

# ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНА ПОЛІТИКА

Н.В. ЧАЛЕНКО,  
к.е.н., КНУТД,  
О.В. ЧЕРНИШ,  
ст. викл., заст. директора, ІЗДО,  
Н.М. ФЕДОРІВ,  
студентка, КНУТД

## Реалії іпотечного кредитування в Україні

*У статті представлені результати дослідження стану іпотечного кредитування в Україні. Зазначені основні проблеми розвитку іпотеки в Україні. Дана оцінка основних результатів банків топ-5 іпотечного кредитування в Україні. Визначені перспективи розвитку українського ринку іпотечного кредитування.*

**Ключові слова:** іпотека, іпотечні кредити, іпотечне кредитування, застава, кредити і заборгованість клієнтів.

*В статье представлены результаты исследования состояния ипотечного кредитования в Украине. Указаны основные проблемы развития ипотеки в Украине. Дана оценка основных результатов банков топ-5 ипотечного кредитования в Украине. Определены перспективы развития украинского рынка ипотечного кредитования.*

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечные кредиты, ипотечное кредитование, залог, кредиты и задолженность клиентов.

*The article presents results of a study of mortgage lending in Ukraine. These basic problems of mortgages in Ukraine. The evaluation of the main results of banks top 5 mortgage lending in Ukraine. The prospects of development of the Ukrainian mortgage market.*

**Keywords:** mortgage, mortgages, mortgage, mortgages, loans and advances to customers.

**Постановка проблеми.** Одним із пріоритетних шляхів розвитку економіки України має стати ефективний розвиток фінансового ринку, і зокрема ринку іпотечного кредитуван-

ня як системи економічних відносин, які виникають з приводу переливання фінансових ресурсів у галузі народного господарства, житлового будівництва під забезпечення реальним нерухомими майном.

Іпотека і іпотечне кредитування мають стати дуже важливим інструментом формування портфеля інвестицій, мають сприяти проведенню аграрної, пенсійної реформи, розв'язанню житлової та інших соціальних проблем в Україні.

Нинішній економічний стан держави спроможний надовго загальмувати розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні. Але дана ситуація покращиться за умови, якщо буде прийнятий необхідний пакет законодавчих актів для правового регулювання іпотеки.

**Аналіз досліджень та публікацій з проблеми.** Вагомий внесок у вивчення проблем іпотечного кредитування внесли такі зарубіжні економісти, як Г. Асхауер, Д. Джонсон, Лівінгстон Г. Дуглас, М. Левін, Джон Ф. Маршалл і Випул К. Бансал, Л. Міхаел, Дж. Шерман, М. Шнайдерман, Р. Страйк, Дж. Фрідман. Проблеми іпотеки постійно приділяють значну увагу такі вітчизняні дослідники, як В.А. Борисова, В. Валентинов, О.Т. Євтух, Т. Іванов, М.В. Калінчик, О.Л. Кашенко, В. Кравченко, С.І. Кручко, В. Кудрявцев, Н. Косарева, В.Д. Лагутіна, П.М. Макаренко, В.І. Міщенко, В.І. Савич, В.І. Семчик, М. Дем'яненко, Б. Луців, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко, М.М. Федоров та інші.

Однак у силу динамізму сучасного ринку іпотеки тенденції та умовозабезпечуючі чинники потребують постійної уваги та досконалого наукового дослідження.

Високо оцінюючи вклад вітчизняних та зарубіжних авторів у вирішення питань функціонування комерційних банків у системі іпотечного кредитування, слід зазначити про об'єктивну необхідність подальшого поглиблення теоретичних досліджень і практичних розробок проблем їх діяльності з урахуванням специфіки національної системи іпотечного кредитування.

**Мета статті.** Для забезпечення ефективного розвитку іпотечного ринку в Україні необхідно оцінити існуючий стан, визначити проблеми, які характерні для іпотечного ринку, та обґрунтувати перспективи подальшого вдосконалення діяльності банків у системі іпотечного кредитування в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Одним із найдієвіших та ефективніших інструментом поживлення економіки держави є інститут застави (іпотеки).

Іпотечний ринок поєднує в собі механізми функціонування фінансових ринків, зокрема кредитного, страхового, фондового, а також механізми функціонування нефінансових ринків, таких як ринки землі, житла та іншої нерухомості. Враховуючи це, створення іпотечного ринку в Україні вимагає реалізації комплексу заходів, що пов'язані не тільки із запровадженням іпотеки, а й з розвитком фондового ринку, страхового ринку, кредитного ринку та банківської системи. Без розв'язання всіх цих питань заходи щодо запровадження іпотечного ринку в країні не будуть мати успіху. На жаль, Україна поки що не має необхідних об'єктивних передумов запровадження повноцінного та ефективного іпотечного ринку.

Комерційні банки акумулюють ресурси, призначені для фінансування реального сектору економіки, визначають форми забезпечення кредитів. Характерною ознакою розвитку банківської системи України в останні роки, що свідчить про поглиблення ринкових засад її функціонування, є те, що комерційні банки почали досить активно працювати з фізичними особами. Зросли не тільки суми залучених депозитних вкладів громадян, а й обсяги кредитів, які банки активно видають фізичним особам, зокрема динамічно розвивається іпотечне кредитування.

Про розвиток і стабільність фінансово-економічної системи будь-якого суспільства значною мірою можна судити за розмірами використання кредитів громадянами та підприємствами. Попит на послуги іпотечного кредитування, який виник у процесі розвитку ринкових відносин, поставив комерційні банки України перед необхідністю вдосконалення форм та методів діяльності в системі іпотечного кредитування.

З огляду на вищезазначене особливо актуальною є проблема детального вивчення діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування, визначення джерел і способів залучення фінансових ресурсів для реалізації іпотечних програм.

Не менш важливим є питання дослідження механізму взаємодії підрозділів комерційного банку при роботі з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом.

