

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ  
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ФАКУЛЬТЕТ БАНКІВСЬКОГО БІЗНЕСУ

Кафедра банківської справи

**Дячук Валентин Вікторович**

**ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

**спеціальність 8.050105-банківська справа**

**Дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем «магістр»**

Студент групи БСзм-51

В.В. Дячук

---

(підпис)

Науковий керівник:

к.е.н., доц. О.Л. Малахова

---

(підпис)

Дипломну роботу допущено

до захисту

«\_\_\_»\_\_\_\_\_2013р.

Завідуючий кафедрою

д.е.н., професор

О.В. Дзюблюк \_\_\_\_\_  
(прізвище, ініціали) (підпис)

Тернопіль-2013

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ....</b>	<b>8</b>
1.1 Економічна сутність іпотеки.....	8
1.2 Інфраструктура іпотечного ринку та місце банку на ньому.....	16
1.3 Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	20
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1.....</b>	<b>27</b>
<b>РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ (НА ПРИКЛАДІ АКЦІОНЕРНО-КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ СОЦІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ „УКРСОЦБАНК”)</b> .....	<b>29</b>
2.1 Аналітична оцінка показників кредитної діяльності банку.....	29
2.2 Організація кредитування та механізм надання іпотечного кредиту в АКБ «Укрсоцбанк».....	42
2.3 Аналіз наданих іпотечних житлових кредитів в АКБ «Укрсоцбанк».....	49
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2 .....</b>	<b>57</b>
<b>РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....</b>	<b>60</b>
3.1 Перспективи розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні .....	60
3.2 Удосконалення управління кредитними ризиками при банківському іпотечному кредитуванні.....	73
3.3 Пропозиції з удосконалення механізму іпотечного кредитування банками України.....	82
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3.....</b>	<b>93</b>
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>96</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....</b>	<b>100</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>107</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Система іпотечного кредитування, будучи невід'ємним елементом сучасної економіки розвинутих країн, усе активніше використовується в економічній та соціальній політиці України.

В Україні спостерігається значне розширення фонду нерухомості як промислового, так і житлового призначення, оскільки проведення операцій з нерухомістю є одним із найбільш поширених засобів збереження та примноження.

У зв'язку з цим виникає проблема одержання фізичними та юридичними особами коштів, що будуть достатніми для придбання такої нерухомості на вигідних умовах. Попит на дешеві довгострокові ресурси обумовлює подальший розвиток такого напряму банківської діяльності, як іпотечне кредитування. За останній час питома вага іпотечних кредитів у ВВП зросла з 1 до 2,5%, із них [13, с.79].

**Огляд літератури з теми дослідження.** Окремим аспектам складної і багатопланової проблеми ринку іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів та фінансистів. Проблемі іпотеки постійно приділяють значну увагу такі вітчизняні дослідники як: О.Євтух, М.Дем'яненко, Т.Ковальчук, В.Кравченко, С.Кручок, В.Лагутін, Б.Луців, І.Лютий, А.Мороз, О.Онищенко [34; 35; 36].

Разом із тим, позитивно оцінюючи результати даних досліджень, необхідно зазначити, що для збільшення потенціалу іпотечного ринку України актуальним є: 1) подальше дослідження та усунення недоліків діючого механізму банківського іпотечного кредитування з урахуванням інституціональних особливостей України; 2) виявлення ролі маркетингу банківських послуг з кредитування;

Вказані обставини свідчать про актуальність даного питання і зумовили вибір теми дипломного дослідження, його мету і задачі.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є обґрунтування теоретичних положень і розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення

механізму іпотечного кредитування банками України юридичних та фізичних осіб. Для її досягнення в роботі поставлено і вирішено такі завдання:

- проаналізувати теоретичні підходи до визначення механізму кредитування комерційними банками юридичних та фізичних осіб;
- визначити економічну сутність та виявлено специфіку банківського іпотечного кредитування в умовах трансформаційної економіки;
- обґрунтувати напрями розвитку механізму іпотечного банківського кредитування з урахуванням особливостей інституціонального середовища України;
- проаналізувати особливості процесу формування механізму іпотечного кредитування банків України;
- проаналізувати підходи до розвитку механізму банківського іпотечного кредитування, що використовуються у розвинутих і трансформаційних економіках, та можливості їх застосування в умовах України;
- обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення економіко-правового забезпечення функціонування механізму банківського іпотечного кредитування в Україні.

**Об'єкт і предмет дослідження.** Об'єктом дослідження є діяльність комерційних банків на ринку іпотеки.

Предметом дослідження у даній дипломній роботі є теоретичні та методичні питання з формування та розвитку ефективного механізму банківського іпотечного кредитування в умовах ринкової економіки.

**Методи дослідження.** Для реалізації поставлених у роботі завдань використовувались методи: логіко-історичний – при вивченні об'єктивної необхідності впровадження іпотечних систем у суспільне відтворення, функціонування фінансового та інвестиційного ринків; системного аналізу. Методологічною основою дипломної роботи є теоретичні напрацювання світової економічної науки, концептуальні положення сучасної економічної теорії, дослідно-пошукова й наукова література, праці відомих вітчизняних і зарубіжних вчених-економістів та фахівців-практиків у сфері іпотеки.

**Інформаційна база роботи.** Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі і нормативні акти України, що регламентують діяльність банківських установ, річні та проміжні звіти банку АКБ «Укрсоцбанк», матеріали органів державної статистики.

**Наукова новизна роботи** полягає в подальшому розвитку теоретичних і науково-методичних положень, що визначають шляхи формування ефективного механізму банківського іпотечного кредитування в Україні у контексті створення передумов для забезпечення сталого розвитку банківської системи і збільшення обсягу інвестицій у реальний сектор економіки.

До найбільш важливих результатів, які визначають наукову новизну виконаного дослідження, належать такі:

- обґрунтовано шляхи формування ефективного механізму іпотечного кредитування банками України на основі встановлення взаємовигідних економічних зв'язків між банками і створеними ними фондами (фінансування будівництва, операцій із нерухомістю) та парабанківськими фінансовими інститутами (страховими компаніями, недержавними пенсійними фондами, професійними учасниками ринку цінних паперів, інститутами спільного інвестування), за допомогою яких прямо чи опосередковано залучаються додаткові вільні кошти, що привабливі як з точки зору їх вартості, так і можливостей довгострокового використання;

- дістав подальшого розвитку механізм банківського іпотечного кредитування на основі використання системного підходу з урахуванням особливостей функціонування банківських інститутів. Обґрунтовано, що такий механізм включає послідовність етапів надання кредитів під заставу нерухомості комерційними банками та основних визначальних принципів і нових умов (фінансових, організаційно-економічних, нормативно-правових), які об'єднують такі елементи у єдине ціле для створення стійкої системи і враховують специфіку сучасного етапу розвитку банківської системи;

- вдосконалено процедуру проведення маркетингових досліджень іпотечного банківського кредитування та визначення чинників, що сприяють збільшенню його

обсягів, на основі встановлених економетричних залежностей між обсягом наданих іпотечних кредитів та показниками: зручності (термін розгляду заявки, термін кредитування, початковий внесок) і вигідності пропозиції іпотечних кредитів для клієнтів (за видатками на проценти, комісії, страхування та нотаріальні послуги); популярності комерційних банків; фінансово-економічної діяльності банків;

- узагальнено складові механізми банківського іпотечного кредитування, а саме: а) фінансове забезпечення шляхом залучення додаткових ресурсів іпотечного кредитування з використанням можливостей нових інструментів і суб'єктів вторинного іпотечного ринку; б) комплекс заходів, спрямованих на обмеження ризиків і посилення гарантованості погашення наданих іпотечних кредитів, підвищення їх привабливості за критерієм прибутковості шляхом створення Єдиного державного реєстру кредитних історій, власником якого має стати НБУ разом із Держкомісією з регулювання ринків фінансових послуг України.

**Практичне значення роботи** полягає в тому, що використання розроблених пропозицій щодо формування механізму банківського іпотечного кредитування сприяє сталому розвитку банківської системи і збільшенню обсягу інвестицій у реальний сектор економіки України.

Найбільше значення, зокрема, мають: оцінка впливу на обсяг іпотечного кредитування показників фінансово-економічної діяльності банків, зручності та вигідності пропозиції іпотечних кредитів, популярності того чи іншого банку; пропозиції щодо залучення додаткових довгострокових дешевих ресурсів при впровадженні фондів фінансування будівництва та операцій з нерухомістю для збільшення обсягів іпотечного кредитування і мінімізації сукупних банківських ризиків.

**Структура роботи.** Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків.

Повний обсяг дипломної роботи 110 сторінок, у тому числі на 14 із них розміщено 15 таблиць, на 24 сторінках - 26 ілюстрацій, на 10 сторінках - 7 додатків, список використаних джерел із 93 найменувань.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

### 1.1 Економічна сутність іпотеки

Закон України „Про іпотеку” визначає, що іпотека - це „забезпечення виконання зобов'язання відносно нерухомого майна, що іпотекодавець використовує, згідно цього іпотекодержатель має право у разі невиконання вимог дебітором, забезпеченим заставою, задовільнити свої вимоги за рахунок предмету застави в порядку, встановленому цим Законом” [5].

Закон України «Про іпотечне кредитування, дії з консолідованим заставним боргом і заставними посвідченнями» був прийнятий 1 січня, 2004. Заставне посвідчення - це спеціальний документ, забезпечений заставою або заставними активами [6].

Є такі види заставних посвідчень: 1) це посвідчення з виправленою дохідністю; 2) посвідчення, які засвідчують права для власників і забезпечені заставними активами; 3) свідоцтва про пайову участь в корпорації - це посвідчення, які засвідчують частку власника в платежах після заставних активів і забезпечений заставами.

Застави - це інструмент, який є забезпеченим заставами за певних вимог кредитора [6]. Виконання вимоги, яка може виникнути в найближчому майбутньому, може висунутися заставою. Застава надає іпотекодержателю право задовольнити вимоги, забезпечені нею за рахунок предмету застави переважно перед іншими кредиторами іпотекодавця, вимоги які не зареєстровані в порядку, які встановлені законом, в тому числі при здійсненні реалізації в справі про банкрутство іпотекодавця [8].

Ділянки землі і будівлі, що на ній розміщений можуть бути предметом застави, а саме:

- будівництва, кімнати, підприємства як цілочисельні майнові комплекси, інша властивість, яка віднесена законодавством до нерухомого. Залежно від об'єктних застав існує:

- застава житла (житлова застава),
- застава земельних ділянок (застава землі) і застава комерційного нерухомого майна (комерційна застава). Це може бути предметом застави нерухомого майна.

Також об'єкт конструкції в прогресі нерухомого майна, яке стане власністю іпотекодавця після того, як завершиться реєстрація в порядку, встановленому законом не дивлячись на те, хто власник цього майна, така властивість у момент укладення заставного договору може бути предметом застави [31, с.59-60].

Частина об'єкту нерухомого майна може бути предметом застави тільки після його реєстрації права власності на ній як на окремому об'єкті нерухомого майна. Застава поширюється на частину об'єкту нерухомого майна, яке додане до предмету застави після укладення заставного договору.

Термін "іпотека" відразу використовувався в Греції в VI столітті до н.е. афінським реформатором Солоном. У людині нового часу розуміння іпотеки - це метод забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, що залишається в області використання іпотекодавця або третій персоні [64, с.9].

Виокремлюють наступні види іпотеки (рис 1.1.).

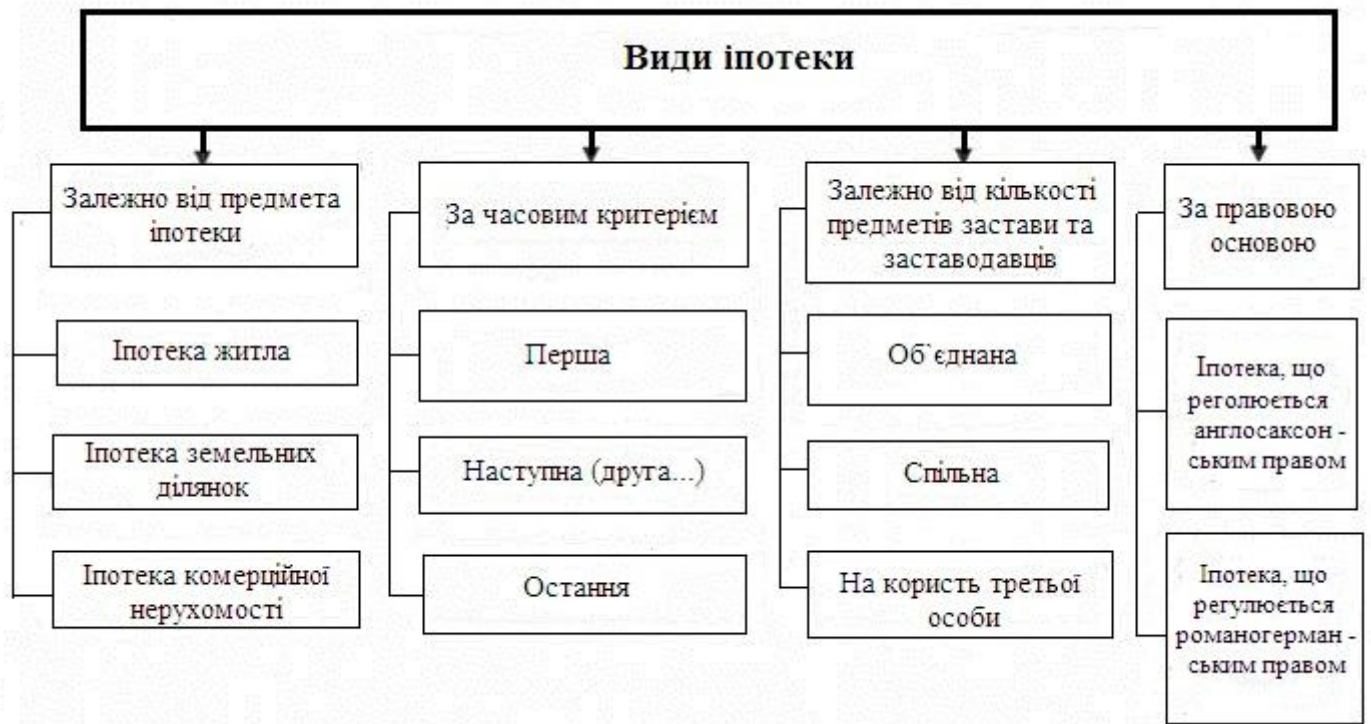
Присутність розробленої системи права особистої власності на нерухомоме майно - це, в першу чергу, законна і економічна вхідна умова походження заставної довіри. Забезпечення приватної власності без інституціональної його розробки купівлі-продажу і заставної довіри неможливі.

