позичкових коштів. Оцінюється кредитний портфель позичальника: авто в кредит, кредитна карта, іпотека тощо;
- 10% – перевірка платоспроможності, здійснена іншими організаціями. Чим більше сторонніх компаній здійснять перевірку позичальника за допомогою системи, тим менший рейтинг у цього претендента [64].

Висновки до розділу 3.

У третьому розділі дипломної роботи було спрогнозовано основні показники діяльності АТ «Ощадбанк» та висунуто припущення щодо тенденції розвитку іпотечного ринку на 2020 рік за допомогою стандартної функції ПРЕДСКАЗ програмного продукту MicrosoftExcel.

Прогноз чистого фінансового результату АТ «Ощадбанк» на 2020 рік виявився дещо сюрреалістичним – 5 261 516 тис. грн. Через карантинні

обмеження є вірогідність зменшення цього показника в 1,5-2 рази.

Зроблено висновок, що у 2020 році буде простежуватися позитивна динаміка кредитного портфелю фізичних осіб з поступовим його нарощуванням до 1 159 4055 тис. грн. Найбільшу частку від загального обсягу наданих кредитів займатимуть кредити БПК (39,13%), автокредити (17,63%), споживчі кредити під заставу майна (17,04%), іпотечні кредити (16,45%), інші споживчі кредити (9,75%).

Спрогнозовано обсяги іпотечних кредитів, наданих українськими банками домогосподарствам за терміном їх погашення і з'ясовано, що у 2020 році довгострокові кредити з терміном погашення понад 5 років залишатимуться найбільшими (92,30%), потім від 1 до 5 років (5,69%) та до 1 року (2,00%). Загалом обсяг іпотечного кредитування в прогнозованому році збільшиться на 1 482 млн. грн. відносно жовтня 2019 року.

Визначено стримуючі фактори розвитку іпотечного ринку в Україні та запропоновано заходи щодо покращення діяльності банків з урахування досвіду зарубіжних країн. Зокрема, розглянуто варіанти урядової допомоги населенню у сфері житлового кредитування:

- субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для придбання нерухомості, її реконструкції чи ремонту;
- оплату частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом;
- вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом тощо.

З'ясовано, що на відміну від країн Європи, податкові важелі в Україні не мають активного застосування.

Визначено основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування:

- доповнення та вдосконалення нормативно-правової бази;
- збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості;
- підтримка будівельної галузі та зменшення витратності

будівництва;

- посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;
- податкове заохочення інвесторів ринку «соціальної» нерухомості;
- популяризація ідеї іпотечного кредитування серед населення;
- забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам;
- запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування;
- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня;
- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин;
- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування.

Акцентовано увагу на тому, що при розробці програми іпотечного страхування доцільно, правильно визначати необхідність у страховому захисті конкретних ризиків, адже більшість із них приводять до істотного здорожчання полісу. Деякі випадки втрати платоспроможності позичальника мають високий ступінь суб'єктивізму, а тому неможливо визначити, у який момент наступив страховий випадок. Фактично, такий вид страхування стає непотрібним, як і деякі інші види обов'язкового страхування.

Запропоновано заходи для забезпечення більшої привабливості банківських послуг на ринку житлового кредитування, як-от:

- запроваджувати короткострокові програми кредитування при нижчих відсоткових ставках порівняно з довгостроковими варіантами кредитування;
- вводити програми реструктуризації заборгованості за вже

існуючими кредитними зобов'язаннями для своїх клієнтів;

- запроваджувати програми для кредитування молоді в рамках співпраці з державою;
- заключати договори зі страховими компаніями щодо надання страхових послуг за певними умовами;
- зменшити розмір першочергового внеску позичальника, збільшивши відсоткову ставку за кредитом та/або тариф страхування об'єкту застави;
- забезпечити наявність та практичне функціонування програми кредитування внутрішньо переміщених осіб на тривалий термін;
- налаштувати більш якісну систему моніторингу іпотечних кредитів задля забезпечення виконання зобов'язань позичальниками.

Розглянуто методики оцінки ризику банківського споживчого кредитування «CAMPARI» та «PARSER», а також правило 6С. Дійшли висновку, що у зарубіжній практиці при розгляді питання про кредитоспроможність клієнта, комплексно аналізують непорівнювані між собою категорії, як-от: економічні інтереси банку, гарантії повернення кредиту та людські якості позичальника. Правило 6С було оптимізовано до українських реалій з додаванням сьомого показника – *condition of health*, який поєднуватиме в собі відомості про вік клієнта, його стан здоров'я (в тому числі фізичні та психічні вади).