Енциклопедичний словник бізнесмена дає таке її визначення: «Іпотека – англ.: mortgage [land charge]; нім. Hypothek (f) [Grundschuld (f)]; фр.: hypothèque (f); пол. hipoteka – передача в заставу землі та іншого нерухомого майна з метою отримання кредитної позички, так званого іпотечного кредиту або кредиту під заставу» [1].

Закон України «Про заставу» визначає іпотеку так: «Іпотекою визнається заставу землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи» [2].

Закон України «Про іпотеку» визначає іпотеку таким чином: іпотека – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи [3].

До важливих передумов іпотечного кредитування належить загальне економічне зростання, яке б супроводжувалося суттєвим підвищенням доходів населення, рівня банківських заощаджень і відповідним розвитком ринку капіталів. Обов'язковими є правові та інституційні передумови іпотечного кредитування.

Існуюча ситуація свідчить, що Україна поки що дуже далека від створення всіх необхідних передумов для ефективного іпотечного кредитування. Водночас перспективний потенціал таких відносин в Україні досить значний і зможе поступово реалізуватися за умови його всебічного забезпечення.

Аналіз сучасного стану іпотечного ринку України свідчить про наявність низки не вирішених проблем, які стримують процес ефективного його розвитку. Зокрема, це недосконалість правового забезпечення, неефективна система фахової підготовки та перепідготовки спеціалістів цього напрямку, відсутність спеціалізованих інститутів ринку іпотеки та гарантійних фондів іпотечного страхування; недовіра населення до українських банків, надмірна валютизація ринку та інші.

Аналіз стану іпотечного кредитування в Україні, в умовах відсутності стандартизованої статистичної інформації, є досить складним. Тому в цьому дослідженні були використані дані аналізу, який проводиться Українською національною іпотечною асоціацією та базується на інформації членів Асоціації, розрахунках її експертів і результатах разових опитувань.

На початок вересня 2011 року заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 97,87 млрд. грн., що на 11,8 млрд. грн. менше, ніж на початку року. Стагнація іпотечного ринку продовжується, хоча у першій половині поточного року мали місце очікування нарощення обсягів ринку, коли у травні-червні обсяги іпотечних портфелів банків стабілізувалися, а в липні навіть зросли на 1,7 млрд. грн. Проте вже у серпні обсяги ринку зменшилися одразу на 6,2 млрд. грн.

Після номінального збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2009 році внаслідок переоцінки їхньої валютної складової у 2010 році мало місце зменшення частки іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків. Так, наприклад, із жовтня 2009 року по жовтень 2011 року частка іпотеки в загальному кре-

дитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 12,2%, а в кредитному портфелі фізичних осіб – з 55 до 47,2%.

Серед позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання протягом 2011 року кількості банків, що надають іпотечні кредити. В останній декаді жовтня 2011 роки 32 банки з числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів пропонують кредити на вторинне житло (на початок року їх було менше 20). Окремо слід відзначити збільшення кількості кредиторів на первинному ринку нерухомості (сегмент кредитування нового житла поповнився відразу трьома великими банками: банк «Кредит Дніпро», ОТП Банк і Піреус Банк).

За даними січня 2012 року можна зробити висновок, що іпотечне кредитування зараз не є пріоритетним для банків – кількість установ, що кредитують, процентні ставки та інші умови кредитних пропозицій практично не змінилися, при цьому за прогнозами експертів затишок на ринку буде тривати щонайменше до квітня 2012 року.

Склад основних банків – іпотечних кредиторів залишився незмінним: УкрСиббанк – 18,4%; «Райффайзен Банк Аваль» – 12,1%; Укрсоцбанк – 11,5%; ОТП банк – 11,4%; Надра Банк – 6,9%. Частка топ-5 у першому кварталі 2011 року становить 60,3%, а топ-10 – 78,8%.

Іпотечне кредитування розвивається насамперед у комерційних банках великих міст, обласних центрів. Банки-лідери іпотечного ринку створили спеціалізовані іпотечні центри, які, безумовно, мають на меті подальший розвиток іпотечних відносин з метою забезпечення стабільної доходності банківських установ.

Кредити та заборгованість клієнтів – це непохідні фінансові активи з фіксованими або встановленими відрахуван-

нями, які не котируються на активному ринку, окрім таких, які банк планує продати негайно або в найближчий строк, які повинні класифікуватися як призначені для торгівлі, і таких, які банк після первісного визнання обліковує за ринковою вартістю з визнанням переоцінки через рахунок прибутку або збитку; таких, які банк після первісного визнання обліковує в категорії «для продажу»; або таких, у відношенні яких банк не може в значній мірі компенсувати свої початкові інвестиції (окрім знецінення кредиту), та які слід класифікувати як для продажу.

У ході звичайної роботи банки беруть на себе зобов'язання, пов'язані з кредитуванням, включаючи зобов'язання з надання кредитів, зобов'язання з андеррайтингу, акредитиви, гарантії та авалування векселів. Фінансові гарантії являють собою безвідкличні зобов'язання здійснити платежі на користь третіх сторін у випадку невиконання клієнтом його зобов'язань; гарантії мають той самий кредитний ризик, що і кредити.

Надані гарантії та авали первісно визнаються як зобов'язання за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі отриманих банком-гарантом винагороди за надану гарантію.

На позабалансових рахунках обліковується справедлива вартість наявного заставленого майна (яка в більшості випадків є ринковою вартістю), яка підтверджується документами щодо результатів оцінки/перевірки заставного майна, що оформлені відповідно «Порядку роботи із заставним майном» (незалежно від договірної вартості). Гарантії, поручительства, отримані як забезпечення кредитної операції, первісно враховуються за позабалансовими рахунками в зазначеній у договорі сумі, що підлягає отриманню в разі їх виконання.