Суб'єктами іпотечного кредиту є:

— кредитори з іпотеки — іпотечні банки або спеціалізовані іпотечні компанії, а також універсальні комерційні банки;

— позичальники — юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки, або мають поручителів, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника.





**Рис. 1.1 Види іпотеки в економічній літературі [62, с.37]**

Житлові будинки, квартири, виробничі будинки, будівництва, магазини, земельні ділянки, і тому подібне, - це об'єкти заставної довіри до іпотеки. Це визначено розміром заставної довіри як частини вартості об'єкту застави [67, с.142-197]. Нерухоме майно як об'єкт іпотечного кредиту має ряд істотних переваг. Воно майже ніколи не втрачає своєї вартості (значення) повністю, і з часом, оскільки економічна практика свідчить, вартість її навіть росте.

Позики під нерухомим майном підлягають погашенню, схильному до угоди умов на системі чергового внеску оплати з відсотковими нарахуваннями. Відсотки після того, як іпотечний кредит наданий - це та особливість, розмір суми іпотеки залежить від територіального розміщення нерухомого майна.

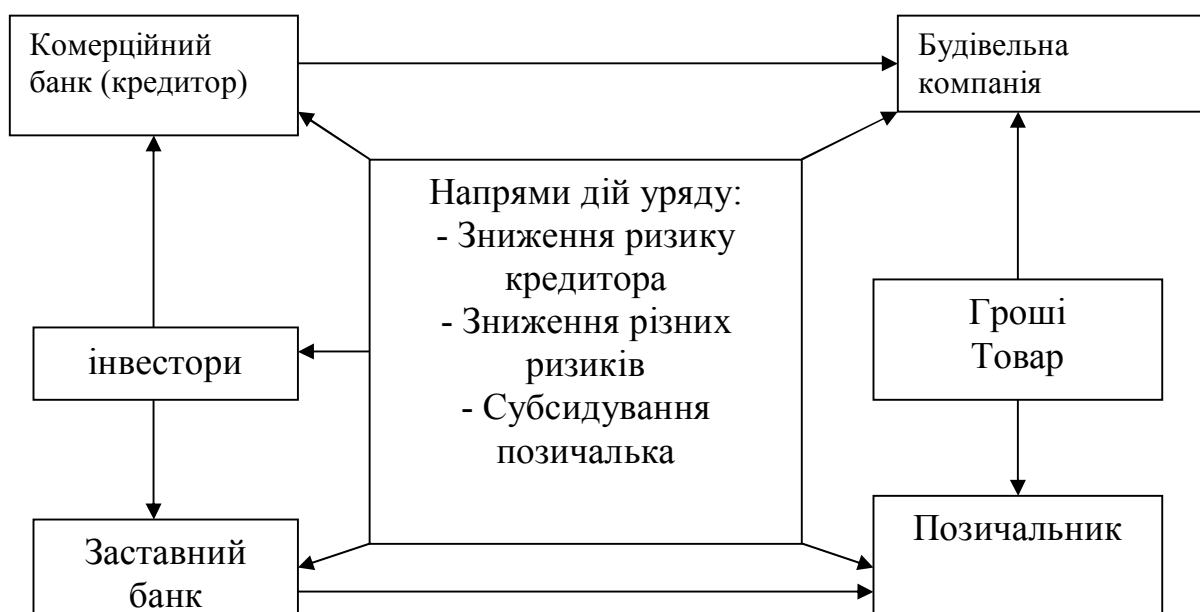
Як відомо, один з індексів розробки ринкових відносин - це рівень капіталізації ресурсів і використання різних інструментів розробки виробничого капіталу. Нерухоме майно, як правило, значну частинку активів використовує в ринку, і застава одна з головних фінансових технологій його користування. Проте завдяки різним обставинам використання нерухомого майна з метою збільшення капіталу, ефект може бути різний. Як показує аналіз, ресурси з

допомогою застави можуть ефективно використовуватися тільки тоді, коли його додаток науково обґрунтований, і робота іпотечного механізму побудована з певних принципів [67, с.199-203].

Тому, погляд, запропонований вище про іпотеку, надає можливості глибоко бачити важливу організаційну роль в її чисельній інфраструктурі, яка забезпечує прибутковий рух вартості і, в результаті, відновленні дієздатності всієї системи іпотечного кредитування. Це нам дає змогу обґрунтувати поняття «іпотечний кредит».

Визначення цього поняття доцільне через ряд причин:

Перш за все, широкий погляд на заставі як на механізмі привабливості капіталу в економіці. На рис. 1.2 представлена принципова робота іпотечного кредитування [53, с.204]. На рисунку видно, що іпотечний механізм взаємодіє з різними ринками.



**Рис. 1.2 Принципова схема системи іпотечного кредитування [53, с.206]**

Тому іпотечне кредитування може надати поштовх широкому спектру економіки: від стимулювання акумуляції внутрішніх засобів в стані відродження і розробки різної промисловості народного господарства. Це показало присутність

в іпотечному механізмі ясного взаємозв'язку елементів, які забезпечують раціональне використання ресурсів [53, с.209-211].

Переважання частки довіри, яка надана в іноземній валюті (рис. 1.3.) (приблизно 15% довіри виданий в гривні), - це негативна сторона українського ринку житлового іпотечного кредитування, а якщо вони надаються в національній валюті, то існує певне валютне хеджування, яке прив'язане до котировок, що по суті робить ці кредити також валютними.

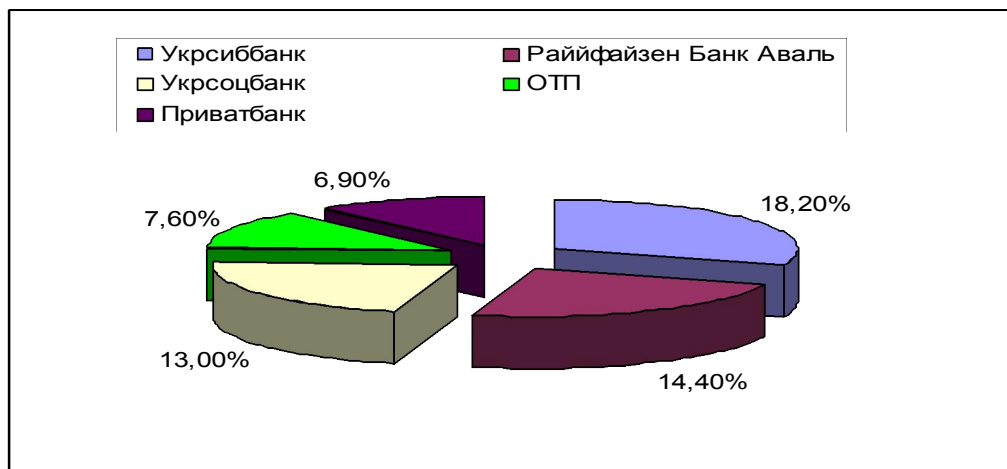


**Рис. 1.3 Структура іпотечних кредитів, наданими банками України за 2012 р. в розрізі валют [55, с.40]**

Це цілком кондиціонує як негативними інфляційними очікуваннями, так і формою обчислення, традиційно орієнтованого на іноземну валюту на вторинному ринку житла. Переваги, які віддаються банками до тривалого кредитування населення в іноземній валюті (у основному дол. США ) пояснений не тільки спробою мінімізувати певні ризики, але і тим, що обчислення на вторинному ринку житлового нерухомого майна традиційно проводяться в іноземній валюті. Об'єми вторинного ринку такого нерухомого майна більш ніж удвічі перевищують об'єми первинного, що це зрозуміло на прикладі Києва, де велика частинка такої довіри надана [55, с.41-42].

У 2012 склад великих п'яти банків не зазнав змін: в Україні Укрсиббанк - це неявний лідер іпотечного ринку, ринкова частинка якого досягає 18,2%; 2-ге місце займає Райффайзен Банк Аваль з долею 14,4%, 3-тю позицію посідає

Укрсоцбанк – 13,0%; 4-ту і 5-ту сходинки розділили ОTR Банк та Приватбанк з ринковими частками 7,6% і 6,9% відповідно (рис. 1.4) [75].



**Рис. 1.4 Структура іпотечного ринку України за кредитами, наданими банками, на 01.01.2012, % [75]**

Інтерпретація іпотеки як механізм привабливості капіталу, класифікована під впливом об'єктів та інструментів. Залежно від того, як іпотечний механізм утворить загальний портфель з кредитних ресурсів, вибрані основний його моделі: 1) перший внесок, 2) інвестиція і наявність спеціальної мети. В той же час, коли вони можуть бути класифіковані як однорівневі або дворівневі (з вторинним ринком заставних на зразок американських) моделі іпотечного інвестування [53, с.28].

В світі практиці надання кредиту під нерухоме майно завжди адаптоване до стійкого доходу банків після того, як зважені всі можливі ризики, але ризик вимушує кредитора вимагати від боржника того або іншого забезпечення довіри до кредиту. Забезпечення кредиту як незчисленні права банку або певна властивість – це, в даному випадку, додаткова гарантія повного і своєчасного повернення кредиту при банкрутстві або неплатоспроможності боржника, щоб сплатити борг. Зобов'язання гарантії третьої особи, включення страхової компанії може бути забезпеченням довіри до кредитування. Проте, частіше для забезпечення іпотечного кредиту використовується застава [53, с.32-34].

Ми розглядатимемо функції, які виконуються заставою:

- це - інструмент економіки відносно додаткових фінансових коштів в сфері матеріальної продукції;
- забезпечує повернення засобів, переданих під заставу;
- стимулює розвиток кредитування нерухомого майна, коли інший, економічні шляхи (продаж-купівля) недоцільні або законним чином неможливі;
- утворюють ринок з похідних заставних цінних паперів.

Світова практика виділяє багато видів застави. Серед них, наприклад, застава інвестора, застава «фіско» на нерухомому майні платника, (застава податку) податків, іпотека на майно опікуна, іпотека дружини на майно чоловіка та інше [54, с.67-70].

Залежно від кількості предметів застави та заставодавців виділяють іпотеку об'єднану або спільну. Якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належить одному заставодавцеві, матимемо справу з об'єднаною іпотекою. З огляду на мету здійснення застави іпотеку поділяють на податкову («фіско»), кредитну (або банківську), сімейну, іпотеку на майно опікуна та інші [57, с.53-59].

За предметом застави розрізняють земельну іпотеку, житлову, іпотеку цілісного майнового комплексу, промислову, комерційну, аграрну та інші [57, с.74].

Зауважимо, що класифікація іпотек може бути різною залежно від історичних традицій, які склались в тій чи іншій країні. Наприклад, в Німеччині розрізняють документальну, забезпечувальну, загальну (солідарну) примушувальну іпотеку та багато інших її видів [57, с.75].

Тому, для банку в процесі кредитування забезпечення у формі застави найпривабливіший. Застава має старе походження - це засіб забезпечення зобов'язань, у разі яких нерухоме майно - це предмет застави, що залишається в заставодавця або в третій персоні.

Іпотека може стати одним з важливих інструментів протягом створення національної економіки.. Особливо велика роль іпотеки з'явиться в суспільстві у

відродженні і стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього заставного ринку [57, с.79].

## **1.2 Інфраструктура іпотечного ринку та місце банку на ньому**

Заставний ринок займає одне з головних місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стійкої розробки економіки. Застосування іпотеки надає значний соціально-економічний ефект. Зростання капіталу і стійкий приріст доходів в різній галузі економіки виникає внаслідок цього забезпеченим.