Розглянуто скоринг як метод розмежування позичальників на надійних і ненадійних, визначено його найпоширеніші види та переваги. Виокремлено особливість методики американської моделі скорингу FICO score, яка здійснюється за показниками кредитної історії.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі магістра за результатами проведеного дослідження можна зробити наступні висновки.

В першому розділі дипломної роботи було розглянуто теоретичні аспекти організації іпотечного кредитування в Україні. Дійшли висновку, що всі визначення, приписувані терміну «іпотека» вітчизняними та зарубіжними науковцями, можна розглядати з юридичної точки зору як спосіб забезпечення виконання майнових зобов'язань та з економічної – у вигляді єдності застави нерухомого майна та позичкового капіталу.

Визначено, що сутність іпотечного кредитування найбільш повно розкривається через його принципи: кредитно-фінансові, соціально-правові, економічні та соціальні.

Розглянуто види іпотечного кредиту, виходячи з різних критеріїв та ознак, як-от: за підставою виникнення, за кількістю предметів застави, за характером предмета іпотеки, за часовим критерієм, за черговістю задоволення вимог тощо.

Досліджено механізм функціонування іпотечного ринку як систему взаємодії фінансово-економічних і організаційних методів, інструментів і важелів із відповідним нормативно-правовим, інформаційним і фінансовим забезпеченням.

Розглянуто одно- та дворівневу моделі іпотечного ринку. Перша з них складається лише з первинного ринку застави та базується на «ощадно-позичковому» принципі функціонування, в той час як друга – більш складна, зосереджує свою увагу на вторинному ринку заставних.

З'ясовано, що понад 6 мільйонів українців є соціально незахищеними й мають потребу у власному житлі; із 44 мільйонів громадян 54% мешкають у перенаселених квартирах і будинках; 70% із раніше збудованих житлових приміщень – застарілі.

Відзначено, що впродовж 2017-2020 років відбувалося збільшення

кількості договорів купівлі-продажу нерухомості попри спад капітальних інвестицій населення на його будівництво. Останнє можна пов'язати з сезонністю, зростанням курсу долару та вимушеною самоізоляцією у зв'язку з введенням карантину.

Загальний індекс цін як на первинному, так і на вторинному ринку житла впродовж 2016-2019 років мав тенденцію до збільшення. В третьому кварталі 2020 року індекс цін на первинному ринку зріс на 0,9% порівняно з аналогічним періодом торік, а на вторинному ринку – на 1,1%.

В ході дослідження дійшли висновку, що система іпотечного кредитування в Україні є нерозвинутою і потребує вдосконалення. Вміст частки іпотеки у ВВП країни – 1,4%.

З'ясовано, що українці надають перевагу довгостроковому кредитуванню з терміном погашення від 1 до 5 років. Обсяг наданих іпотечних кредитів домогосподарствам впродовж 2016-2019 років знаходився на рівні 14-36% від усіх наданих кредитів і був нижчим від обсягу кредитування на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості в той час як лівова частка належала споживчим кредитам (понад 62%). Основною валютою в якій видавались іпотечні кредити домогосподарствам протягом 2016-2019 років був долар США 63-73%, потім – гривня 22-33%, євро – 1,5-2%, інші валюти – 1-3%. У національній валюті простежується тенденція до збільшення частки у загальному обсязі, в іноземних – навпаки зменшується.

В другому розділі дипломної роботи було проведено організаційно-економічну характеристику АТ «Ощадбанк». З'ясовано, що протягом останніх трьох років акціонерний капітал банку становив 49472840 тис. грн., показники ліквідності були в межах встановлених нормативів НБУ, чого не можна сказати про показники рентабельності активів та капіталу банку, значення яких були від'ємними у 2015 році та заниженими у чотирьох наступних за ним роках. Показник чистої процентної маржі АТ «Ощадбанк» впродовж 2015-2018 років знаходився на рівні 3-4%, що є нижчим від рівня приватних банків майже вдвічі.

Під час дослідження механізму надання іпотечних кредитів було визначено: вимоги до майбутніх позичальників, поручителів та до майна, що прийматиметься у якості застави; перелік документів для отримання попереднього та кінцевого рішення по іпотечному кредиту, їх терміни дії; послідовність дій працівника фронт-офісу банку до та в момент укладання договорів з позичальниками, поручителями та продавцями.

З'ясовано, що попри поступове зниження облікової ставки НБУ, середні річні відсоткові ставки по іпотеці в Україні в п'ять-сім разів вище ніж у Європі.