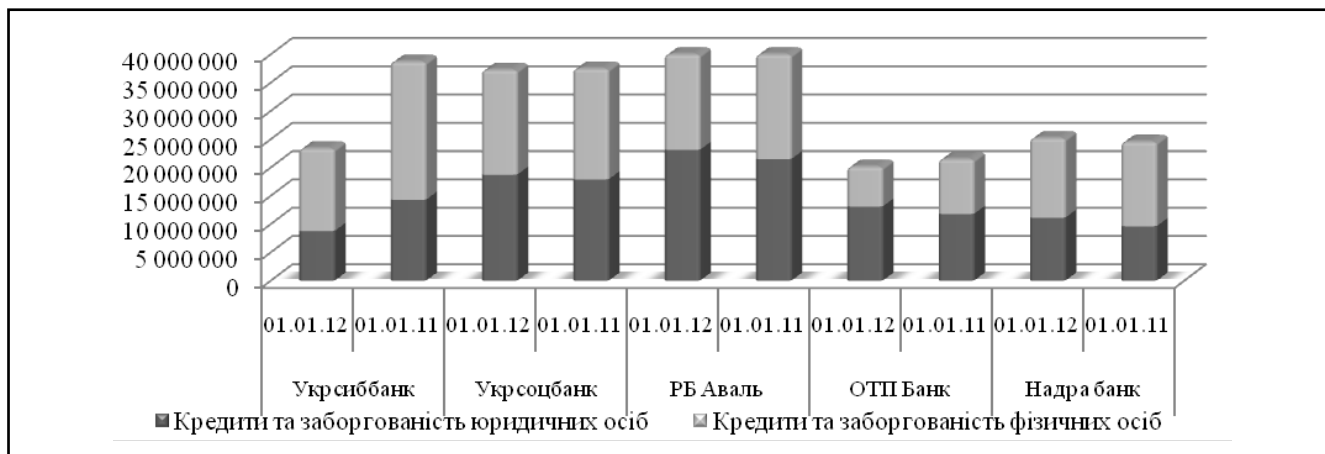


Рисунок 1. Кредити та заборгованість клієнтів

Таблиця 1. Кредити та заборгованість клієнтів на балансах банків станом на 01.01.2012, тис. грн.

Стаття	УкрСиббанк	Укрсоцбанк	РБ Аваль	ОТП Банк	Надра Банк
Кредити та заборгованість клієнтів, у тому числі:	23370750	37251474	42725360	20139456	25184121
Кредити та заборгованість юридичних осіб, у тому числі:	8778 104	18744365	23131454	13116 523	11139280
В іноземній валюті	2876768	11079492	9599795	8 802 645	4600047
Кредити та заборгованість фізичних осіб, у тому числі:	14592646	18507110	19593907	7022933	14044841
В іноземній валюті	11143432	14766325	13704844	5858559	10991020

Таблиця 2. Зобов'язання банків, які обліковуються на позабалансових рахунках станом на 01.01.2012, тис. грн.

Статті	УкрСиббанк	Укрсоцбанк	РБ Аваль	ОТП Банк	Надра Банк
Гарантії, що надані	735 744	233 348	2 474 374	1 068 682	8 589
Зобов'язання з кредитування, які надані банкам	0	0	0	0	0
Зобов'язання з кредитування, які надані клієнтам	3 939 451	8 476 577	3 995 900	4 836 418	1 692 374

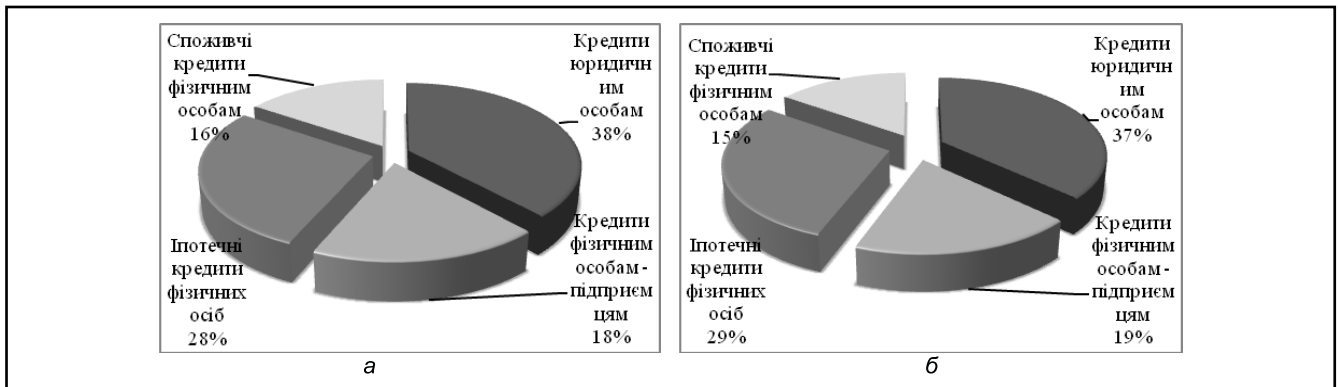


Рисунок 2. Кредити та заборгованість клієнтів УкрСиббанку: а) станом на 31.12.2010; б) станом на 31.12.2009

Інформація щодо структури та якості кредитного портфеля та суми сформованих резервів під кредитні ризики свідчить про здійснення банками політики зменшення кредитного ризику за рахунок нарощування резервів під кредитні ризики, реструктуризації кредитів, роботи із заставним майном, що здійснюється з дотриманням встановлених принципів прийнятності різних видів застави та параметрів оцінки.

Протягом 2010 року банк проводив стриману кредитну політику, спрямовану переважно на корпоративний сегмент бізнесу й розвиток споживчого кредитування фізичних осіб, та активно займався зменшенням проблемної заборгованості. У таких умовах банку вдалося скоротити обсяг наданих кредитів на 27% до 25,6 млрд. грн. Отримані в результаті цієї політики кошти банк розміщував у високоліквідні безризикові активи, завдяки чому чисті активи банку були стабільними і становили на кінець року 42,5 млрд. грн. Частка гривневих активів у загальних активах банку зросла на 15%.