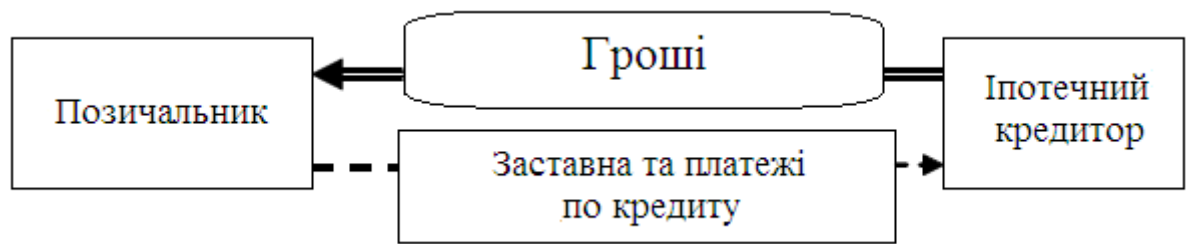
Іпотечний ринок як економічний феномен, не знаходячи глибоке теоретичне освітлення ні в місцевій, ні в зарубіжній літературі, на сьогодні характеризується невизначеним місцем в системі ринків. З однієї сторони, іпотечний ринок розглядається як такий, де здійснюється емісія іпотеки, і таким чином розглядається як частина ринку позикових капіталів [44, с.171-172].

Іпотечний ринок, або ринок іпотечного капіталу, відіграє важливу роль в економіці, адже він, об'єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів.

Слід помітити, що іпотечний ринок відрізняється від інших фінансових ринків тим, що всі зобов'язання, які на ньому зберігаються, забезпечені нерухомим майном. Це зумовить четверту функцію, а саме: ефективне використання і розробка нерухомого майна не тільки перерозподіляє відмічений ринок нерухомого майна з метою раціонального його використання, сприяє інвестуванню в іпотечний ринок.

Надійне управління ризиками в процесі привабливості грошових зобов'язань - це п'ята функція іпотечного ринку [54, с.29].

Практика світу свідчить, що будівництво житла в ринкових умовах господарювання в широкому плані є забезпеченим створенням цілочисельної системи іпотеки, що відроджувала кредитування. У системних чотирьох підрозділах має діяти як мінімум: боржник, кредитор, інвестор, уряд. Кожний з них має власний інтерес, але їх цілі пов'язані (рис. 1.5).



**Рис. 1.5 Принципова схема системи іпотечного житлового кредитування [55, с.17]**

Боржник бере собі за мету придбати краще житло, здійснюючи такі щомісячні платежі після кредитування, яка зробила велику частинку доходів не надмірною. Банківські цілі полягають у максимізації прибутку і дивідендів акціонерів. В іпотечному кредитуванні це досягається шляхом обмеження ризиків.

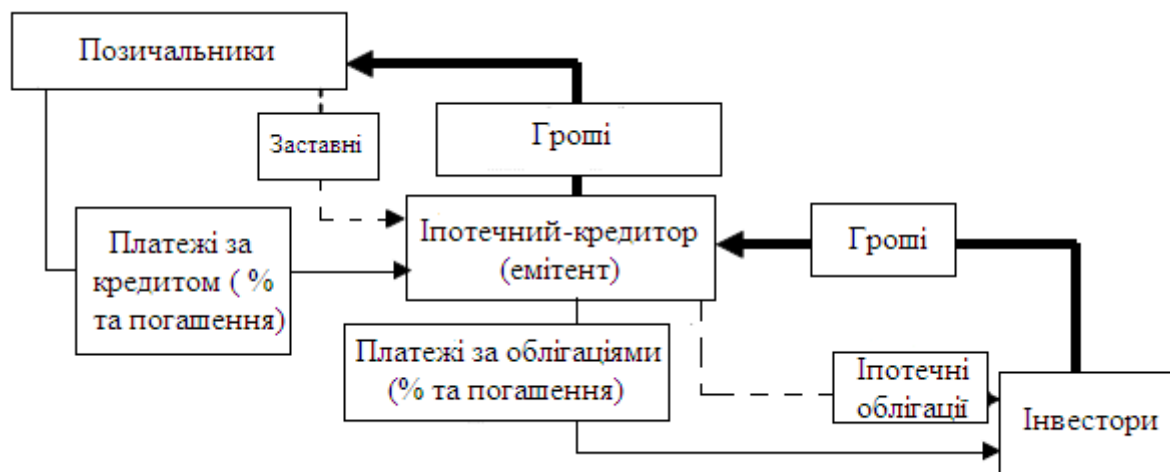
Дослідження теоретичних основ спеціалізації кредитних організацій на ринку іпотеки, дозволеної, щоб визначити їх істотну особливість, полягає в обмеженні ризику за рахунок спеціалізації в наданні переважно заставної іпотеки,.

Ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без діяльності забезпечення суб'єктів – спеціалізовані форми організаційно-правових в особі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно; судові органи; установи нотаріальних і законних послуг; страхові компанії; фінансові інститути.

Специфічним суб'єктом іпотечного ринку виступає держава в особі органів законодавчої і виконавчої влади, головна роль якої - формувати організаційно-економічні умови взаємодії економічних суб'єктів та регулювати відносини іпотечного кредитування з метою досягнення економічною і соціальною ефектів від функціонування іпотечного ринку [55, с.12].

Дослідження економічної природи іпотечного ринку передбачає поняття його структурної будови, відкриття взаємообумовленості і взаємозв'язку іпотечного ринку. Як вже нами було зазначено вище, у світовій практиці виділяють дві моделі іпотечного ринку: однорівнева і дворівнева [55, с.118].

Модель однорівнева складається тільки з первинного ринку застави. Однорівнева модель може використовуватися не тільки спеціалізованими іпотечними банками, але і універсальними банками, які мають департаменти іпотечного кредитування (рис 1.6.).



**Рис. 1.6. Механізм однорівневої моделі іпотечного ринку [55, с.143]**

Таким чином, дворівнева модель суттєво відрізняється від однорівневої. Основне джерело кредитних ресурсів в систему іпотечного кредитування надходить зі спеціально організованого з цією метою вторинного ринку цінних паперів, які забезпечені заставними на нерухомість. Дана модель діє лише за розширеної інфраструктури іпотечного ринку, як правило, при певному сприянні держави, та як мінімум, при її частковому контролі за емісією цінних паперів, що обертаються на вторинному ринку.

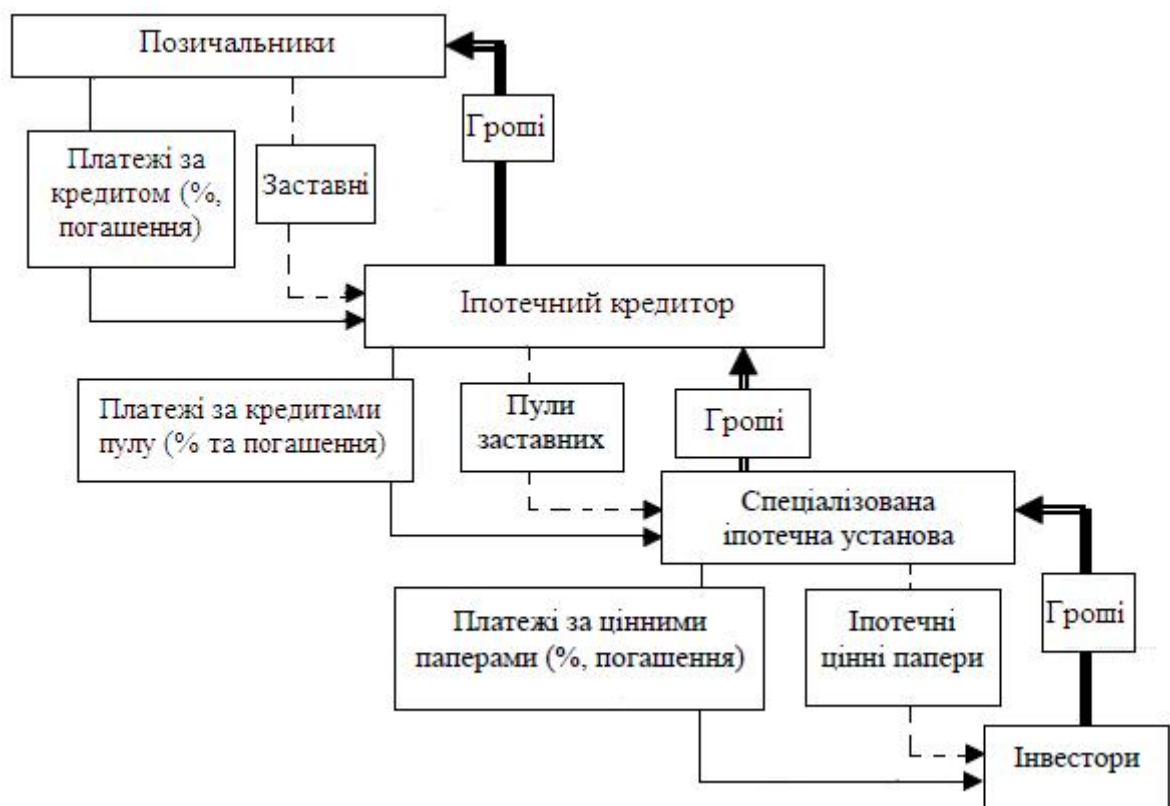
У системі відносин, властивих до дворівневої моделі системи заставного фінансування, є два основні сегменти, засновані на використуванні різних методів фінансування під забезпеченням нерухомим майном, а саме: первинний ринок і вторинний ринок.

Первинний ринок, сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини між кредиторами і позичальниками, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних. На ньому позичальник отримує у фінансово-кредитній установі (кредитора) позику під заставу нерухомості. Відносини між заставодавцем і заставодержателем і створюють первинний іпотечний ринок.



Кредитор може зберігати заставні у власному портфелі цінних паперів або продавати їх інвесторам [55, с.157-159].

Тому, дворівнева модель істотно відрізняється від однорівневої (рис. 1.7.). Основне джерело кредитних ресурсів в системі заставного кредитування діє зі спеціально організованого з цією метою вторинного ринку цінних паперів, які забезпечені заставними на нерухомість. Ця модель діє тільки в розширеній інфраструктурі іпотечного ринку, як правило, в частковому контролі після емісії цінних паперів, які обертаються на вторинному ринку.



**Рис.1.7 Механізм дворівневої моделі іпотечного ринку [55, с.168]**

Виділяють і третю модель організації системи іпотечного житлового кредитування – збалансовану автономію. Головною ознакою що відрізняє дану модель є позичково-ощадний принцип її функціонування. Сукупний портфель кредитних ресурсів формується за рахунок залучення заощаджень майбутніх позичальників за принципом каси взаємодопомоги.

Тому, можливо зробити висновок, що така модель стає незалежною при зміні ринкової ціни засобів позики і від загального рівня цієї ціни взагалі. Цей опис автономної моделі має особливо велике значення для створення іпотеки, що кредитується в країнах з нестійкою економікою, але за умови, що всі взаєморозрахунки повинні проводитися у вільноконвертованій валюті [55, с.184-186].

### **1.3. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні**

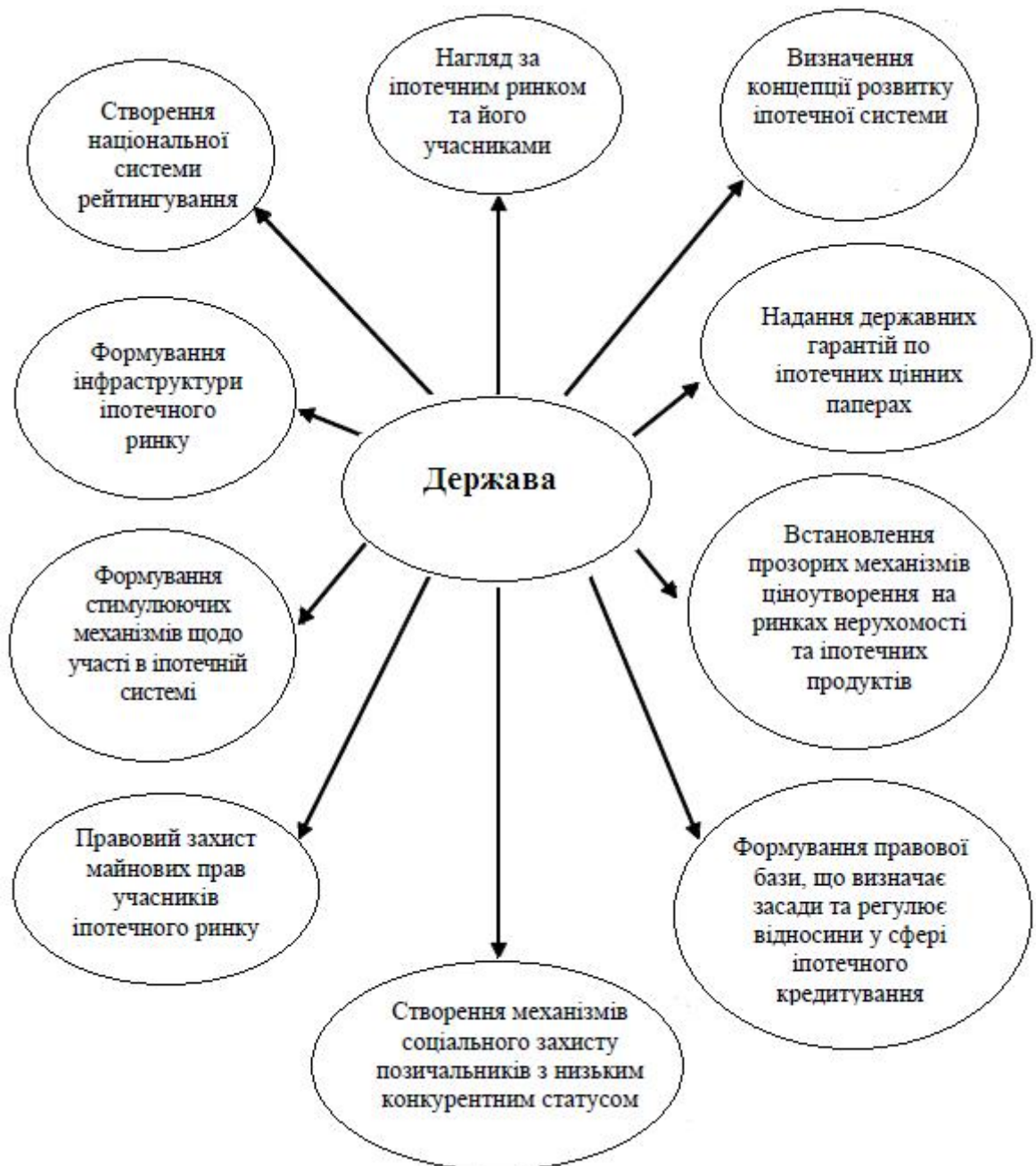
У цьому питанні дипломної роботи ми розглядатимемо сучасний стан іпотеки в Україні, зробимо порівняльний опис ринку іпотеки після завершення кризи і протягом минулих трьох місяців 2012 року. Систематизація теоретичних основ і практичні розробки формування місцевого іпотечного ринку - це мета нашого дослідження, що забезпечуються обґрунтуванням інституціональних перспектив його розробки.

