

УДК 336.77.067

## УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

**МІЩЕНКО Володимир Іванович**

доктор економічних наук, професор, професор кафедри економіки та управління ДВНЗ «Університет банківської справи», м. Київ

**НАУМЕНКОВА Світлана Валентинівна**

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри банківської справи Київського національного університету імені Тараса Шевченка

**МІЩЕНКО Світлана Володимирівна**

доктор економічних наук, доцент, завідувач кафедри фінансів і кредиту ДВНЗ «Університет банківської справи», м. Київ

E-mail: v-mischenko@yandex.ru

*Анотація.* У статті досліджено основні тенденції та особливості моніторингу та управління ризиками іпотечного житлового кредитування в Україні в умовах фінансової нестабільності, обґрунтовано методи та механізми зниження рівня ризику в діяльності комерційних і центральних банків, розроблено рекомендації щодо вдосконалення методологічних засад і принципів використання в банках систем ризик-менеджменту з метою зниження рівня ризиків іпотечного кредитування, а також запропоновано заходи щодо вдосконалення банківського нагляду.

*Аннотация.* В статье исследованы главные тенденции и особенности мониторинга и управления рисками ипотечного жилищного кредитования в Украине в условиях финансовой нестабильности, обоснованы методы и механизмы снижения уровня риска в деятельности коммерческих и центральных банков, разработаны рекомендации по совершенствованию методологических основ и принципов использования в банках систем риск-менеджмента с целью снижения уровня рисков ипотечного жилищного кредитования, а также предложены мероприятия по совершенствованию банковского надзора.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, кредитний ризик, процентний ризик, ринковий ризик, валютний ризик, ризик-менеджмент.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, кредитный риск, процентный риск, рыночный риск, валютный риск, риск-менеджмент.

**Постановка проблеми.** Іпотечне кредитування є одним із важливих напрямів діяльності вітчизняних банків, однак через складні економічні умови останнім часом його обсяги суттєво зменшилися [1, с. 5; 2, с. 18]. На сьогоднішній день у структурі джерел фінансування придбання житла частка іпотечних кредитів складає близько 2%, тоді як кілька років тому вона перевищувала 12-15%. За січень-травень 2016 р. Державна іпотечна установа оформила лише 61 іпотечний житловий кредит на загальну суму 23 млн. грн.

Головні причини ситуації, що склалась, полягають у високій вартості іпотечних

кредитів (станом на 01.06.2016 р. – 20-30%), значній сумі разової комісії (1-2%), наявності обов'язкового початкового внеску (30-50%), значній волатильності процентної ставки та валютного курсу. Найбільшим джерелом ризику неповернення іпотечних житлових кредитів є тривалий термін кредитування та високі процентні ставки.

Разом з тим, на сьогоднішній день практика ризик-менеджменту у вітчизняних банках суттєво відстає від рівня реальних загроз і оцінки рівня фінансової нестабільності. Це свідчить про те, що ризик-менеджмент в українських банках ще не готовий протистояти кризі: банки

не змогли своєчасно та адекватно зреагувати на негативні явища та адаптуватися до змін [3, с. 22]. Так, найбільша частка проблемних кредитів припадає саме на житлові кредити, видані в іноземній валюті до 2008 р. [4, с. 65; 5, с. 79]. У багатьох банках відсутній системний підхід до впровадження ризик-менеджменту, а практика управління ризиками часто полягає лише у виконанні нормативів нагляду [6, с. 194; 7, с. 109]. У зв'язку з цим надзвичайно гостро постає питання щодо необхідності вдосконалення управління ризиками іпотечного житлового кредитування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У вітчизняній науковій літературі питанням управління ризиками іпотечного житлового кредитування приділяється значна увага. Серед науковців, які досліджують ці проблеми, слід виділити праці А.В. Андреева, С.А. Буковинського, О.В. Дзюблюка, В.В. Коваленко, С.Р. Лисенка, В.С. Стельмаха, І.Ю. Таранухи, К.Ф. Черкашиної, С.О. Шульги та багатьох інших. Разом з тим практика вимагає подальших досліджень управління ризиками іпотечного житлового кредитування на основі вдосконалення методичного забезпечення процесів управління ризиками з метою забезпечення стабільності діяльності банків.