Розглянуто та порівняно між собою умови програм іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» на вторинному ринку («Звісно, зручно», «Звісно, 15», «Звісно, житло», «Звісно, 9,99%», умови кредитування внутрішньо переміщених осіб, програми лояльності) та на первинному (новобудови в ЖК «Файна Таун» під річну відсоткову ставку 14,99% з терміном кредитування до 20 років).

Визначено, що на відміну від банків-конкуrentів (АБ «Укргазбанк», АТ КБ «Приватбанк», АТ «Кредобанк» та АТ «Правекс банк») АТ «Ощадбанк» надає іпотечні кредити за ринковими умовами та без прив'язки до коливань UIRD.

Порівняльний аналіз АТ «Ощадбанк», АБ «Укргазбанк» та АТ «Кредобанк» за кількістю виданих іпотечних кредитів за III квартал 2019-2020 років показав, що всі вони приросли майже вдвічі відносно попереднього року. За III квартал 2019 року АТ «Ощадбанк» видав українцям 198 іпотечних кредитів, що є на 76 шт. більшим від АБ «Укргазбанк» та на 67 шт. меншим від АТ «Кредобанк». У III кварталі 2020 року ситуація повторилась. АТ «Ощадбанк» знаходиться на другому місці з різницею в 101 кредитну угоду на користь АТ «Кредобанк». Третє місце за кількістю укладених договорів має АТ «Укргазбанк» – 252 шт., що є нижчим від АТ «Ощадбанк» на 149 шт. та на 250 шт. від АТ «Кредобанк».

У третьому розділі дипломної роботи було спрогнозовано основні

показники діяльності АТ «Ощадбанк» та висунуто припущення щодо тенденції розвитку іпотечного ринку на 2020 рік.

Прогноз чистого фінансового результату АТ «Ощадбанк» на 2020 рік виявився дещо сюрреалістичним – 5 261 516 тис. грн. Через карантинні обмеження є вірогідність зменшення цього показника в 1,5-2 рази.

Зроблено висновок, що у 2020 році буде простежуватися позитивна динаміка кредитного портфелю фізичних осіб з поступовим його нарощуванням до 1 159 4055 тис. грн., з яких частка іпотечних кредитів – 16,45%.

У 2020 році довгострокові кредити з терміном погашення понад 5 років також залишатимуться найбільшими (92,30%), потім від 1 до 5 років (5,69%) та до 1 року (2,00%). Загалом обсяг іпотечного кредитування в прогнозованому році збільшиться на 1 482 млн. грн. відносно жовтня 2019 року.

Визначено стримуючі фактори розвитку іпотечного ринку в Україні, розглянуто варіанти урядової допомоги населенню та запропоновано заходи щодо покращення діяльності банків з урахування досвіду зарубіжних країн.

З'ясовано, що основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування полягають у: вдосконаленні нормативно-правової бази; збільшенні прозорості ринку нерухомості; підтримці будівельної галузі та зменшенні витратності будівництва; посиленні ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин; податковому заохоченні інвесторів ринку «соціальної» нерухомості; популяризації ідеї іпотечного кредитування серед населення; забезпеченні здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам; запровадженні сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування; удосконаленні механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів; приведенні процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня; забезпеченні реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин; всебічній підтримці

іпотечного житлового кредитування.

Запропоновано заходи для забезпечення більшої привабливості банківських послуг на ринку житлового кредитування. Серед них можна виокремити: короткострокові програми кредитування при нижчих відсоткових ставках порівняно з довгостроковими варіантами кредитування; програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями для своїх клієнтів; програми для кредитування молоді в рамках співпраці з державою; практичне функціонування програм кредитування внутрішньо переміщених осіб тощо.

Дійшли висновку, що у зарубіжній практиці при розгляді питання про кредитоспроможність клієнта, комплексно аналізують непорівнювані між собою категорії, як-от: економічні інтереси банку, гарантії повернення кредиту та людські якості позичальника. Правило 6С було оптимізовано до українських реалій з додаванням сьомого показника – *condition of health*, який поєднуватиме в собі відомості про вік клієнта, його стан здоров'я (в тому числі фізичні та психічні вади).