Об'єми кредитування під заставу нерухомого майна в Україні мали до вересня 2012 схильність до приросту, однак частка іпотечних кредитів у ВВП країни становить лише 1%, у той час як у передових країнах цей показник коливається від 40 до 80%, а в країнах, що розвиваються, дорівнює 25%. Тому, об'єм житлового іпотечного кредитування, наданого в іноземній валюті, майже в чотири рази перевищує об'єм такого ж іпотечного кредитування в національній валюті. За оцінками фахівців, іпотечне кредитування доступне тільки десятій частині населення країни [51, с.123-125].

Взагалі до факторів, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні, можна віднести: 1) інфляційні ризики; 2) нерозвиненість механізмів залучення коштів населення; 3) непрозорість взаємовідносин учасників ринку; 4) незначна роль Державної іпотечної установи на ринку іпотечних кредитів [51, с.131].

Учасником в особі відповідних регулюючих органів фінансових інститутів є невід'ємним гравцем відносин іпотечного кредитування. Його інтереси в даному

випадку вирішення соціальних проблем, серед яких житлова перебуває на одному рівні з проблемами охорони здоров'я і освіти. Держава має створити інститут іпотеки та умови для стабільного ефективного функціонування всієї системи іпотечного кредитування. Необхідно провести інституціональні реформи і створити правове поле з метою стимулювання іпотечного кредитного ринку (рис. 1.8).



**Рис. 1.8 Типова схема взаємодії між учасниками іпотечних кредитних відносин [51, с.179]**

Іпотека - це вагомий інструмент економіки, який дозволяє не тільки вирішити суспільні задачі (забезпечення населення житлом), але і стимулює всю суміжну промисловість економіки [51, с.176].

Незважаючи на прогнози лідируючих економістів і політичних діячів, які ще влітку з впевненістю завіряли, що «в Україні не може бути іпотечної кризи», наприкінці 2012 року високі темпи інфляції і світова криза все ж таки позначилися на вітчизняній іпотеці.

Непомірні ціни на квадратні метри і проблеми фінансової системи світу вивели конфлікт на новий рівень, що дозріває на ринку нерухомого майна в за останній рік. Щоб купити житло за помірну ціну, потрібно забути про доступну іпотеку [51, с.208-209].

Банківська реклама вже не перший рік задовольняє Українські масмедіа, що кожен охочий може взяти іпотеку на лояльних умовах. Нульовими відсотками і комісіями пістрявлять вагони поїздів метрополітену, вікна банківських відділень і міські big-борди. Причини до того декілька. З однієї сторони, зарубіжні банки, які прибули до України, намагаються повернути свої кошти. Таким чином, перед менеджерами були поставлені чіткі цілі - залучення в банк великої кількості позичальників і завоювання великої частки ринку. З іншого боку, вітчизняні фінустанови також не бажають втрачати своєї частини кредитного пирога і винаходять нові способи заманювання клієнтів. Істина, не всі амбіції мають успіх, щоб здійснитися [52, с.144-145].

Не дивлячись на «перегони», багато банків вибрали зростання норм по іпотечних кредитах і ввели вижчі вимоги для боржників. Не тільки криза світу, але і Національний Банк, що занепокоївся, примушував на комерційні банки до цього. З метою зниження ризику НБУ загрожує обмежити об'єм кредитування з ініціативою, щоб відтранслювати довгу до іпотеки (від десяти років) в категорії нижче встановленого «стандарту» або «сумнівається» з відповідним рівнем обмовки. І це примушує фінустанови зменшувати терміни кредитування і збільшувати щомісячні внески для населення.

Від таких дій іпотечні кредити для українців стануть ще недоступнішими. По американських мірках житло вважається за доступне, якщо воно коштує тричотири річні доходи, важкодоступним - при п'яти-семи, недоступним - понад сім річних доходів [51, с.188].

Низькі ціни на житло вже в минулому і ті, хто чекає пів року або рік падіння цін, жалкують. На нашу думку, ціни не можуть впасти. Сьогодні ціни на нафту в світі перевищили цілком відомі індекси, ціни на газ ростуть також. У ціні, зокрема в ціні на житлі, дуже вагома енергетична складова. Із зростанням цін на енергоресурси не доводиться говорити про яке-небудь падіння цін. Істотними каталізаторами зростання цін на нерухомість, на думку експертів, є збільшення заробітних плат.

Перенесені чинники стимулюють попит населення, що, у свою чергу, гальмується подальшим зростанням цін. Крім того, однією з найважливіших складових підвищення цін є незадоволений попит українців на житло. В середньому, працюючий киянин на свою офіційну заробітну плату (за підсумками 2012 року) міг придбати близько 2,2 кв.м житла, тоді як житель Праги - 5,3 кв.м, Варшави - 5,5 кв.м, Москви - 3,3 кв.м. Слід сказати, що громадяни України володіють меншими можливостями покупки житла, ніж громадяни держав СНД і пост-соціалістичного табору [82].

Не дивлячись на будівництво нової житлоплощі, нерухоме майно на вторинному ринку вже який рік демонструє непомірні ціни для одного квадратного метра. Істотне зниження цін мало стежитись очима на «первинку». Величезний попит на житло, який існує в нормах будівництва, буде задоволений тільки за сто років, відповідно нерухоме майно надзвичайно недоступне для 89,4% населення України (табл.1.1.).

Ми розглядатимемо глобальний вплив на ринок українського нерухомого майна. Всі знають давно, що подібні ціни Києва на квадратний метр давно стрибнули понад ціни в самих розвинутих Європейських столицях. Вже не дивує нікого те, що вартість українських хрущовок співставима з вартістю маленької вілли на півдні Парижа або Лондона. І це з урахуванням нижчих ставок

кредитування в західних країнах, більш високого рівня доходів і більш високого рівня захисту права власності. Крім того, світова іпотечна криза різко понизила вартість американського і британського житла [80, с.361-364].

**Таблиця 1.1**

**Умови надання іпотечних кредитів банками України в 2012 р. [75]**

№ п/п	Назва банку	Кредитна ставка, %	Максимальний термін кредитування, роки	Аванс, %	Комісія банку, %
1	2	3	4	5	6
1	Укрексімбанк	28.0	10.0	40.0	1.2
2	Ощадбанк	19.5	20.0	40.0	1.0
3	Кредитбанк	15.0	15.0	30.0	1.75
4	Банк "Форум"	17.5	15.0	35.0	5.0
5	Сбербанк Росії	18.0	20.0	40.0	1.8
6	Унікредитбанк	22.89	5.0	70.0	1.0
7	Ерсте Банк	19.87	15.0	50.0	1.5
8	ІмексБанк	19.0	2.0	20.0	0
9	VAB Банк	14.5	20.0	30.0	0
10	Банк "Київська Русь"	22.0	20.0	50.0	3.0
11	Укрсиббанк	16.9	15.0	50.0	1.0
12	Укрсоцбанк	16.0	20.0	30.0	0.99
13	ОТП Банк	19.0	15.0	30.0	2.0
14	Райффайзен Банк Аваль	18.5	10.0	25.0	2.0

Високою прибутковістю ринок українського нерухомого майна привернув велику кількість нових гравців, посередників, які можуть висунутися на стороні як клієнтів, так і будівельників або банкірів (табл.1.2.). Наявність різного роду посередників стимулює ріст цін навіть при зниженні кількості операцій. Так, за

підсумками 2012 року кількість таких транзакцій в порівнянні з 2011 роком знизилася в Києві до 19,5 тис. (-22,7%), а по Україні - до 369,2 тис. (-4,1%) [82].

**Таблиця 1.2**

**Інтегральний показник рівня привабливості банків для клієнта  
у 2012р. [75]**

№	Назва банку	Значення інтегрального показника	Рейтинг банків
9	VAB Банк	0,8683690445	1
12	Укрсоцбанк	0,8332631635	2
3	Кредитбанк	0,817943093	3
14	Райффайзен Банк Аваль	0,7517812334	4
13	ОТП Банк	0,7505668072	5
2	Ощадбанк	0,7257508418	6
5	Сбербанк Росії	0,7170667242	7
11	Укрсиббанк	0,7114359232	8
8	ІмексБанк	0,7050312556	9
7	Ерсте Банк	0,6561977509	10
10	Банк "Київська Русь"	0,5387700267	11
4	Банк "Форум"	0,5175691466	12
1	Укрексімбанк	0,5033056408	13
6	Унікредитбанк	0,44016279	14

Державна іпотечна установа (ДІУ), яка повинна стати рятувальником іпотечного ринку і брати участь в рефінансуванні житла, не показує позитивних результатів. Причина, за словами банкірів, в дуже жорстких вимогах до позичальників, охочих кредитуватися за програмою ДІУ, і дорожня ресурсів установи.

Основним стримуючим чинником приросту об'ємів кредитування по програмі з ДІУ, є вимоги до платоспроможності боржника і первинної власної

оплати клієнта, який робить не менш ніж 25% від загальної вартості. В результаті українці не відчували підтримку від держструктури.

Тому, навіть якщо ціна на нерухомість на вторинному ринку у 2013 році не ростиме такими темпами, як в 2010-2012 роках, орендна плата за житло постійно збільшуватиметься, а щомісячні платежі по кредиту навпаки зменшуватися. Крім того, індекс прибутковості вторинного київського житла в 1,9 разу більше середньої ставки прибутковості по довгострокових банківських депозитах [54, с.267].

Ми вважаємо, що ринок житлової нерухомості в даний момент знаходиться в стані стагнації. По кількості операцій і по динаміці цін ринок завмер в очікуванні. Це обумовлено цілим рядом причин. Стан ринку іпотечного кредитування відіграє в процесі одну з ключових ролей. В умовах високих темпів інфляції банки зайняли вичікувальну позицію і значно посилили умови кредитування.



## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

У відродженні іпотеки за допомогою іпотечного житлового кредитування значну роль відіграють банківські установи. Незважаючи на активізацію діяльності банківських структур на іпотечному житловому ринку в Україні, слід констатувати наявність цілої низки проблем у цій сфері.

Обмеженість банківських ресурсів та невідповідність їх параметрів цілям іпотечного житлового кредитування, високий рівень іпотечних ризиків, відсутність діючих механізмів генерації стабільних довгострокових банківських ресурсів актуалізують проблематику дослідження. Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів кредитного ринку України [52, с.184-185].

Метою є дослідження та аналіз функціонування в Україні іпотечного ринку в умовах економічної кризи та побудова рейтингу привабливості умов кредитування для позичальника. В 2012 р. спостерігається поживлення ринку іпотечного кредитування, це обумовлено виходом на ринок нових банківських установ зі своїми умовами кредитування. Але все ж таки іпотечні портфелі українських банків у перші вісім місяців 2012р. скорочувалися. На початок вересня 2012р. заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 77,5 млрд. грн., що на 4,5 млрд. грн. менше, ніж на початку року [40, с.39].

Таку тенденцію банківські експерти пов'язують з низьким попитом на іпотечні кредити з боку фізичних осіб, який, у свою чергу, обумовлений все ще дуже високими ставками по іпотеці.

Сучасний стан іпотечного ринку характеризується від'ємною тенденцією розвитку іпотечного кредитування в 2011-2012рр.

Це пояснює низка причин, таких як:

- в'ялий ринок нерухомості – ризик зниження вартості нерухомості;
- дефіцит грошових ресурсів;

–підвищення вимог до платоспроможності позичальника.