**Мета статті** полягає у дослідженні особливостей управління ризиками іпотечного житлового кредитування в Україні в умовах фінансової нестабільності, обґрунтування методів і механізмів зниження рівня ризику в діяльності банків, а також розроблення рекомендацій щодо вдосконалення методологічних засад і принципів використання у банках систем ризик-менеджменту з метою зниження рівня ризиків іпотечного кредитування.

**Обґрунтування отриманих наукових результатів.** Сучасна концепція управління банківськими ризиками сформувалась у 1990-х роках після прийняття у 1997 р. Базельським комітетом з питань банківського нагляду «Основних принципів ефективного банківського нагляду», які включають 25 принципів і в удосконаленому вигляді використовуються й сьогодні як стандарт для оцінки якості систем регулювання та нагляду [8, с. 14]. Стосовно теми дослідження на особливу увагу заслуговують принципи, пов'язані з механізмами управління кредитним, ринковим, валютним і процентним ризиком, управління якими є необхідною умовою для прийняття ефективних рішень у процесі іпотечного кредитування [9, с. 98].

Практичною основою механізмів і процесів організації управління ризиками іпотечного житлового кредитування є використання чітких процедур визначення, оцінки, моніторингу і контролю, які повинні здійснюватися на всіх етапах кредитного процесу. Керівництво цим процесом покладається на Раду банку, яка повинна затверджувати, стратегію, принципи і процеси управління кредитними ризиками, зокрема, процедури визначення, оцінки, контролю і звітності щодо кожного конкретного виду ризиків [10, с. 374; 11, с. 15].

Сьогодні у процесі управління ризиками іпотечного житлового кредитування в банках України використовуються такі механізми: страхування, розподіл, диверсифікація, уникнення (відмова від пов'язаних з ризиком операцій) або мінімізація (консервативне управління) [12, с. 104; 11, с. 92]. Страхування ризиків передбачає їх передачу від страхувальника до страховика. Серед усіх фінансових ризиків найчастіше за все страхується кредитний ризик шляхом страхування позичальником своїх зобов'язань на користь кредитора, що, поряд із заставою, є формою забезпечення повернення позики [14, с. 11; 15, с. 38]. Разом із тим слід зазначити, що страхування не зменшує ймовірності виникнення ризиків, а призначене, переважно, для відшкодування збитків. Крім того, страхування ризиків обов'язково повинно передбачати реалізацію певних заходів щодо зменшення ймовірності настання страхових випадків.

З метою зменшення рівня ризику також може бути здійснено резервування коштів на покриття непередбачених витрат, яке передбачає визначення співвідношення між потенційними ризиками, що впливають на вартість активів, і розміром витрат, необхідних для усунення можливих збитків [16, с. 9; 17, с. 76].

Однією із форм страхування від можливих втрат може бути хеджування ризиків шляхом укладання врівноважуючої угоди (перенесення ризику з одного суб'єкта на іншого). Хеджування використовується з метою зниження можливих втрат від вкладень, що виникають у результаті ринкового і кредитного ризику та ґрунтується на нейтралізації прийнятого ризику [7, с. 112; 18, с. 68; 19, с. 47].

Хеджування ринкових ризиків іпотечного кредитування може відбуватися на основі здійснення позабалансових операцій з похідними фінансовими інструментами. При цьому знизити

рівень ризику можна на основі його розподілу між учасниками кредитної угоди шляхом індексації вартості одиниці житлової площі, надання гарантій, використання різних форм страхування, оформлення застави на квартиру тощо [1, с. 17; 5, с. 84; 20, с. 188; 21, с. 160].