Фінансовий результат УкрСиббанку в 2010 році відображає кризову ситуацію, яка тривала в реальному секторі економіки. Банк чимало витратив на формування резервів під

кредитні ризики і закінчив рік зі збитком 3,1 млрд. грн. Витрати на формування резервів за рік становили 2,9 млрд. грн. (для порівняння: у 2009 році – 5,1 млрд. грн).

У 2010 році «Райффайзен Банк Аваль» упевнено подолав виклики кризового періоду, які спричинили спад у показниках діяльності в 2009 році, і відновив поступове зростання. Завдяки обраній стратегії стриманого розвитку банк зберіг провідні позиції серед основних конкурентів і продовжив якісне обслуговування клієнтів як універсальний сучасний банк із міжнародним рівнем надання послуг.

Чисті активи банку в 2010 році мали позитивну динаміку зростання, їхній обсяг збільшився на 1,6% у річному вимірі і на кінець року становив 56,8 млрд. грн. Банк упевнено утримує звання найбільшого і найстабільнішого серед банків із іноземним капіталом.

Зважаючи на продовження скорочення обсягу кредитного портфеля клієнтів, викликаного ринковими факторами, та враховуючи посткризове відновлення ліквідності, банк протягом минулого року активно долучався до купівлі державних боргових цінних паперів. Загальний портфель цінних паперів

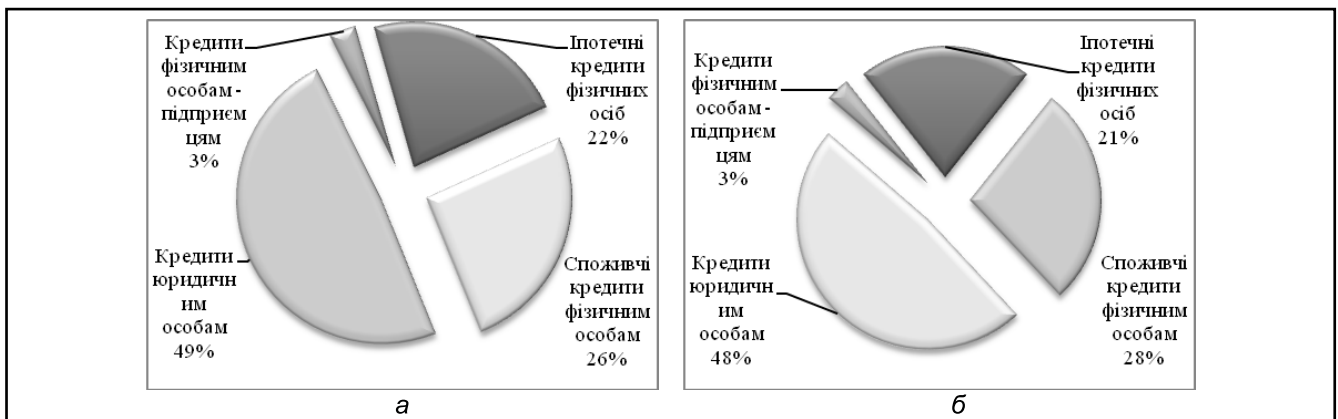


Рисунок 3. Кредити та заборгованість клієнтів «Райффайзен Банку Аваль»: а) станом на 31.12.2010; б) станом на 31.12.2009

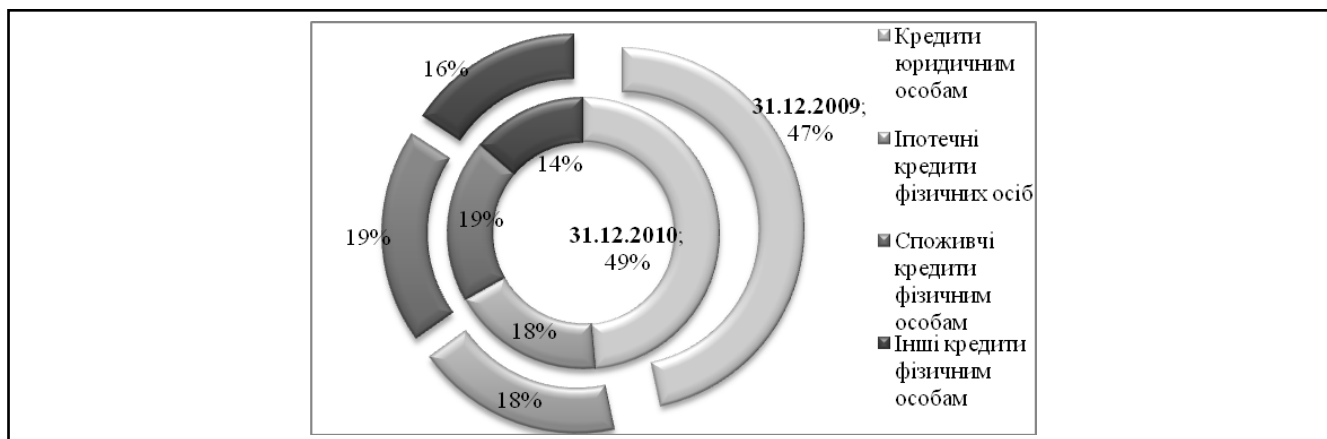


Рисунок 4. Кредити та заборгованість клієнтів Укрсоцбанку

банку на кінець року становив понад 9 млрд. грн., зрісши за рік більш ніж у п'ятеро. Банк став другим за обсягом утримувачем державних цінних паперів після Укрексімбанку.