Розглядаючи ризики іпотечного кредитування, що впливають на фінансовий стан не тільки кредитора, але й позичальника, слід зазначити, що одним із методів мінімізації фінансових ризиків є встановлення досить високих відсоткових ставок по кредиту з метою більш швидкого повернення тієї суми кредиту, що потребував позичальник. Даний метод не є привабливим для клієнта, оскільки збільшує ціну кредитного майна в декілька разів, але для банку це є дієвий спосіб отримати прибуток від досить ризикованої діяльності [47, с.257-259].

Що стосується авансового платежу, то в 2012р. він становить не менше 30%. Його зниження можливе до 20%, але лише завдяки активізації ринку нерухомості. Окремі банки, що мають проблеми з якістю кредитного портфеля і не бажають його погіршувати, вимагають аванс 40-50%.

Максимальні терміни кредитування залишаються в межах 15-20 років, а ставка за довгостроковими кредитами будуть плаваючими, на 1-2% вищою, ніж для іпотечних кредитів на 5-10 років. Кредити на 25 років є рідкістю, доступні лише позичальникам з бездоганною платоспроможністю [47, с.311-312].

Ринок іпотечного кредитування в Україні переживає не найкращі часи, оскільки спостерігається тенденція до зниження темпів придбання житла в кредит. Ринок нерухомості завмер, разом з ним й іпотечне кредитування. Умови, що пропонують вітчизняні банки, є для українців досить дорогими, а для банків потенційні клієнти не мають достатньої платоспроможності.

## РОЗДІЛ 2

### ОРГАНІЗАЦІЯ ШОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ (НА ПРИКЛАДІ АКЦІОНЕРНО-КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ СОЦІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ «УКРСОЦБАНК»)

#### 2.1 Аналіз показників кредитної діяльності банку

Акціонерно-комерційний банк соціального розвитку „Укрсоцбанк” заснований у вересні 1990 року, входить до групи найбільших банків України. З кінця 2007 входить до складу міжнародної фінансової групи "UniCredit". Пропонується банком різні, сучасні фінансові і платні інструменти банківських пропозицій, які допомагають організації досягти комерційного успіху у суспільстві.

Відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність» в Україні можуть бути створені банки у формі відкритого акціонерного товариства або кооперативного банку [9, с.37-39].

Акціонерно-комерційний банк соціального розвитку «Укрсоцбанк» за організаційно-правовою формою є відкритим акціонерним товариством (ВАТ).

Відповідно до статті 11 Статуту АКБ “Укрсоцбанк” органами управління банком є: Збори загальних акціонерів; Наглядова рада; Правління [79].

Збори загальних акціонерів, які скликані не рідше одного разу в році, - це найвищий орган Банку (стаття 12 Статуту) [79].

До юрисдикції загальних зборів належить: визначення основних напрямів діяльності Банку і вимоги звітів про їх виконання; залучення змін і доповнень до Банківського патенту; зміни розміру статутного капіталу Банку; установка і звільнення Голови і членів Наглядової поради Банку, Голови і членів Ревізійної комісії; вимога щорічних результатів діяльності банку, зокрема його дочірні підприємства, - це вимога звітів і завершення Ревізійної комісії і зовнішнього аудитора; розподіл прибутку, умови і порядок оплати частинки прибутку (дивіденди), визначення порядку обхвату втрат; вимога Статуту про Наглядову

раду Банку; ухвалення рішення про зупинку діяльності Банку, установка ліквідатора, вимога ліквідаційного балансу [79].

Наглядова рада Банку є колегіальним органом управління, який представляє інтереси акціонерів в період між проведенням загальних зборів акціонерів. До її складу входять не менше п'яти осіб, які обираються з числа акціонерів або їх представників і діє на підставі Положення про Спостережну раду, що затверджується Загальними зборами акціонерів банку. Голова та члени Спостережної ради беруть участь у її роботі на громадських засадах (стаття 13 Статуту) [79].

Наглядова рада банку здійснює такі функції: 1) призначає і звільняє Голову, заступників голови і членів Правління банку, в тому числі виконуючими обов'язки; 2) діяльність засобів контролю Правління банку; 3) визначає зовнішнього аудитора; 4) ухвалює рішення відносно покриття втрат; 5) ухвалює рішення відносно створення, реорганізація і ліквідація дочірніх підприємств, гілок і представництва банку, вимоги до правил і положень; 6) заявляє положення про Ревізійну комісію; 7) заявляє умови оплати праці і матеріального стимулювання Голови правління, його депутатів і членів Правління банку; 8) приймає рішення про притягнення до матеріальної, дисциплінарної відповідальності Голови Правління, його Заступника та члена Правління банку; 9) затверджує Положення про Правління банку, що регламентує його роботу і визначає повноваження Заступників голови Правління та членів Правління банку; 10) приймає рішення про розпорядження майном та коштами банку на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу банку; 11) приймає рішення щодо розміру оплати послуг аудиторів, винагород і компенсацій, які виплачуються членам Ревізійної комісії; 12) приймає рішення про участь банку в інших підприємствах та організаціях; 13) приймає рішення щодо випуску облігацій банку; 14) розглядає питання, внесені для обговорення за ініціативою Загальних зборів акціонерів, Голови та члена Спостережної ради банку, ревізійної комісії, Голови Правління банку; 15) здійснює інші повноваження, делеговані Загальними

зборами акціонерів банку, окрім тих що відносяться до їх виключної компетенції [79].

Правління - це виконавчий орган банку, що здійснює управління поточною діяльністю банку (Регулювання ст.14) [79].

Правління банку здійснює такі функції:

- вирішує всі питання діяльності банку, за винятком тих, які входять до компетенції Загальних зборів акціонерів і Спостережної ради банку, а також виконує передані йому Загальними зборами акціонерів і Спостережною радою банку функції, що належать до компетенції цих органів;

- організовує виконання рішень Загальних зборів і Спостережної ради банку, попередньо розглядає всі питання, що виносяться на Загальні збори акціонерів і Спостережну раду банку, за винятком кадрових питань;

в межах юрисдикції вносить зміни до положення, правил, та інших внутрішніх документів банку;

- розглядає питання організації роботи банку по різних напрямках його діяльності, в тому числі повноважень відносно зборів акціонерів і Наглядовою радою банку;

- встановлює основну планову роботу банківських індикаторів і їх розповсюдження по філіях;

- забезпечує організацію обліку розповсюдження випуску цінних паперів відповідно до порядку, затвердженого Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку;

- в порядку та в строки, визначені чинним законодавством України, надає Національному банку України інформацію, необхідну для цілей банківського нагляду;

- надає пропозиції Голові Спостережної ради банку стосовно організаційної структури, кількісного складу, системи оплати праці та матеріального заохочення працівників Головного офісу;

- визначає організаційну структуру, кількісний склад, систему оплати праці та матеріального заохочення працівників філій та представництв банку;

➤ приймає рішення щодо списання за рахунок спеціальних резервів активів банку, визнаних безнадійними відповідно до чинного законодавства України, та в порядку, визначеному внутрішніми нормативними документами банку;

➤ контролює дотримання банком чинного законодавства та документів, що визначають порядок його діяльності [79].

Кількість акцій, якими володіють члени органів управління банку АКБ «Укрсоцбанк» станом на 01.01.13 р. – 5183912 шт., що складає 0,05 % статутного капіталу банку (табл.2.1.).

Розмір зареєстрованого статутного капіталу банку – 1 815,0 млн. грн. [79, 84].

**Таблиця 2.1.**

**Перелік акціонерів, що мають істотну участь у банку,  
станом на 28.09.2012 р. [79]**

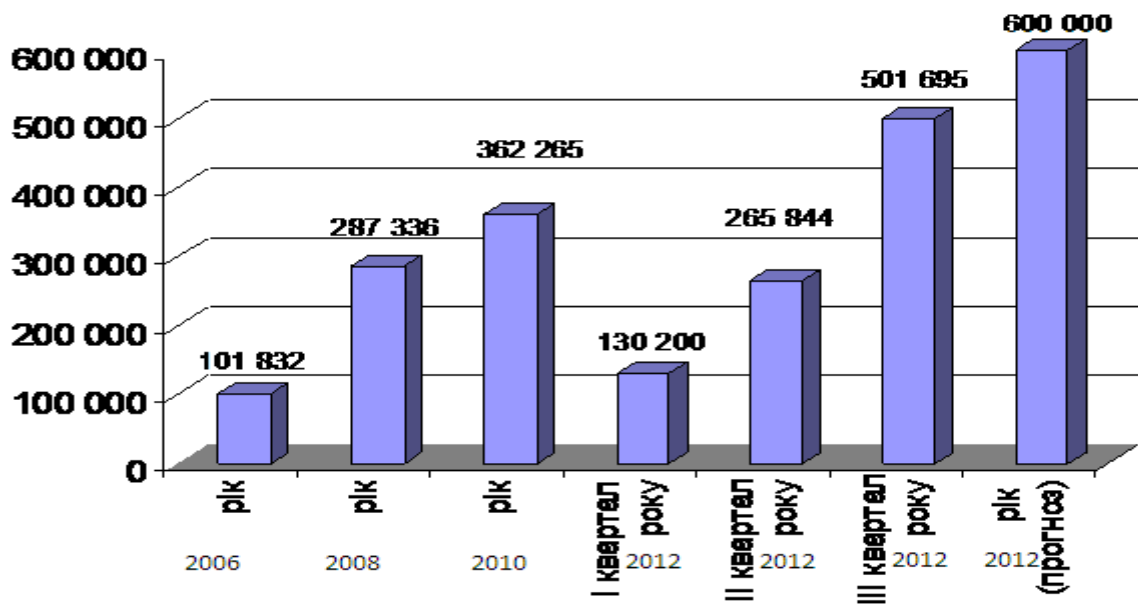
	Назва акціонера	Сума внеску, тис. грн.	% від статутного капіталу
	ЗАТ «Ферротрейд Інтернешнл»	1563622,5	86,15

В основі роботи банку – якість і корпоративний стиль обслуговування.

Вдосконалення процедури кредитування фізичних осіб, гнучкість та різноманітність продуктового ряду АКБ «Укрсоцбанк» дає можливість з 2010 року збільшити обсяг кредитного портфеля фізичних осіб фактично у 2 рази та досягти на 01.01.2012 року 13193,2 млн.грн. За 2012 рік банк отримав доходи за кредитами, наданими фізичним особам в сумі 1396,2 млн.грн. Це в 2 рази більше (на 743 млн.грн.) ніж у 2010 році [84].

Ефективний результат роботи банку з компаніями і підприємцями додає зростання довіри юридичних осіб на 5233,3 млн.грн. [84].

Побудуємо графік (рис.2.1). З цього графіку видно, що протягом аналізованого періоду чистий прибуток АКБ «Укрсоцбанк» зріс і пересік поділку у 500 000 тис. грн. [79].



**Рис. 2.1 Чистий прибуток АКБ «Укрсоцбанк» за відповідні періоди (тис.грн.) [79]**

АКБ «Укрсоцбанк» є одним з найбільших банків України, який входить в п'ятірку банків з найкращими індексами (показниками), за рейтингом Асоціації українських банків на 01.09.12 банк займає четверте місце за всіма фінансовими результатами [79]. Ми розглядатимемо основні індекси і робитимемо аналіз ефективності кредитної діяльності АКБ «Укрсоцбанк».

Кредитний портфель - це сукупність всіх позик, наданих банком для одержання доходів. Об'єм кредитного портфеля оцінюється за балансовою вартістю всіх кредитів банку, у тому числі прострочених, пролонгованих, сумнівних. У структурі банківського балансу кредитний портфель розглядається як унікально цілий і компонент активів банку, який характеризується індексами дохідності і відповідним рівнем ризику [65, с.14].

Кредити приносять банку основні доходи. Чим вищий показник, тим прибутковіше банк використовує ресурси у активних операціях. Кредитні вкладення приносять банкам найбільшу кількість прибутків.

Подивившись інформацію, яка є розміщеною на офіційному сайті Інтернет Асоціації українських банків покажемо в таблиці і проаналізуємо динаміку обсягу

і структури кредитного портфеля АКБ «Укрсоцбанк» за період 2012-2013рр., яка наведена в таблиці 2.2.