Ефективне управління ризиками є своєрідним механізмом захисту інтересів банків, їх клієнтів та інвесторів, а також необхідною умовою для вибору мотивованих рішень у сфері іпотечного кредитування. Крім внутрішніх систем управління ризиками в банках, органи нагляду з метою ефективного контролю повинні запроваджувати адекватну систему ризик-орієнтованого нагляду, яка дозволяє виявити проблеми в діяльності банків до моменту їх загострення. Перевагою виявлення ризиків на ранніх стадіях є можливість забезпечення своєчасного реагування органів нагляду з метою запобігання кризовим явищам або пом'якшення їх впливу [4, с. 67; 22, с. 52; 23, с. 48; 24, с. 40]. З цією метою доцільним є запровадження нагляду на основі ризиків, який дозволяє здійснити оцінку кількісних характеристик ризику та забезпечує якісне управління ними.

У зв'язку з тим, що умови ведення банківського бізнесу в різних банках різні, дуже складно розробити єдину систему управління ризиками, прийнятну для всіх банків. Кожний банк відповідно до своїх потреб і обставин зобов'язаний розробити власну стратегію управління ризиками, яка має містити визначення ризиків, перелік основних завдань і функціональну структуру такого управління [25, с. 52; 26, с. 183]. Однак спільними для всіх систем мають бути такі елементи:

- виявлення ризику – постійний процес, що здійснюється як на рівні окремої операції, так і на рівні всього портфелю іпотечних кредитів, і пов'язаний з визнанням і розумінням наявних або потенційних ризиків;

- вимірювання ризику – точне і своєчасне визначення розміру ризику та потенційних збитків на основі використання широкого спектру інструментів і методів, які повинні бути адекватними складності та рівню ризиків;

- контроль ризику – встановлення певних правил, обмежень, стандартів і процедур, що визначають обов'язки і повноваження працівників;

- моніторинг ризику – постійне, регулярне та точне відстеження умов виникнення, характеру та рівнів ризиків [10, с. 380; 25, с. 56; 27, с. 47].

Стратегічні напрями управління ризиками в банках повинні відображатися у програмі управління ризиками, яку затверджує правління банку та погоджує рада банку. Цей документ має містити відповідну політику управління всіма ризиками, які банк оцінює, контролює та якими управляє в процесі своєї діяльності. Програма повинна також включати конкретні методи управління ризиками, зокрема: підтримання достатності капіталу, ідентифікацію, аналіз, кількісну та якісну оцінку ризику, розроблення процедур проведення операцій, хеджування ризиків, порядок ухвалення рішень та функції окремих структурних підрозділів у механізмі управління ризиками [2, с. 204; 20, с. 214].

Одним з основних інструментів управління ризиками повинен бути розрахунок і встановлення лімітів на величину прийнятних ризиків (очікуваних втрат). Для цього необхідно використовувати сценарне моделювання, що ґрунтується на розрахунках і прогнозах варіантів розвитку подій, демографічної та соціально-економічної ситуації [8, с. 30; 27, с. 40].

З метою своєчасної ідентифікації всіх суттєвих ризиків іпотечного житлового кредитування та якісного управління ними банк повинен мати ефективну та всеохоплюючу інфраструктуру управління цими ризиками, яку називають ризик-менеджментом. У межах системи ризик-менеджменту головну роль має відігравати рада банку, яка повинна: 1) бути незалежною та добре розумітися на банківській справі; 2) формулювати чіткий підхід з усіх напрямів управління ризиком; 3) забезпечувати вжиття ефективних заходів, необхідних для виявлення, вимірювання, моніторингу та контролю ризиків; 4) забезпечувати виконання внутрішнім аудитором перевірок з метою дотримання всіх процедур.

До функцій Комітету з управління ризиками повинно належати визначення та затвердження ступеня схильності банку до ризиків за різними продуктами, сегментами та напрямками бізнесу, а також виконання функцій щодо організації діяльності служби ризик-менеджменту [5, с. 81; 21, с. 160].