У 2010 та 2009 роках Укрсоцбанк здійснював реструктуризацію частини кредитів, наданих юридичним та фізичним особам. Банком застосовується ряд схем по реструктуризації проблемної кредитної заборгованості, зокрема продовження кінцевого строку погашення заборгованості, зміна графіку платежів, валюти заборгованості та процентної ставки, збільшення кредитної заборгованості на суму нарахованих процентів.

У 2010 році АТ «ОТП Банк», зважаючи на наслідки світової економічної кризи, проводило обережну фінансово-економічну політику, спрямовану на покращення якості кредитного портфеля, збереження існуючої ресурсної та клієнтської бази, зменшення рівня операційних та адміністративних витрат з подальшим поступовим відновленням активних операцій.

Кредитний портфель банку порівняно з результатом 2009 року зменшився на 26% і становив 21,5 млрд. грн., у тому числі обсяг кредитів, наданих суб'єктам господарювання, – на 11%, фізичним особам – на 38%. Скорочення кредитного портфеля у звітному році обумовлено активним продажем факторинговим компаніям негативно класифікованих активів, а також незначними обсягами кредитування фізичних осіб. Натомість протягом усього другого півріччя спостерігалось значне зростання корпоративного кредит-

ного портфеля, обсяг якого до кінця року досяг 11,6 млрд. грн. Загальний кредитний портфель фізичних осіб за результатами 2010 року становив 9,7 млрд. грн., а фізичних осіб-підприємців – 0,2 млрд. грн. На кінець 2010 року загальні зобов'язання АТ «ОТП Банк» становили 21,3 млрд. грн. проти 26,4 млрд. грн. торік (згідно з даними балансу на кінець дня 31.12.2010). Скорочення пасивів банку другий рік поспіль пов'язано з погашенням значної частини міжбанківських запозичень. Протягом 2010 року банк розраховувався за багатьма зовнішніми позиками, в тому числі виплатив останній транш синдикуваного кредиту, організаторами якого виступали Raiffeisen Zentralbank Oesterreich Aktiengesellschaft та Bayerische Landesbank.

З метою запобігання погіршенню якості кредитного портфеля та створення сприятливих умов для виконання боргових зобов'язань позичальниками, в яких виникли тимчасові фінансові труднощі, банк у 2009 році започаткував програму реструктуризації кредитної заборгованості, яку продовжив у 2010 році. Внаслідок реструктуризації станом на 31.12.2010 були переглянуті умови 45,9%, або 986 2466 тис. грн. кредитної заборгованості по кредитах та процентах. В існуючих економічних умовах по деяких реструктуризованих кредитах у подальшому проводилася повторна реструктуризація. При проведенні реструктуризації банк намагався, за можливості, дотримуватися принципу незмінності дохідності (правило рівності NPV), згідно з яким дохідність кре-

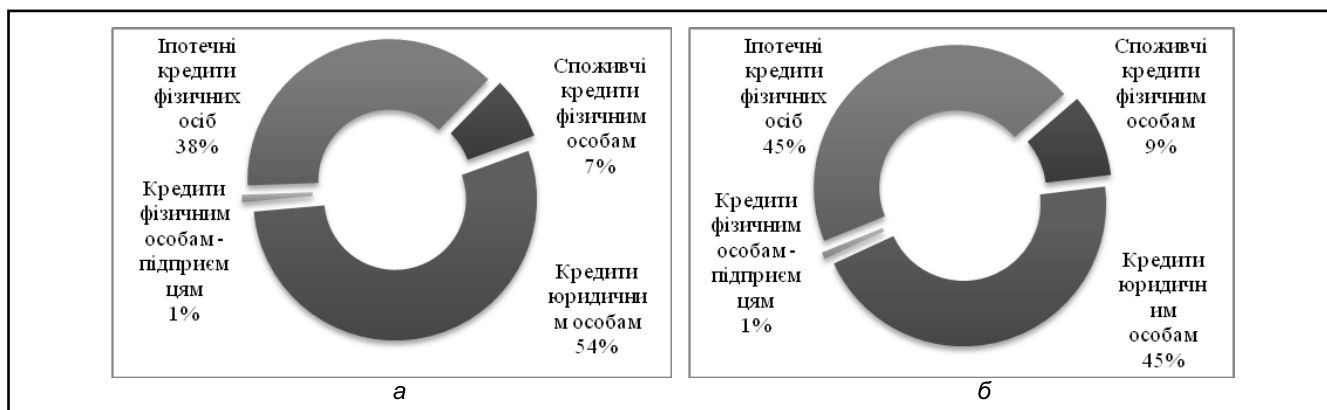


Рисунок 5. Кредити та заборгованість клієнтів ОТП Банку: а) станом на 31.12.2010; б) станом на 31.12.2009

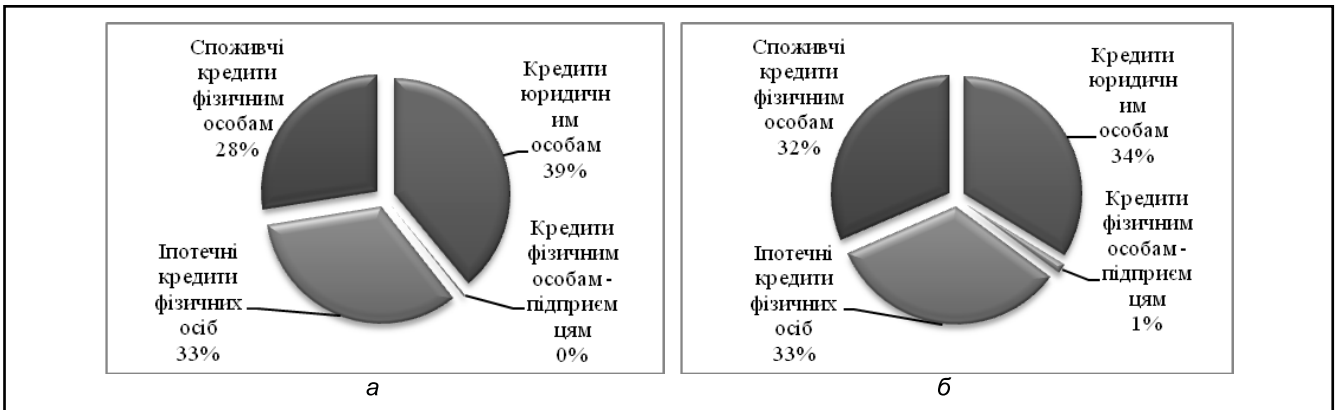


Рисунок 6. Кредити та заборгованість клієнтів Надра Банку: а) станом на 31.12.2010; б) станом на 31.12.2009