**Таблиця 2.2.**

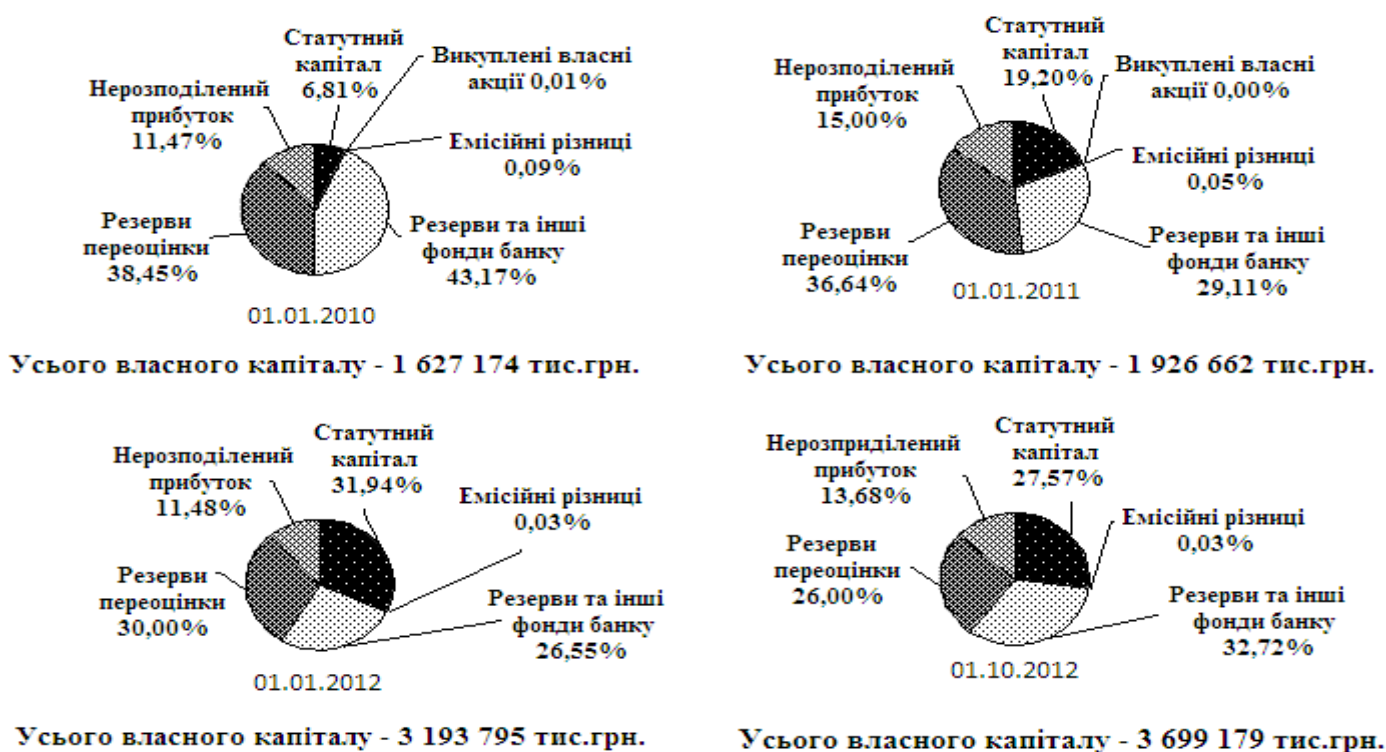
**Структура кредитного портфеля банку АКБ «Укрсоцбанк»**

**з 2012-2013р. [75]**

Рядок	Найменування статті	01.01 2013 тис.грн.	01.01 2012 тис. грн.	Абсолютне відхилення, тис. грн.	Відносний приріст,%
1.	Овердрафт, у тому числі:	398 618	339 187	59 431	17,52
1.1	Сумнівні		0		
1.2	Прострочені	8 295	2 591	5 704	220,15
2.	Операції репо	10 401	5 481	4 920	89,76
3.	Враховані векселі, у тому числі:	54 688	29 691	24 997	84,19
3.1.	Сумнівні	1 282	3 247	-1 965	-60,52
3.2.	Прострочені	0	0		
4.	Вимоги, що придбані за операціями факторингу	345 694	229 425	116 269	50,68
4.1.	сумнівні	1 961	849	1 112	130,98
4.2.	прострочені	7 256	3 951	3 305	83,65
5.	Кредити в поточну діяльність	14 460 720	7 772 726	6 687 994	86,04
5.1.	сумнівні	60 214	44 952	15 262	33,95
5.2.	прострочені	139 072	90 485	48 587	53,70
6.	Кредити в інвестиційну діяльність	2 912 464	992 815	1 919 649	193,35
6.1	сумнівні	8 561	9 296	-735	-7,91
6.2	прострочені	10 900	6127	4 773	77,90
7	Іпотечні кредити у тому числі:	5 980 959	3 320 630	2 660 329	80,12
7.1.	сумнівні	501	900	-399	-44,33
7.2.	прострочені	64791	15 770	49 021	310,85
8.	Фінансовий лізинг (оренда),	259	264	-5	-1,89
8.1.	сумнівні	0	0		
8.2.	прострочені	7	0	7	
9.	Кредити, які надані органам державної влади,	0	277	-277	
9.1.	сумнівні	0	277	-277	
9.2.	прострочені	0	0		
10.	Сумнівні заборгованості за виплаченими гарантіями	0	0		
11.	Усього кредитів	24 163 803	12690496	11 473 307	90,41
12.	Резерви під заборгованість за кредитами	-540595	-263 866	-276 729	104,87
13.	Усього кредитів за мінусом резервів під кредити	23 623 208	12426630	11 196 578	90,10



Розподіл власного капіталу банку за результатами його діяльності у 2010-2012 роках відображено на рисунку 2.2.



### АКБ "Укрсоцбанк"

Рис. 2.2 Розподіл власного капіталу АКБ «Укрсоцбанк» за 2010-2012рр.

[79]

Доходи банку АКБ «Укрсоцбанк» у 2011 році були такими: чистий процентний дохід – 55,66% усіх доходів, чистий комісійний дохід – 28,60%, торговельний дохід – 10,51%, інші доходи – 5,22%. Найбільший внесок у доходи банку мають процентні доходи, які складають більше половини всіх доходів банку. У 2012р. частка чистих процентних доходів зросла до 65,70%, а комісійних знизилася до 21,22%. Частки торговельних доходів та інших доходів у структурі загальних доходів банку також зменшилися на 2% та 1% відповідно (табл. 2.3) [79].

Таблиця 1.3.

## Структура доходів банку, тис. грн. [79]

Стаття доходів	01.01.2011	Частка	01.10.2012	Частка
<u>Усього доходів:</u>	<u>1 715 239</u>	100,00%	<u>2 051 944</u>	100,00%
Чистий процентний дохід	954 734	55,66%	1 348 121	65,70%
Чистий комісійний дохід	490 487	28,60%	435 506	21,22%
Торговельний дохід	180 248	10,51%	190 435	9,28%
Дохід у вигляді дивідендів	200	0,01%	7	0,00%
Інший дохід	89 570	5,22%	77 875	3,80%

Витрати банку АКБ «Укрсоцбанк» у 2011 році були такими: загальні адміністративні витрати - 28%, витрати на персонал – 41%, інші витрати – 5%, витрати на формування резервів – 26%. За третій квартал 2012 р. у структурі загальних витрат банку відбулися такі зміни: зменшилася частка адміністративних витрат з 28% до 23%, та збільшилася частка витрат на формування резервів з 26% до 32%. Частки інших статей витрат у сумі загальних витрат не змінилися (табл. 2.4) [79].

Таблиця 2.4.

## Структура витрат АКБ «Укрсоцбанк», тис. грн. [79]

Структура	01.01.2011	Частка	01.10.2012	Частка
<u>Усього витрат:</u>	<u>1 228 451</u>	100%	<u>1 356 927</u>	100%
Загальні адмін. витрати	347 837	28%	313 455	23%
Витрати на персонал	504 781	41%	552 155	41%
Інші витрати	57 735	5%	62 137	5%
Витрати на формування резервів	318 098	26%	429 180	32%

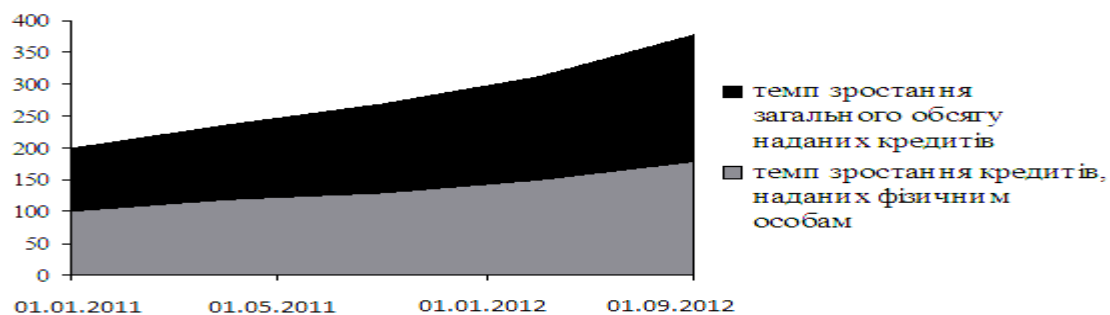
Зміни у витратах мали позитивний вплив на прибуток банківської установи. Якщо порівняти перших дев'ять місяців 2011 та 2012 р., то маємо такі зміни: прибуток до оподаткування зріс у 2,16 рази, а сумарні доходи виростили у 1,74 рази.

Зміна в складі витрат веде до того, що темп зростання прибутку став випереджати темп зростання доходу. У 2010-2011 рр. навпаки: зростання доходів – у 1,52 рази, а зростання прибутку до оподаткування – у 1,21 рази, що свідчить про неефективне формування структури прибутку [79].

**Порівняння темпів зростання прибутку та доходів АКБ «Укрсоцбанк»**  
[79]

Показник	Попередній період, тис. грн.	Звітний період, тис. грн.	Абсолютна зміна, тис. грн.	Темп зростання
	I-III квартали 2011	I-III квартали 2012		
Усього доходів	1 176 723	2 051 944	875 221	1,74
Прибуток до оподаткування	322 050	695 017	372 967	2,16
	2010	2011		
Усього доходів	1125553	1715239	589 686	1,52
Прибуток до оподаткування	401475	486788	85 313	1,21

Розглянемо динаміку обсягів кредитів, виданих фізичним особам. Для цього побудуємо графік основних показників кредитної діяльності за відповідний період (рис.2.3).



**Рис. 2.3 Динаміка основних показників кредитної діяльності АКБ «Укрсоцбанк» за період 2011-2012 рр. включно [79]**

Дивлячись на графік, можна впевнено сказати, що з кожним наступним роком збільшується обсяг виданих кредитів, які надані фізичним особам і

суб'єктам господарювання. Позитивним для банку є те, що за два роки, завдяки правильній кредитній політиці, банк вдвічі збільшив загальний обсяг наданих кредитів, при цьому темп зростання кредитів, наданих фізичним особам, збільшився в 1,5 рази.

До важливих показників активів банку відносять кошти в Національному банку України та готівкові кошти банку, кошти в інших банках, кредити та заборгованість клієнтів, основні засоби та нематеріальні активи.

В складі зобов'язань: кошти банків; кошти клієнтів, інші зобов'язання.

В складі капіталу: статутний капітал; емісійні різниці [58, с.42].

Відносні показники до яких відносять, темп росту ( $T_p$ ) розраховується за формулою:

$$T_p = \frac{КП_1}{КП_0} \cdot 100\%, \quad (2.1.)$$

де:  $T_p$  - темп росту;

$КП_1$ -показник звітного періоду;

$КП_0$ -показник попереднього періоду [58, с.69].

Величина темпу приросту визначається за формулою:

$$T_{np} = T_p - 100\%, \quad (2.2.)$$

де:  $T_{np}$ - темп приросту;

$T_p$  - темп росту [58, с.71].

Процентна ставка по кредитах всередньому, які надавались в гривнях у 2012р. склала - 15 %, в Євро – 8,2 %, в доларах США – 9,5 %, в російських рублях - 10,5 % [84]. Резервні відрахування під заборгованість за кредитами в 2012 році склали 129 295 тис. грн. [84].

Проаналізувавши склад кредитів за видами економічної діяльності потрібно сказати, що першочерговими галузями кредитування залишаються: 1) сільське господарство та пов'язані з ним послуги; 2) виробництво харчових продуктів; 3) виробництво гумових та пластмасових виробів; 4) металургійне виробництво і виробництво готових металевих виробів; 5) виробництво машин і устаткування; 6) іпотечне кредитування фізичних осіб.

В додатку Д представлено склад кредитного портфелю АКБ «Укрсоцбанк».

Визначаємо коефіцієнт питомої ваги кредитів у загальних активах банку за спеціальною формулою:

$$\mathcal{C}_{\text{к.о}} = \frac{\text{Середні кредитні вкладення}}{\text{Середні активи}}. \quad (2.3.)$$

Частка кредитних операцій у загальних активах банку динамічно зростала, а це значить, що банківська установа здійснювала активну кредитну політику.

Питома вага нових кредитів відносно залишку позикової заборгованості на кінець звітного періоду (коефіцієнт надання), розраховується за формулою:

$$K_{\text{над}} = \frac{\text{Кредити, надані протягом звітного періоду}}{\text{Залишок заборгованості на кінець звітного періоду}}. \quad (2.4.)$$

Згідно із загальною методикою оборотність позик аналізується за допомогою таких показників:

1. Швидкість обертання позик, або кількість оборотів кредитних коштів:

$$N_0 = \frac{\text{Кредитний оборот}}{\text{Середній залишок позикової заборгованості}}. \quad (2.5.)$$

Кредитний оборот показує суму погашених позик або дохід від реалізації кредитів.

2. Тривалість одного обороту в днях:

$$t = \frac{D}{N} \quad [58, \text{с.94-122}] \quad (2.6.)$$

При підвищенні швидкості обертання позик кредитні ресурси вивільняються, які були залучені банківською установою в інші активні операції і приносили додатковий прибуток з обороту.

Такою проблемою кредитної діяльності банку була проблема несвоєчасного погашення позик, наданих раніше. Сума простроченої заборгованості в загальній

кількості за позиками банку, і процентів за ними в період, який ми досліджували, не перевищував 1,7 – 1,9% на 2012 рік, що можна вважати хорошим показником [84].