У цілому служба ризик-менеджменту в банку повинна вирішувати такі завдання: 1) визначення політики та стратегії управління ризиком; 2) забезпечення управління ризиком на стратегічному та операційному рівнях; 3) визначення внутрішньої політики щодо ризиків та структури бізнес-підрозділів; 4) розроблення та розгляд процесів ризик-менеджменту; 5)

координація різних функціональних напрямків діяльності, які передбачають консультування з питань управління ризиком в організації; б) розроблення процесів реагування на ризик, включаючи програми дій на випадок надзвичайних ситуацій та забезпечення безперервності бізнесу; 7) підготовка звітності про ризики та стан управління ризиками для правління та зацікавлених сторін.

Проведений аналіз дозволяє зробити висновок, що основними проблемами впровадження ризик-менеджменту у банках є:

- можливі конфлікти інтересів ризик-менеджерів і керівництва, які виникають через загострення проблеми розподілу владних повноважень;

- нечітке формулювання завдання ризик-менеджменту;

- залежність ефективності ризик-менеджменту від налаштованості керівництва та акціонерів застосовувати «високі технології» та розуміння ефективності їх використання для управління бізнесом;

- можливе неприйняття акціонерами принципу покриття ризиків акціонерним капіталом;

- відсутність єдиної методології оцінки ризиків тощо.

Аналіз особливостей управління окремими видами ризиків у процесі іпотечного кредитування свідчить, що суттєвий вплив на нього має ринковий ризик, який визначається як ризик збитків, що виникають унаслідок коливань ринкових цін. Ці чинники тісно пов'язані з динамікою процентної ставки та зі зміною валютних курсів, оскільки значна частина іпотечних житлових кредитів видається саме в іноземній валюті.

Необхідною умовою ефективного управління такими ризиками є наявність чіткої стратегії розвитку банку, забезпечення ефективного нагляду з боку керівництва та адекватного реальним умовам вимірювання, моніторингу і контролю ризиків. Формальність і складність процесу управління ризиками іпотечного житлового кредитування повинна відповідати загальному рівню ризиків, що бере на себе банк у цілому. Для цього у банках повинні бути розроблені чіткі принципи та надійні процедури для ретельного визначення, оцінки та контролю ринкових ризиків [5, с. 81].

Головним критерієм ефективного нагляду за процентним ризиком має бути наявність

у банку належних процедур, які чітко формулюють положення щодо визначення, оцінки, моніторингу і контролю ризику та інтегровані у загальні принципи і процедури управління ризиками. Такі принципи банки повинні використовувати в процесі управління процентним ризиком і в процесі функціонування системи внутрішнього контролю [20, с. 223].

Для оцінки процентного ризику, пов'язаного зі зміною ринкових курсів і цін, необхідно визначити набір факторів ризику, що відповідає процентним ставкам у кожній валюті, в якій банк має чутливі до процентних ставок позиції. Крім того, в межах системи оцінки процентного ризику необхідно обов'язково здійснювати моделювання кривої прибутковості, використовуючи загальноприйняті підходи, наприклад, на основі врахування форвардних курсів. З метою відображення зміни кривої прибутковості від зміни валютних курсів вона має бути розподілена на сегменти за строками виплат. При цьому слід враховувати, що несприятливе зміщення кривої прибутковості або зміна її форми може призвести до значного скорочення прибутку або зменшення власного капіталу банку [25, с. 57].

У процесі управління ризиками іпотечного житлового кредитування слід мати на увазі, що процентний ризик тісно пов'язаний з кредитним ризиком. У разі погіршення якості іпотечних кредитів ефективна ставка розміщення буде знижуватися через додаткові відрахування до резерву на покриття збитків, і, відповідно, зменшиться й ефективна маржа.

Для того, щоб одержати надійну кількісну оцінку процентного ризику, необхідно визначити період прогнозування та сценарій несприятливої зміни ринкових процентних ставок. На практиці з метою кількісної оцінки ризику використовують два сценарії зміни ставок: 1) паралельне зміщення ставок і 2) найвірогіднішу зміну форми кривої прибутковості (графік залежності величини процентних ставок активів від терміну їх погашення) [26, с. 392]. При цьому слід мати на увазі, що прибутковість активів залежить від кредитного ризику, а тому в процесі аналізу процентного ризику, зазвичай, розглядають криву прибутковості за безризиковими активами.