дитної угоди до та після реструктуризації має залишатися на однаковому рівні. Проте, якщо при реструктуризації дохідність кредитної угоди зменшувалася, банк визнавав збитки від зниження NPV активів, які відображав за рахунками з обліку неамортизованого дисконту в кореспонденції з рахунками інших операційних витрат. Усього за 2010 рік таким чином було визнано 1734 тис. грн. збитків.

Протягом 2010 року з метою покращення якості кредитного портфеля банк здійснив продаж частини проблемної кредитної заборгованості шляхом відступлення прав вимоги до боржників (їх поручителів) щодо сплати загальної суми боргу за проданими кредитними договорами, враховуючи проценти, нараховані на суму такого боргу та будь-які штрафні санкції (у разі їх наявності). Усього за звітний рік банк продав 4 744 770 тис. грн. кредитного портфеля, з яких 4 123 594 тис. грн. становила заборгованість за кредитними коштами, а 621 176 тис. грн. – заборгованість за нарахованими процентами.

Розмір та види застави, що вимагається банками, залежать від оцінки кредитного ризику контрагента. Банками запроваджено основні принципи прийнятності різних видів застави та параметрів оцінки.

Інформація про аналіз кредитної якості кредитів станом на 31 грудня 2009 та 2010 років представлена на рис. 8.

Основні фактори, які враховує банк при визначенні того, чи є кредит знеціненим, – це його прострочений статус та можливість реалізації забезпечення, за його наявності. На цій підставі поданий аналіз за строками прострочки за кредитами, які окремо були визначені як знецінені. Поточні та не знецінені кредити, умови яких переглянуті, являють собою балансову вартість кредитів із переглянутими умовами, які інакше були б простроченими чи знеціненими. Прострочені, але не знецінені кредити – це передусім забезпечені заставами кредити, справедлива вартість застави, за якими покриває прострочені процентні платежі та виплати основної суми. Суми, обліковані як прострочені, але не знецінені, являють собою весь залишок за такими кредитами, а не лише прострочені суми окремих платежів.

Важливою тенденцією 2010 року стало падіння відсоткових ставок. Після значного покращення стану ліквідності банки почали знижувати відсоткові ставки за депозитами, особливо за депозитами в іноземній валюті (оскільки кредитування в ній майже повністю заморожено). Завдяки різкому зниженню відсоткових ставок за депозитами, поси-

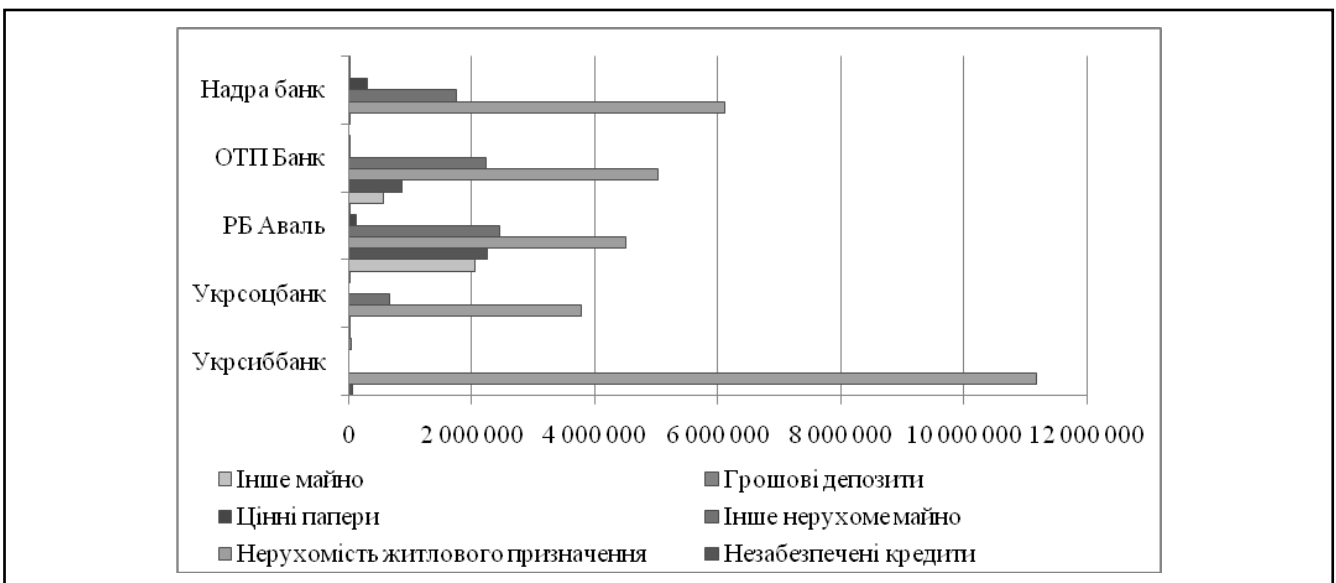


Рисунок 7. Інформація стосовно застави, що отримана як забезпечення іпотечного кредиту в 2010 році, тис. грн.