Аналізуючи кредитний портфель банку АКБ «Укрсоцбанк», можна сказати, що банку за даний період вдалося здійснювати активну, збалансовану кредитну політику, поєднуючи стабільні прибутки з помірним кредитним ризиком.

Розглянута вище кредитна діяльність АКБ «Укрсоцбанк» за період 2010-2012 рр. свідчить про вдало обрану банком кредитну політику.

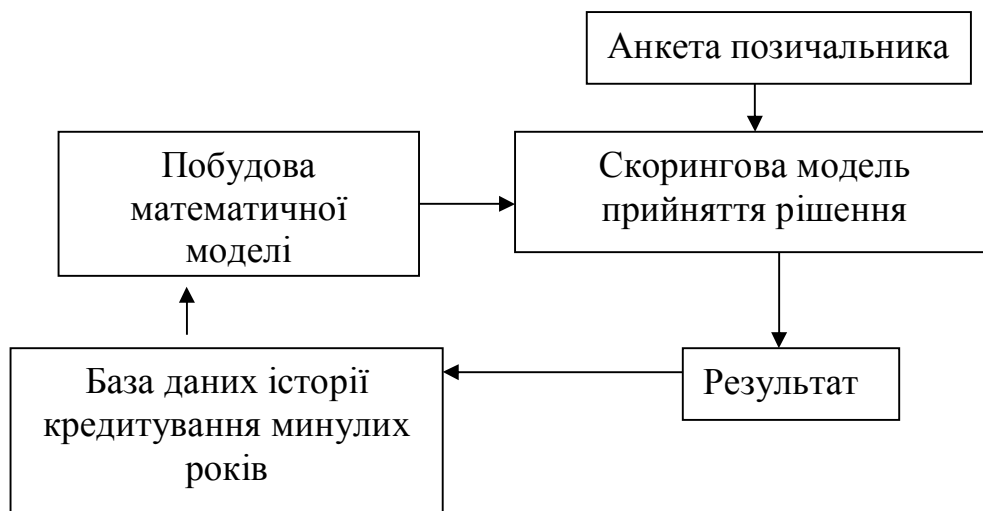
## **2.2 Організація кредитування та механізм надання іпотечного кредиту в АКБ «Укрсоцбанк»**

На основі законодавчих і нормативних актів кредитної політики банку АКБ «Укрсоцбанк» здійснюється кредитна діяльність. Проведення статистичної звітності з питань кредитної діяльності у відповідності з вимогами НБУ, оформлення кредитів забезпечує відділ кредитування банку АКБ «Укрсоцбанк».

Для того, щоб отримати іпотечний кредит, клієнт повинен звернутися у відділ кредитування, де оформляється заява встановленого зразка з обов'язковою відміткою дати та розписом посадової особи банку, яка її отримала. Заява на протязі робочого дня розглядається начальником кредитного відділу. Відповідно, керівництво, отримавши попередні відомості про клієнта, характер кредиту, який планується до надання даному суб'єкту, при необхідності, після особистої бесіди з клієнтом і уточнення наявних відомостей про його репутацію і кредитну історію, приймає рішення стосовно оформлення необхідних документів для отримання кредиту [79].

З клієнтом може проводити особисту розмову також начальник відділу безпеки, або після його вказівки працівниками відділу безпеки. Начальник виставляє ухвалу по заяві у вигляді резолюції з вказівкою доцільних умов кредитування (термін, процентна ставка і форма забезпечення), і в негативному випадку - причини відмови.

Ухвала з позитивним рішенням керівника повертається до кредитного відділу і передається до до керівництва за дозволом на використання кредитних ресурсів. Заява, по якій керівництвом прийняте негативне рішення у обов'язковому порядку залучається до кредитної справи клієнта (рис. 2.4.).



**Рис. 2.4 Модель ухвалення рішення про видачу іпотечного кредиту [79]**

Після ухвалення рішення по видачі кредиту спеціальний працівник кредитного відділу укладає кредитний договір між банком та позичальником. Кредитний договір укладається в трьох екземплярах (перший екземпляр залучається до кредитної справи та завіряється начальником юридичного відділу та начальником відділу безпеки, другий екземпляр передається на зберігання у юридичний відділ, третій - отримує позичальник) [79].

Дивлячись на рисунок, можна сказати, що, спираючись на історію минулих літ, можна створити математичну (скорингову) модель оцінки ризику при видачі іпотечного кредиту фізичній особі, і на основі анкетних даних позичальника можна ухвалити рішення про видачу кредиту.

Метод платоспроможності боржника розроблений відповідно до вимог «Статуту про порядок формування і використання резерву для компенсації можливих втрат за кредитними операціями банку» (Ратифікований Рішенням Правління НБУ №279 від 06.07.2000г.) [10].

Термін кредитування становить до 21-30 років залежно від вибраної форми погашення кредиту, а також від вибраної валюти кредиту. Перша оплата: від 0%

до 30% вартості нерухомого майна - якщо об'єкт нерухомого майна введений в експлуатацію в період від 1955 року до 1970 року [79]. Якщо клієнт має зарплатну картку АКБ «Укрсоцбанк» із встановленим лімітом овердрафту, то відсоткові ставки зменшуються на 0,5% річних. Комісія за дострокове погашення не стягується. В таблиці 2.6 наведені мінімальні відсоткові ставки по іпотечних кредитах на первинному ринку.

**Таблиця 2.6.**

**Умови іпотечного кредитування АКБ «Укрсоцбанк» станом на 01.01.2013р. на первинному ринку [79]**

Строк	Аванс	Відсоткова ставка (грн. % річних)		Комісія за відкриття позичкового рахунку (разова)
		Фіксована на 3 роки	Фіксована на 1 рік	
до 20 років	30%	від 17.99%*	від 17.99%*	1.25% від суми кредиту

Плаваюча (змінна) процентна ставка – це ставка, яка складається із змінної бази, що переглядається 1 раз на рік, та маржі банку. Змінна база є середньозваженою процентною ставкою за депозитами у гривні строком до одного року, залученими на рахунки домашніх господарств протягом останнього місяця, що оприлюднюється Національним банком України (п.4.1.2.11, колонка 9.) [79].

Позичальник при іпотечному кредитуванні отримує банківську платіжну карту зі встановленим лімітом овердрафту у розмірі до 5% від суми кредиту (до 16000 тис. грн.) [79].

Основні умови іпотечного кредитування АКБ «Укрсоцбанк» станом на 01.01.2013р. на вторинному ринку зведено у таблиці 2.7.



Таблиця 2.7.

**Умови іпотечного кредитування АКБ «Укросоцбанк» станом на  
01.01.2013р. на вторинному ринку [79]**

Срок кредитування	Сума кредиту дол. США*	Сума кредиту дол. США**	Аванс, %	Базові мін. % ставки			Комісія, разова
				грн.	дол. США	євро	
До 25 років включно	до 180 000	до 80 000	15	15,00	12,50	12,0	0,99%
	від 180 001 до 300 000	від 80 001 до 250 000	20	15,00	12,50	12,0	
	від 300 001	від 250 001	25	15,00	12,50	12,0	

\*для жителів Києва, Севастополя, Київської, Одеської, Донецької, Харківської, областей; \*\* для жителів всіх інших регіонів.

При цьому враховується чистий дохід клієнта після оподаткування, зокрема: заробітна платня подружжя; доходи по депозитах в банках; доходи від цінних паперів і ін.

Отримавши кредит на придбання нерухомості, потрібно укласти відповідні договори, в яких записані всі умови погашення кредиту і вказується майно, яке перебуватиме в заставі. Менеджери банку допоможуть оформити необхідний пакет документів для отримання кредиту, підібрати оптимальні умови кредитування і скоординувати зручний графік повернення кредиту.

Клієнт при отриманні кредиту сплачує такі витрати, як: 1) комісія за розрахунково-касове обслуговування – від 1,2% від суми операції; 2) страхування майна – від 0,3%; послуги нотаріуса при оформленні договору купівлі-продажу та договору іпотеки [79].

Перевагами є: зручна й прозора схема кредитування; оперативність обробки запитів; вигідні умови отримання кредиту; можливість отримання попереднього рішення по кредиту без документів на квартиру; відсутність щомісячних комісій; кваліфіковане обслуговування й консультаційна підтримка; можливість отримати кредит на купівлю житла на первинному та вторинному ринку нерухомості в рамках спеціальних пропозицій; можливість дострокового погашення кредиту без

додаткових витрат; можливість погашення кредиту в будь – якому відділенні АКБ «Укрсоцбанк»; можливість обрати зручний графік погашення - стандартний (відсотки проплачуються на залишок суми кредиту, або ануїтет (погашення рівними платежами); можливість автоматичного договірною списання щомісячного платежу по кредиту (послуга SPO) з карткового рахунку, відкритого у АКБ «Укрсоцбанк».

ПАТ «Укрсоцбанк» співпрацює з Агентствами нерухомості по програмі лояльності, згідно з якою при кредитуванні фізичним особам пропонується відсоткова ставка на 0,5-1% нижче за діючу; можливість одержання кредиту на пільгових умовах у рамках програми лояльності, якщо Ви вже брали кредит в АКБ "Укрсоцбанку", розміщуєте кошти на вкладі «Цільовий» або якщо Ви — працівник компанії, яка являється клієнтом банку ; можливість отримати знижку в розмірі 1% до процентної ставки по кредиту за умови страхування життя позичальника (щорічно 0,7 % від суми залишку заборгованості по кредиту) у страховій компанії, з якою Банком укладений договір про співробітництво та яка відповідно до рішення Банку приймає участь у партнерській програмі; починаючи з 2012 року кредитування позичальнику надається можливість відкриття відновлювальної кредитної лінії на оплату страхових платежів, ставка кредитування - 27% [79].

Додаткові умови для видачі кредиту: потенційними позичальниками можуть бути особи у віці від 21 року до 65 років. В окремих випадках, якщо вік позичальника не досяг 21 або перевищує 65 років, на розсуд Банку може бути прийнято індивідуальне позитивне рішення про видачу кредиту; відповідність клієнта основним вимогам Банку, зокрема — достатня платоспроможність. При оцінці фінансового становища позичальника також беруться до уваги альтернативні джерела отримання коштів [79].

Додаткові витрати позичальника: страхування об'єкта застави - 0,3% від суми забезпечення; витрати на нотаріальне оформлення; оцінка нерухомого майна, що передається в іпотеку, здійснюється за рахунок Клієнта.

Етапи надання житлових іпотечних кредитів в АКБ «Укрсоцбанк»:

1. На початку укладається контакт з позичальником. Основною метою такого контакту є отримання інформації про даного позичальника для розробки попередньої оцінки його можливостей щодо отримання іпотечного житлового кредиту;

2. Експертом банку здійснює попередня оцінка потенціальних можливостей позичальника відносно сплати кредиту (доходи позичальника зрівнюються зі щомісячними платежами). Якщо працівник банку виявляє недостатню платоспроможність позичальника, то в такому випадку розраховується максимальна сума кредиту, що може отримати позичальник, беручи до уваги максимальний розмір щомісячного платежу.

3. Визначення умов кредитування і об'єкта покупця. Агентство по нерухомості підшукує для покупця (позичальника) потенційне житло. Продавцем подаються документи (оригінали) на нерухомість в банківську установу для експертної оцінки працівником банку. Тоді, позичальник (покупець) додає решту необхідних документів, які раніше не були додані.

4. Прийняття рішення на видачу кредиту. Члени кредитної комісії і співробітник банку, що уповноважений видати іпотечний кредит, підписують протокол про узгодження на видачу іпотечного кредиту з вказівкою можливості його видачі. Під час видачі іпотечного кредиту на придбання нерухомості присутня служба безпеки ступеня ліквідності на предмет застави з виїздом на місце для його огляду.

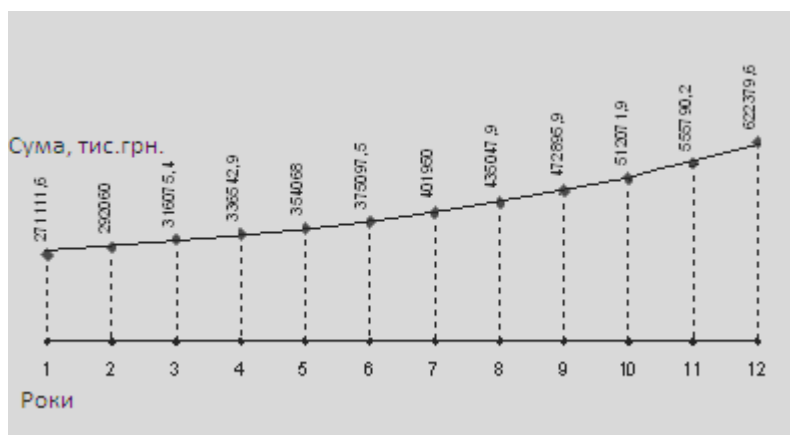
5. Видача іпотечного кредиту і оформлення документів. Перед отриманням іпотечного кредиту укладається договір особистого страхування між позичальником і страховою компанією. До страхових випадків належать: а) смерть з будь-якої причини; б) повна/часткова втрата працездатності (інвалідність I, II груп).