У процесі оцінювання ринкового ризику банки мають можливість вибору між двома підходами. Перший підхід – стандартизований, за якого окремо розраховуються специфічний і загальний ринковий ризики. Другий підхід заснований на розрахунку специфічного ризику,

який визначається шляхом множення ринкової вартості активу на встановлені коефіцієнти ризику. При цьому розрахунок загальної суми ризику використовують для визначення суми покриття втрат, що виникають унаслідок зміни ринкових процентних ставок. При цьому головними методами оцінки ризику є визначення за «строками погашення» або на основі «дюрації» [28, с. 39; 29, с. 70].

Використання оцінки ринкових ризиків із застосуванням внутрішніх моделей передбачає: чітке визначення загальних критеріїв адекватності системи управління ризиками; наявність стандартів якості внутрішнього контролю; визначення відповідного набору факторів ринкового ризику (ринкові ставки і ціни); використання загальних мінімальних статистичних параметрів оцінки ризику; проведення стрес-тестування тощо.

Висновки. Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що в процесі управління банківськими ризиками іпотечного житлового кредитування необхідно неухильно

дотримуватися чітко визначених механізмів і процедур ризик-менеджменту, включаючи відповідний контроль з боку ради банку та керівництва. На основі таких процедур повинні визначатися та оцінюватися всі суттєві ризики, а також має здійснюватися постійний їх моніторинг і контроль. Усі процеси, пов'язані з іпотечним кредитом, у тому числі й управління заставою, повинні відповідати обсягам і характеру діяльності банку та періодично коригуватися при зміні профілю ризиків та подій на ринку.

Для цього в межах загальної стратегії управління ризиками, банки повинні розробити окремі нормативні документи, що стосуються управління ризиками іпотечного житлового кредитування. Функції оцінки, моніторингу та контролю за ризиками повинні бути покладені на спеціальний підрозділ, робота якого підлягає у періодичній перевірці внутрішнім аудитом. У свою чергу, наглядові органи повинні обов'язково перевіряти всі внутрішні оцінки показників і стратегії банків, що пов'язані із іпотечним житловим кредитуванням.

#### *Список використаних джерел:*

1. Науменкова С.В. Розвиток кредитування в посткризових умовах / С.В. Науменкова, С.В. Міщенко // Банківська справа. – 2013. – №1. – С.3-19.
2. Кредитна діяльність банків України: проблеми та перспективи розвитку: монографія / За ред. В.В. Коваленко. – Одеса: «Атлант», 2015. – 217 с.
3. Науменкова С.В. Підвищення доступності фінансових послуг: актуальні питання регуляторної практики // С.В. Науменкова // Фінанси України. – 2013. – №10. – С.20-33.
4. Міщенко В.І. Вплив банківської кризи на зміну умов банківського кредитування / В.І. Міщенко // Фінансовий простір. – 2015. – №3(19). – С.63-69.
5. Міщенко В.І. Управління кредитним ризиком на основі вдосконалення забезпечення банківських позик / В.І. Міщенко, С.В. Міщенко // Фінансовий простір. – 2015. – №2(18). – С.77-86.
6. Черкашина К.Ф. Теоретичні засади ідентифікації морального ризику в кредитних відносинах / К.Ф. Черкашина // Формування ринкових відносин в Україні. – 2012. – №2. – С.193-196.
7. Шаповал О.А. Світовий досвід регулювання вартості споживчих кредитів та перспективи його використання в Україні / О.А. Шаповал // Банківська справа. – 2015. – №3. – С.108-115.
8. Науменкова С. Особливості формування сучасної моделі фінансової системи / С. Науменкова, С. Міщенко // Вісник НБУ. – 2006. – №11. – С.26-31.
9. Деньги. Кредит. Банки / В.В. Иванов [и др.] ; под ред. В.В. Иванова, Б.И. Соколова. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 371 с.
10. Міщенко В.І. Банківські операції: Підручник. – 2-ге вид., перероб. і доп. / В.І. Міщенко, Н.Г. Слав'янська, О.Г. Коренева. – К.: Знання, 2007. – 739 с.
11. Науменкова С.В. Нові тенденції в монетарній політиці та діяльності центральних банків у посткризовий період / С. Науменкова, С. Міщенко // Банківська справа. – 2011. – №5. – С.12-29.
12. Фінансовий ринок та інвестиції: збірник тестових вправ та завдань / С.В. Науменкова, А.В. Андреев, Ф.О. Журавка. – К: Знання, 2000. – 214 с.
13. Науменкова С.В. Використання структурованих цінних паперів для фінансування корпорацій в Україні / С.В. Науменкова, Т.Г. Буй // Фінанси України. – 2010. – №2. – С.89-101.
14. Жупанин В. Проблеми збалансованості внутрішніх заощаджень та зовнішніх запозичень банків в умовах нестабільності фінансових ринків / В. Жупанин // Вісник НБУ. – 2008. – №7. – С.8-12.