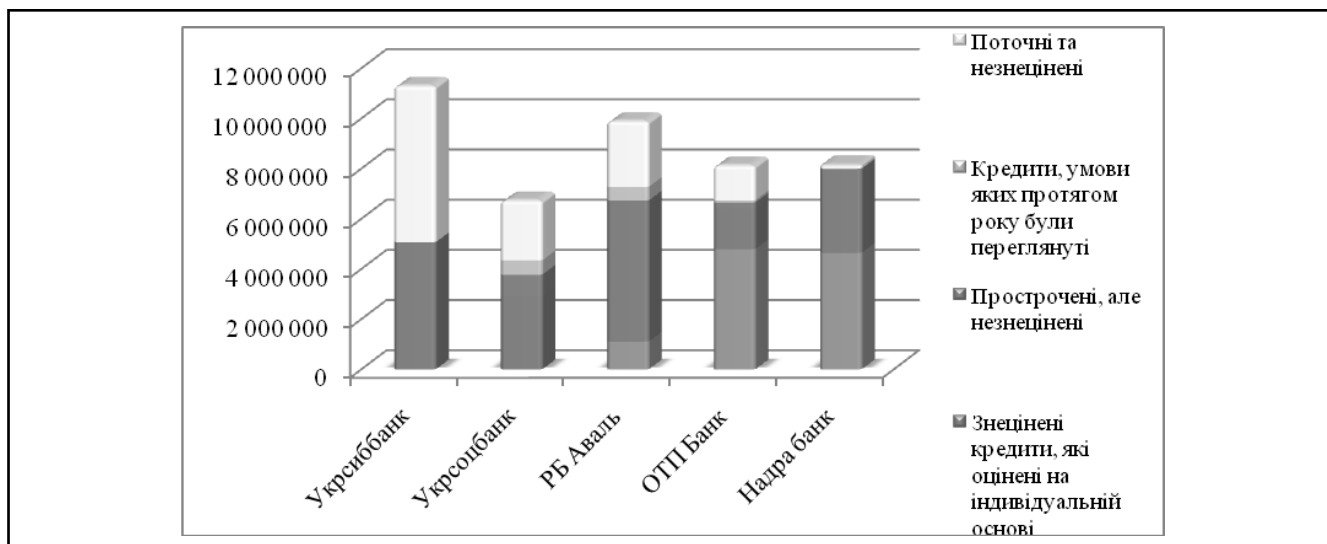


Рисунок 8. Аналіз кредитної якості іпотечних кредитів фізичних осіб у 2010 році, тис. грн.

ленню конкуренції та зменшенню кредитних ризиків значно знизилася відсоткові ставки за кредитами, суттєво полегшивши клієнтам доступ до кредитних ресурсів. Наприклад, ставки за новими кредитами в корпоративному сегменті зменшилися з 25–28% на початку 2010 року до 15–18% у кінці року.

Для українських банків 2010 рік став періодом відносної стабілізації. При цьому в банківській системі спостерігалися такі тенденції: У 2010 році сукупний кредитний портфель банківської системи зріс лише на 1%. Це було пов'язано з більш прискіпливим відношенням банків до оцінки клієнтів з точки зору кредитних ризиків та відносно високими процентними ставками, що стримувало попит на нові позики. Деякі ознаки відновлення кредитування з'явилися лише в другій половині року, пов'язані із відновленням ринків, зростанням кредитоспроможності позичальників, певною активізацією автомобільного та іпотечного ринків.

Значне зростання приросту вкладів і невідповідна цьому тренду кредитна активність банків обумовили придбання

банками великої кількості державних цінних паперів, дохідність яких упродовж року зменшувалася.

Наслідком зазначеної тенденції стало зростання частки цінних паперів у загальних активах банківської системи і відповідне зменшення частки кредитів.

Істотні обмеження кредитування в іноземній валюті (особливо роздрібних клієнтів) відобразилося на кредитних портфелях банків. Падіння портфеля роздрібних кредитів на 13,1% також виглядає цілком логічним, беручи до уваги заборону з кредитування населення в іноземній валюті. Незначне зниження портфеля кредитів фізичних осіб у національній валюті за рік (–2,9%) відображає відновлення кредитування з середини року.

Середні реальні ставки за кредитами на купівлю житла на вторинному ринку перші вісім місяців 2011 року впевнено продовжували тенденцію 2010 року і знижувалися, ще вселяло надію в потенційним позичальникам. У підсумку станом на 05.09.2011 середня ставка по кредитах на покупку житла строком на 20 років становила вже 16,84% реальних