Розглянуто скоринг як метод розмежування позичальників на надійних і ненадійних, визначено його найпоширеніші види та переваги. Виокремлено особливість методики американської моделі скорингу FICO score, яка здійснюється за показниками кредитної історії.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Amromin, G., Huang, J., Sialm, C., Complex mortgages. NBER working paper. 2011. № 17315. P. 54.
2. АТ «Ощадбанк» : веб-сайт URL: <https://www.oschadbank.ua/>_(дата звернення: 28.10.2020).
3. Базилевич В., Погорельцева Н. Іпотечний ринок : навч. посіб. Київ : Знання, 2008. 717 с.
4. Борисюк К. М. Система іпотечного кредитування в Україні : етапи становлення та проблеми розвитку. Наукові праці НДФІ. 2005. № 4. С.242-250.
5. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування : зарубіжна та вітчизняна практика. Банківська справа. 2006. № 5/6. С. 57– 65.
6. Воронкова В. Г. Управління людськими ресурсами : філософські засади : навч. посіб. Київ : Професіонал, 2006. 567 с.
7. Герасимович А. М., Алексеєнко М. Д., Парасій-Вергуненко І. М. : навч. посіб. Київ : КНЕУ, 2004. 599 с.
8. Гладкий С. О., Кальян О. С., Осташова В. О. Римське приватне право : навч. посіб. Полтава : ВНЗ Укоопспілки «ПУЕТ», 2016. 251 с.
9. Гнатківський Б.М. Іпотечний ринок : навч. посіб. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.
10. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-І . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
11. Держстат України України : веб-сайт URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit_u/arh_iczhit_vp_u.htm (дата звернення: 28.10.2020).
12. Євтух О. Т. Іпотека : житлове кредитування : навч. посіб. Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2009. 180 с.
13. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. Вісник Національного банку України. 2003. № 9. С. 18-22.

14. Євтух О. Іпотечний механізм інвестування : навч. посіб. Луцьк : Волинська обласна друкарня, 2001. 259 с.
15. Житловий кодекс України від 30 червня 1983 р. № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
16. Жінко М. Б. Переваги застосування механізму сек`юритизації на вторинному іпотечному ринку в Україні. Регіональна економіка. 2009. №1. С. 165-170.
17. Жінко М. Б., Турко Ф. М. Удосконалення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування. Науковий вісник НЛТУ України. 2011. Вип. 21.14. С. 205–213.
18. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. Регіональна економіка. 2011. № 3. С. 114-121.
19. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
20. Індекс ставок за депозитами фізичних осіб : веб-сайт URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/banks/deposit/index/uah/12/> (дата звернення: 28.10.2020).
21. Іпотека під 10% вже у 2020-му: що там з обіцяними доступними кредитами на житло : веб-сайт URL: <https://azuz.org.ua/press/ipoteka-pid-10-vzhe-u-2020-mu-shho-tam-z-obitsyanymu-dostupnymu-kredytamy-na-zhytlo/> (дата звернення: 28.10.2020).
22. Іпотечне кредитування : проблеми та перспективи розвитку в Україні / за ред. О. І. Кіреєва. Київ : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. 107 с.
23. Your Step-by-Step Mortgage Guide. website DOI: http://www.freddiemac.com/singlefamily/docs/Step_by_Step_Mortgage_Guide_English.pdf (last accessed: 28.10.2020).
24. Campbell J., Cocco J. Household risk management and optimal mortgage choice. Quarterly Journal of Economics. 2003. №118. P. 1449-1494.

25. Campbell J. Y. How do House Prices Affect Consumption? Evidence from Micro Data. *Journal of Monetary Economics*. 2007. Vol.54(3). P.591-621.
26. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування. *Вісник Університету банківської справи НБУ*. 2008. №3. С. 123-127.
27. Консолідована фінансова звітність АТ «Ощадбанк» за 2015 р. : веб-сайт URL: <https://www.oschadbank.ua/sites/default/files/2019-04/FS%20SSBU%202015%20consolidated%20ukr%20ISA.pdf> (дата звернення: 28.10.2020).
28. Консолідована фінансова звітність АТ «Ощадбанк» за 2016 р. : веб-сайт URL: https://www.oschadbank.ua/sites/default/files/2019-04/SSBU_16fsu_consolidated.pdf (дата звернення: 28.10.2020).
29. Консолідована фінансова звітність АТ «Ощадбанк» за 2017 р. : веб-сайт URL: https://www.oschadbank.ua/sites/default/files/2019-04/SSBU_17fsu_consolidated_UKR.pdf (дата звернення: 28.10.2020).
30. Консолідована фінансова звітність АТ «Ощадбанк» за 2018 р. : веб-сайт URL: https://www.oschadbank.ua/sites/default/files/2019-05/SSBU_18fsu_consolidated_0.pdf (дата звернення: 28.10.2020).
31. Консолідована фінансова звітність АТ «Ощадбанк» за 2019 р. : веб-сайт URL: https://www.oschadbank.ua/sites/default/files/2020-07/SSBU_19_Conso%20FS_UKR_0.pdf (дата звернення: 28.10.2020).
32. Конституція України від 28.06.1966 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
33. Конфедерація будівельників України : веб-сайт URL: <http://kbu.org.ua/> (дата звернення: 28.10.2020).
34. Корнєєв В. Кредитні та інвестиційні потоки капіталу на фінансових ринках : монографія. Київ : НДФІ, 2003. 376 с.
35. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : європейська практика та перспективи розвитку в Україні : навч. посіб. Київ : Урожай, 2003. 256 с.