15. Міщенко С.В. Проблеми оцінки впливу стабільності функціонування грошово-кредитної сфери на економічну безпеку країни / С.В. Міщенко // Фінанси України. – 2010. – №7. – С.35-49.
16. Обґрунтування методичних підходів до оцінки стійкості фінансової системи: Інформаційно-аналітичні матеріали. Вип. 6. – К.: НБУ. Центр наукових досліджень, 2006. – 162 с.
17. Міщенко С.В. Проблеми забезпечення ліквідності банків на основі використання механізмів рефінансування / С.В. Міщенко // Фінанси України. – 2009. – №7. – С.75-88.
18. Міщенко В.І. Основні напрями забезпечення стабільності фінансового сектору України в контексті глобалізаційних процесів / В.І. Міщенко, С.В. Міщенко // Фінанси України. – 2008. – №5. – С.56-69.
19. Міщенко С.В. Проблеми розвитку інститутів спільного інвестування / С.В. Міщенко, С.В. Науменкова // Економіка та держава. – 2009. – №11. – С.46-48.
20. Банківська система України на шляху євроінтеграції: монографія / за ред. С.А. Буковинського. – К.: ЦНД НБУ, 2015. – 496 с.
21. Науменкова С.В. Удосконалення управління проблемними кредитами банків / С.В. Науменкова, І.Ю. Тарануха // Банківська система України в умовах глобалізації фінансових ринків. – Черкаси: ЧІБС УБС НБУ, 2010. – С.159-161.
22. Лисенко Р.С. Взаємодія органів державного управління як фактор подолання кризи / Р.С. Лисенко // Фінанси України. – 2009. – №1. – С.50-57.
23. Міщенко С.В. Вдосконалення інституційної структури нагляду за фінансовим сектором / С. Міщенко // Банківська справа. – 2007. – №1. – С.41-56.
24. Міщенко С.В. Критерії та показники оцінки стабільності функціонування фінансового сектору / С.В. Міщенко // Вісник НБУ. – 2010. – №9. – С.36-45.
25. Науменкова С.В. Прогнозування розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні / С.В. Науменкова, С.В. Саранчук, О.І. Манзюк // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. – 2013. – №2. – С.51-58.
26. Мищенко С.В. Современные проблемы теории денег и денежного обращения / С.В. Мищенко. – К.: ЦНД НБУ, УБС, 2011. – 230 с.
27. Науменкова С.В. Базель I, II, III: розвиток підходів для зміцнення регуляторної основи / С. Науменкова // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2015. – № 12(177). – С.39-49.
28. Іванов В.В. Економіко-правові колізії дослідження фінансових ринків / В.В. Іванов, С.В. Науменкова // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2013. – №12(153). – С.35-41.
29. Науменкова С.В. Обстеження збалансованості попиту та пропозиції на кредитному ринку: досвід центральних банків / С.В. Науменкова // Вісник Київського національного університету. – 2014. – №163. – С.66-72.