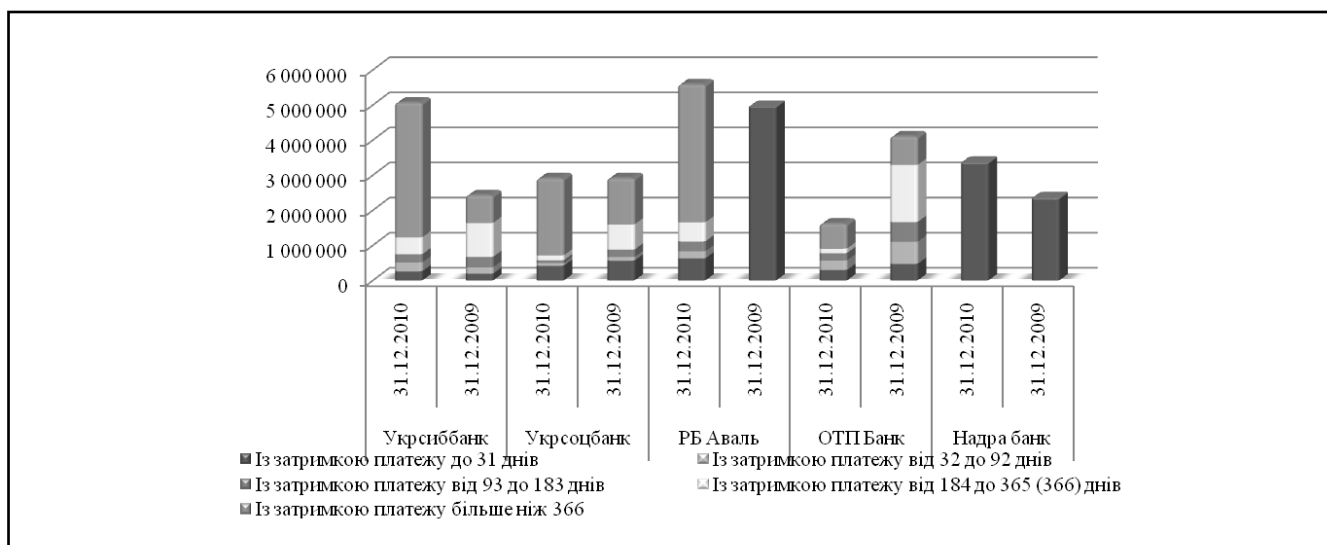


Рисунок 9. Знецінені кредити, які оцінені на індивідуальній основі, тис. грн.

Таблиця 3. Умови надання іпотечних кредитів

Банк	Кредитна ставка	Термін кредитування	Аванс	Комісія
УкрСиббанк	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18,9% при терміні кредиту до 5 років</li> <li>• 19,9% при терміні кредиту від 5 до 15 років</li> </ul>	До 15 років	<ul style="list-style-type: none"> <li>• для кредитів на придбання квартир у будинках, що побудовані:</li> <li>• у 1995 році та пізніше 30% (для обласних центрів); 40% (для інших регіонів)</li> <li>• до 1995 року 40%</li> <li>• для кредитів на придбання домоволодінь 50%</li> </ul>	2% від суми кредиту
Укрсоцбанк	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на первинному ринку – 17,9%</li> <li>• на вторинному ринку – 18,6%</li> </ul>	До 20 років	Від 30% відсотків від вартості помешкання	0,99
Райффайзен Банк Аваль	• 19–23%	до 20 років	30–50%	1–3
ОТП Банк	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на строк від 1–го до 12–го місяця (включно) 23,0%</li> <li>• на строк від 13–го місяця до закінчення строку кредиту UIRD +7,5%</li> </ul>	До 15 років	Від 30% від вартості нерухомості, якщо нерухомість розташована в обласному центрі, та від 50% для інших	0,99
Надра Банк	• 17,5%	До 15 років	від 35%	1,2

річних. Такими низькими ставки по іпотечі в 2011 році були недовго: у результаті кризи ліквідності українських банків у вересні почалося незначне подорожчання, яке потім переросло в інтенсивне зростання ставок, і за наступні місяці року, що минув, динаміка вартості кредитів на купівлю нерухомості не тільки швидко нівелювала таке тривале і очікуване здешевлення, а й відкотилася на рівень кінця 2010 року.

Так, за чотири останні місяці 2011 року, з початку вересня, середня реальна ставка по кредитах терміном на 20 років підвищилася на 2,5 відсоткових пункти і становила 19,33% річних, трохи більше, ніж було у січні 2011 року. При цьому найбільше, порівняно з початком 2011 року, виросли у вартості кредити на купівлю житла строком на 10 років: сьогодні вони на 0,4 п.п. дорожче, ніж були рік тому, і коштують у середньому 20,20% реальних річних.

Загальне враження від 2011 року в сфері іпотеки – це помітне похвалення порівняно з попередніми трьома роками. Так, з'явилися давно забуті пропозиції щодо рефінансування іпотечних кредитів. Крім цього, знову активізувалися програми кредитування при сприянні Державної іпотечної установи, хоча через малі суми, виділені на програму, а також через те, що умови по таких кредитах не набагато відрізняються від стандартних, очікуваного прориву у забезпеченні житлом завдяки програмі не сталося. Нарешті, почала поліпшуватися ситуація з молодіжним кредитуванням: тепер держава виділяє кошти на повернення старих боргів і навіть на нові програми та проекти.

### Висновки

В економіці країни надзвичайно важливою є роль банківського іпотечного кредиту, оскільки він сприяє розв'язанню

ряду актуальних соціально-економічних проблем суспільства та стійкому економічному зростанню.

Банківське іпотечне кредитування має великий потенціал щодо забезпечення суттєвих якісних зрушень в економіці України. У зв'язку з цим великого значення набуває вивчення досвіду функціонування іпотечних та універсальних банків у країнах з розвинутою економікою, практика надання іпотечних кредитів та форми залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів, багато з яких в наш час є абсолютно новими для українських комерційних банків. Потребує подальшого дослідження різноманітність інструментів і технологій іпотечного кредитування та застосування їх комерційними банками при здійсненні іпотечних операцій.

### Список використаних джерел

1. Енциклопедичний словник бізнесмена: Менеджмент, маркетинг, інформатика / За ред. М.І. Молдованова. – К.: Техніка, 1993. – 856 с.
2. Про заставу: Закон України від 02.10.92 №2654–XII // <http://www.rada.gov.ua>
3. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 №898–IV // <http://www.rada.gov.ua>
4. <http://www.bank.gov.ua> – Офіційний веб-сайт НБУ.
5. <http://www.rada.gov.ua>. – Офіційний веб-сайт Верховної Ради.
6. <http://www.unia.com.ua>. – Офіційний веб-сайт УНІА.
7. <http://www.unicredit.com.ua/> – Офіційний веб-сайт АКБ «Укрсоцбанк».
8. <http://www.otpbank.com.ua> – Офіційний веб-сайт OTP Bank.
9. <http://www.ukrsibbank.com> – Офіційний веб-сайт «УкрСиббанк».
10. <http://www.aval.ua> – Офіційний веб-сайт «Райффайзен Банк Аваль».
11. <http://nadra.com.ua> – Офіційний веб-сайт Надра Банку.