36. Лаврушин О.И., Мамонова И. Д., Валенцева Н. И. Банковское дело : учеб. пособие. Москва : КНОРУС, 2007. 768 с.
37. Лагутін В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування. Фінанси України. 2004. № 31. С. 71-78.
38. Любунь О. С., Кіреєв О. І., Денисенко М. П. Іпотечне кредитування : навч. посіб. Київ : Центр навчальної літератури, 2005. 392 с.
39. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва : навч. посіб. Київ : Європейський університет, 2006. 299 с.
40. Лютий О., Савич В., Калівошко О. Іпотека : сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні : монографія. Київ : Центр учбової літератури України, 2009. 548 с.
41. Малий В. Поняття і правові форми іпотеки землі за законодавством України. Право України. 2004. № 1. С. 73-78.
42. Міністерство юстиції України : веб-сайт URL: <https://minjust.gov.ua/> (дата звернення: 28.10.2020).
43. Міхаліна І.Г. Механізми іпотечного кредитування : вітчизняний та зарубіжний досвід. Статистика України. 2013. № 4. С. 89-93.
44. Національний банк України : веб-сайт URL: <https://bank.gov.ua/> (дата звернення: 28.10.2020).
45. Новый экономический словарь / под. ред. А.Н. Азрилияна. Москва : Институт новой экономики, 2006. 1088 с.
46. Нормативи ліквідності НБУ : веб-сайт URL: https://old.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=123471 (дата звернення: 28.10.2020).
47. Окунева Л. П., Андросова Л. Л. Фінанси. Грошовий обіг. Кредит : навч. посіб. Рівне : Видавнича агенція «Вертекс», 2001. 352 с.
48. Подопрігора А. А. Основы римского частного права : учеб. пособие. Киев : Высшая школа, 1990. 248 с.

49. Поліщук Н. В. Закордонний досвід іпотечного кредитування сільського господарства у забезпеченні його сталого розвитку. Приазовський економічний вісник. 2017. № 3. С. 74–76.

50. Портрет АТ «Ощадбанк» : веб-сайт URL: <http://plus.bankografo.com/banks/oschadbank.html> (дата звернення: 28.10.2020).

51. Про акціонерні товариства : Закон України від 17.09.2008 р. № 514-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/514-17#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

52. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 р. № 2121-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

53. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01 липня 2001 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

54. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень : Закон України від 18 листопада 2003 р. № 1255-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1255-15#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

55. Про заставу : Закон України від 02 жовтня 1992 р. № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

56. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР : Постанова Ради Міністрів Української РСР і Українською республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF> (дата звернення: 28.10.2020).

57. Про іпотеку : Закон України від 05 червня.2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

58. Про Національний банк України : Закон України від 25.05.1999 р. № 679-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/679-14#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
59. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2568-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
60. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні : Закон України від 05.02.1993 р. № 2998-XII. URL: https://ips.ligazakon.net/document/t299800?an=&ed=2005_03_01&dtm=&le= (дата звернення: 28.10.2020).
61. Пучковская И. И. Ипотека : залог недвижимости : учеб. пособие. Харьков : Консум, 1997. 132 с.
62. Рев'юк Н. В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку : дисертація. Донецьк : НАН України, 2006. 180 с.
63. Secondary Mortgage Market. website DOI: https://www.investopedia.com/terms/s/secondary_mortgage_market.asp (last accessed: 28.10.2020).
64. Скоринговий метод оценки кредитоспособности заемщика Бизнес и банки : веб-сайт URL: <https://bankir.ru/dom/forum> (дата звернення: 28.10.2020).
65. Статистика и динамика цен на недвижимость : веб-сайт URL: <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html> (дата звернення: 28.10.2020).
66. Фінансові результати АТ «Ощадбанк» : веб-сайт URL: <https://minfin.com.ua/ua/company/oschadbank/rating/> (дата звернення: 28.10.2020).
67. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
68. Цылина Г. Ипотека : жилье в кредит. Москва : Экономика, 2001. 358 с.
69. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування. Вісник Національного банку України. 2002. № 1. С. 33-35.

70. Янковий, Н. І. Іпотечне кредитування та перспективи його розвитку в Україні : диплом. робота. Тернопіль : ТНЕУ. 2013. 105 с.

ДОДАТОК А

ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА АТ «ОЩАДБАНК»