JEL CLASSIFICATION, E43, G 20, G21

## RISK MANAGEMENT OF HOUSING MORTGAGE LENDING IN CONDITIONS OF FINANCIAL INSTABILITY

**Volodymyr I. Mishchenko**

*Doctor of Economics, Professor, Professor of the Economics and Management Department, Banking University*

**Svitlana V. Naumenkova**

*Doctor of Economics, Professor, Head of the Banking Department, Taras Shevchenko National University of Kyiv*

**Svitlana V. Mishchenko**

*Doctor of Economics, Associated Professor, Head of the Finance and Credit Department, Banking University*

*Summary. It is researched the main trends and characteristics of the identification, control, monitoring and risk management of mortgage lending in Ukraine in terms of financial instability, sound methods and mechanisms to reduce the level of risk in the commercial and central banks' activity, and*

*recommendations for improving the methodological foundations and principles of the use of banks risk management systems in order to reduce residential mortgage risk level lending, proposed measures to improve banking supervision.*

**Keywords:** *mortgage lending, credit risk, interest rate risk, market risk, currency risk, risk management.*

Based on the conducted analysis it is found that in a difficult economic and political conditions, the volume of mortgage lending in Ukraine has decreased significantly, and the risks of credit transactions has increased. The main reasons for this is the high cost of mortgage loans, longer loan term, the high volatility of interest rates and the exchange rate. The practice of risk management in domestic banks lags far behind the level of actual threats, and it is therefore extremely urgent the need to improve risk management, mortgage lending, and in banks the introduction of reliable systems of risk management.

Strategic directions for risk management in banks must appear in the risk management program which is approved by the Board of Directors and the Board of the bank. This document must contain the appropriate policy of management of all risks that the bank evaluates monitors and manages the process of

the activity.

With the aim of preventing the emergence of risks to the risk management program also includes the possibility of implementation of an early warning system. In the case of emergencies and circumstances, which could have potentially dangerous consequences for financial stability and profitability, the bank must develop a system of measures for crisis management.

It is determined that in the process of banking risk management residential mortgage lending must be strictly adhered to clearly defined mechanisms and procedures of risk management. To do this, within the overall risk management strategy, banks should develop a separate regulatory documents relating to risk management in mortgage lending and, above all, housing.

### *References:*

1. Naumenkova S.V. Development of lending in the post-crisis conditions / S.V. Naumenkova, S.V. Mishchenko // *Banking*. – 2013. – №1. – P.3-19.

2. Credit activity of banks of Ukraine: problems and prospects of development: monograph / V.V. Kovalenko. – Odessa: Atlant, 2015. – 217 p

3. Naumenkova S.V. Improving access to financial services: current issues regulatory practice // S.V. Naumenkova // *Finance of Ukraine*. – 2013.

– №10. – P.20-33.

4. Mishchenko V.I. The Influence of banking crisis on change of terms of Bank lending / V.I. Mishchenko // *Financial space*. – 2015. – №3(19). – P.63-69.

5. Mishchenko V.I. Credit risk Management by improving the provision of Bank loans / V.I. Mishchenko, S.V. Mishchenko // *Financial space*. – 2015. – №2(18). – P.77-86.

6. Cherkashina K.F. Theoretical bases of the identification of moral hazard in credit relations / K.F. Cherkashina // Formation in Ukraine. – 2012. – №2. – P.193-196.
7. Shapoval O.A. World experience of regulation of cost of consumer credit and prospects of its application / O.A. Shapoval // Banking. – 2015. – №3. – P.108-115.
8. Naumenkova S. Features of formation of modern model of the financial system / S. Naumenkova, S. Mishchenko // Bulletin of the NBU. – 2006. – №11. – P.26-31.
9. Money. Credit. Banks / V.V. Ivanov [et al.]; under the editorship of V.V. Ivanov, B.I. Sokolov. – M.: Urait, 2015. – 371 p.
10. Mishchenko V.I. Banking operations: the Textbook. – 2nd ed. Rev. / V.I. Mischenko, N.G. Slavianska, A.G. Koreneva. – K.: Znannja, 2007. – 739 p.
11. Naumenkova S.V. New trends in monetary policy and Central banking after the crisis / S.V. Naumenkova, S.V. Mishchenko // Banking. – 2011. – №5. – P.12-29.
12. Financial market and investment: a collection of test exercises and tasks / S.V. Naumenkov, A.V. Andreev, F.A. Zhuravka. – K: Znannja, 2000. – 214 p.
13. Naumenkova S.V. The Use of structured securities for the financing of corporations in Ukraine / S. Naumenkova, T. Bui // Finance of Ukraine. – 2010. – №2. – P.89-101.
14. Zupanyn V. Problems of the balance of domestic savings and external borrowing of banks in the conditions of instability of financial markets / V. Mischenko, V. Zupanyn // Bulletin NBU. – 2008. – №7. – P.8-12.
15. Mishchenko S.V. Problems of assessment of influence of stability of functioning of the monetary sphere on the economic security of the country / S.V. Mishchenko // Finance of Ukraine. – 2010. – №7. – P.35-49.
16. The substantiation of methodical approaches to the assessment of the stability of the financial system: Information-analytical materials. Vol. 6. – K.: NBU. CRS, 2006. – 162 p.
17. Mishchenko S.V. The problem of ensuring the liquidity of banks with mechanisms of refinancing / S.V. Mishchenko // Finance of Ukraine. – 2009. – №7. – P.75-88.
18. Mishchenko V.I. The Main directions of ensuring stability of the financial sector of Ukraine in the context of globalization / V.I. Mischenko, S.V. Mischenko // Finance of Ukraine. – 2008. – №5. – P.56-69.
19. Mishchenko S. The problems of development of collective investment institutions / S. Mishchenko, S. Naumenkova // Economics&State. – 2009. – №11. – P.46-48.
20. The banking system of Ukraine towards European integration: monograph / edited by S. A. Bukovinsky. – K.: CRS NBU, 2015. – 496 p
21. Naumenkova S.V. Improvement of management of problem loans of banks / S.V. Naumenkova, I.Y. Taranukha // The Banking system of Ukraine in conditions of globalization of financial markets. – Cherkassy: CBS UB NBU, 2010. – P.159-161.
22. Lysenko G.S. Interaction of bodies of public administration as a factor of overcoming the crisis / G.S. Lysenko // Finance of Ukraine. – 2009. – №1. – P.50-57.
23. Mishchenko S.V. The Improvement of the institutional structure of supervision of the financial sector / S.V. Mishchenko // Banking. – 2007. – №1. – P.41-56.
24. Mishchenko S.V. Criteria and indicators for assessing the stability of the financial sector / S.V. Mishchenko // Bulletin NBU. – 2010. – № 9. – P.36-45.
25. Naumenkova S.V. Forecasting of development of market of mortgage lending in Ukraine / S.V. Naumenkova, S.V. Saranchuk, A.I. Manziuk // Financial and credit activity: problems of theory and practice. – 2013. – №2. – P.51-58.
26. Mishchenko S.V. Modern problems of the theory of money and circulation of money / S.V. Mishchenko. – K.: CRS NBU, BU NBU, 2011. – 230 p.
27. Naumenkova S.V. Basel I, II, III: the development of approaches to strengthen regulatory framework / S. Naumenkova // Bulletin National University Taras Shevchenko of Kyiv. – 2015. – № 12(177). – P.39-49.
28. Ivanov V.V. Economic-legal conflicts financial markets / V. Ivanov, S. Naumenkova // Bulletin National University Taras Shevchenko of Kyiv. – 2013. – №12(153). – P.35-41.
29. Naumenkova S.V. Study of the balance of supply and demand in the credit market: the experience of central banks / S.V. Naumenkova // Bulletin Taras Shevchenko National University of Kyiv. – 2014. – №163. – P.66-72.