Між банком і позичальником укладається договір іпотеки у нотаріальній формі. Слід сказати, що механізм іпотечного кредитування в АКБ «Укрсоцбанк» добре відрегульований внутрішніми положеннями самого банку і це притаманно великому банку. Різні ситуації, які можуть виникнути на будь-якому етапі

іпотечного житлового кредитування, передбачені і відносно них розроблені чіткі алгоритми дій в різних випадках [79].

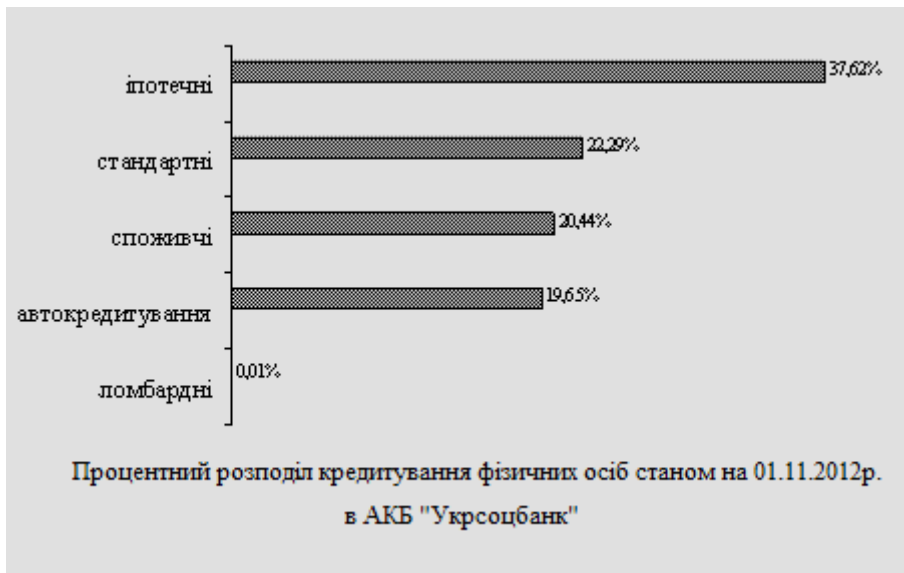
### 2.3 Аналіз надання іпотечних житлових кредитів АКБ «Укрсоцбанк»

Проаналізуємо іпотечні кредити в складі споживчих кредитів, які надаються фізичним особам в АКБ «Укрсоцбанк» за період 2001-2012 рр. Розглянемо дані по споживчому кредитуванню за останні роки (2001-2012 рр.). Для наочного огляду динаміки споживчих кредитів протягом 2001-2012рр. використано графік динаміки наданих коштів по кредитуванню (рис. 2.5).



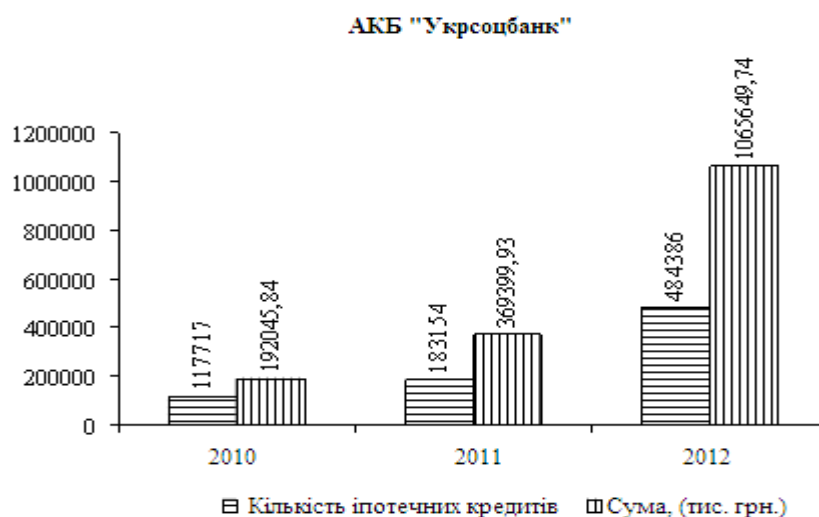
**Рис. 2.5 Динаміка суми виданих споживчих кредитів у 2001-2012 роках в АКБ «Укрсоцбанк» [84]**

Дивлячись на рисунок 2.5 можна зробити висновок, що протягом 2001-2012 років попит на споживче кредитування зростає. Для більш детального аналізу і глибшого розуміння розраховано процентний розподіл кредитування фізичних осіб на кінець 2012 року. На рисунку 2.6 видно, що частка іпотечного кредитування в АКБ «Укрсоцбанк» є найбільшою, а це свідчить про те, що більшість фізичних осіб зацікавлене в розвитку іпотечного кредитування [84].



**Рис. 2.6 Розподіл кредитування фізичних осіб станом на 01.11.2012р. в АКБ «Укрсоцбанк» (%) [84]**

Ми також розглянули співвідношення кількості іпотечних кредитів до загальної суми за період 2010-2012 роки включно, і щодо кількісної оцінки іпотечного кредитування можна констатувати той факт, що кількість іпотечних кредитів у 2012 році на придбання житла зросла у 4,11 рази в порівнянні з 2010 роком, а загальна сума іпотечного кредитування за 2012 рік зросла у 5,54 рази порівняно з 2010 роком (рис. 2.7).



**Рис. 2.7 Динаміка кількості іпотечних кредитів та обсяги кредитування в АКБ «Укрсоцбанк» [84]**

Аналізуючи графік на рисунку 2.7 ми прийшли до висновку, що динаміка зростання кількості іпотечних кредитів у співвідношенні до обсягів кредитування (загальної суми) не є рівномірною і пропорційною. Тобто, з 2010 по 2011 рік кількість іпотечних кредитів зросла у 1,55 рази, а з 2011 по 2012 рік – у 2,64 рази. Аналогічний розрахунок проведемо із сумою кредитування. З 2010 по 2011 рік сума іпотечного кредитування зросла у 1,92 рази, а з 2011 по 2012 рік – у 2,89 рази.

Співвідношення кількості і суми іпотечного кредитування, а також темпів росту в банку АКБ «Укрсоцбанк» відбувається в прогресивній формі [79].

Далі проведемо аналіз структури іпотечного кредитування АКБ «Укрсоцбанк» (табл. 2.8).

**Таблиця 2.8**

**Структура іпотечних кредитів за призначенням виданих  
АКБ «Укрсоцбанк» [79]**

Призначення	2010		2011		2012	
	Сума, тис.грн	Кількість договорів,шт.	Сума, тис.грн	Кількість договорів, шт.	Сума, тис.грн	Кількість договорів, шт.
Кредитування приватних будинків	40244,19	23515	61180,76	31938	295484,36	108403
Кредитування житла в новобудовах	72198,53	45963	146940,4 9	74854	362813,51	184221
Кредитування житла на вторинному ринку	79603,12	48239	161278,7 5	76362	407151,87	191762
Всього	192045,84	117717	369399,9 3	183154	1065649,7 4	484386

З приведених даних у таблиці 2.8 видно, що обсяг наданих іпотечних кредитів в АКБ «Укрсоцбанк» зростає з кожним роком і за три роки збільшився більше ніж в чотири рази.

Проведемо розрахунки поглибленого аналізу кредитного портфелю банку використовуючи елементи банківської статистики. В таблиці 2.9 показано склад кредитного портфеля відносно сегментів ринку.

Склад кредитного портфеля за сегментами ринку розраховується за формулою:

$$d_{KPC} = \frac{Kp_{c_i}}{\sum Kp_{c_i}}, \quad (2.7.)$$

де  $d_{KPC}$  - частка видів кредита [79].

Приклад розрахунку частки автомобільного кредиту за 2011 рік:

$$d_{KPC} = \frac{2658880}{27305021} = 0,0973 \quad (2.8.)$$

За таким принципом розраховуємо частки житлового кредитування і кредитування товарів широкого вжитку за кожний рік, ці данні внесено в таблицю 2.9.

**Таблиця 2.9**

**Склад кредитного портфеля АКБ «Укрсоцбанк»  
за сегментами ринку [79]**

Види кредитів	Частка видів кредитів, $d_{KPC}$		
	на 01.01.2011	на 01.01.2012	на 01.01.2013
На придбання автомобіля	0,0973	0,1545	0,1975
Житлове кредитування	0,6128	0,4537	0,3889
На придбання товарів широкого вжитку та на інші споживчі цілі	0,2899	0,3918	0,4136
Всього	1,0	1,0	1,0

Бачимо, що структурні одиниці кредитного портфеля банку вирізняються різними тенденціями зміни їх фізичних обсягів. Розрахуємо коефіцієнт різкості структурних зрушень за три роки у складі кредитного портфеля банку за формулою:

$$K_{PI3} = \sqrt{\frac{\sum (d_{i1} - d_{i0})^2}{n}}, \quad (2.9.)$$

де  $n$  – кількість структурних одиниць [79].

Будемо визначати абсолютні прирости  $\Delta_t$ , темпи зростання  $T_{зр_t}$ , темпи приросту  $T_{пр_t}$  і абсолютне значення 1% приросту  $K_{рП\%}$  обсягу кредитного портфеля банку, використовуючи базисні і ланцюгові елементи динаміки показників:

$$\Delta_t = Y_t - Y_0; \quad (2.10.)$$

$$T_{зр_t} = Y_t / Y_0; \quad (2.11.)$$

$$T_{пр_e} = 100(T_{пр_e} - 1); \quad (2.12.)$$

$$K_{рП\%} = \text{const}. \quad (2.13.)$$

Для ланцюгових формул: аналогічні  $t - (t - 1)$  [79]. Дані занесемо в таблицю 2.10.

З отриманих обчислень ми бачимо, що позитивні значення абсолютних зростань всіх індексів свідчать про позитивну тенденцію розширення кредитних дій як в цілому для банку, так і до окремих видів кредиту.

Об'єми цього приросту представляють норми приросту індексів (показників). Найвагоміші зміни мали місце в автокредитах (5,7 рази), кредитуваннях товарів широкого споживання (4,5 рази), повільніший приріст іпотечного кредитування (1,7 рази).

Ланцюговий опис темпів приросту свідчить, що для автокредиту і кредиту для товарів широкого споживання, найвагоміший приріст мав місце в 2010 (2,6 і 2,4 рази відповідно), в 2012 темпи приросту значно менші (0,6 і 0,3 рази відповідно). Причини такого гальмування є недоліки в менеджменті цього сектору банківської діяльності. Розглянемо можливість кадрових змін в середній ланці менеджерів банку. Для іпотечного кредиту темпи приросту стабільні (0,3 і 0,25 рази). Це пов'язано з труднощами забезпечення такого кредиту клієнтами банку (застава, поручительство).



Таблиця 2.10

**Показники темпів росту обсягів кредитного портфеля АКБ «Укрсоцбанк» за  
період 2010-2012 рр. [79]**

Показники	Період	Обсяги, (грн.)	абсолютні прирости Δt (грн.)		темпи зростання Тзрт, %		темпи приросту Тпрт, %		абсо- лютне значенн я 1% при- росту КрП%, грн.
			ланцю- гові	базис ні	лан- цю-гові	базис ні	лан- цю-гові	базис ні	
Кредитний портфель, всього	на 01.01.10	29304000	-	-	-	100	-	-	-
	на 01.01.11	61676200	323722 00	32372 200	210	210	110	110	293040
	на 01.01.12	82302400	206262 00	52998 400	133	281	33	181	616762
На придбання автомобіля	на 01.01.10	2586080	-	-	-	100	-	-	-
	на 01.01.11	9251600	666552 0	66655 20	358	358	258	258	25861
	на 01.01.12	14690100	543850 0	12104 020	159	568	59	468	92516
Житлове кредити- тування	на 01.01.10	18518800	-	-	-	100	-	-	-
	на 01.01.11	24670400	615160 0	61516 00	133	133	33	33	185188
	на 01.01.12	31151200	648080 0	12632 400	126	168	26	68	246704
На придбання товарів широкого вжитку та інш.	на 01.01.10	8199120	-	-	-	100	-	-	-
	на 01.01.11	27754200	195550 80	19555 080	339	339	239	239	81991
	на 01.01.12	36461200	870700 0	28262 080	131	445	31	345	277542

Отож „ціна” 1% приросту показників для кожного виду кредиту коливається досить значно за рахунок різних обсягів виданих кредитів в попередні роки [79].

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

АКБ “Укрсоцбанк” є одним із найбільших системних банків України. За 13 років роботи банком створено розгалужену мережу у всіх регіонах України із більш як 500 філій та відділень. Свідченням успіху АКБ “Укрсоцбанк” вважає довіру своїх клієнтів. На сьогодні кількість приватних клієнтів банку складає майже 6000 тисяч осіб. Багатий досвід та сучасні фінансові технології дозволяють банку досягти значних результатів. Укрсоцбанк пропагує своїм клієнтам повний спектр банківських послуг [79].

АКБ «Укрсоцбанк» є членом: Міжрегіонального фондового союзу, Асоціації українських банків, Української міжбанківської валютної біржі, Української фондової біржі, Першої фондової торговельної системи (ПФТС); голова правління банку Борис Тимонькін є головою Ради ПФТС [79]. Банк є учасником Товариства всесвітніх міжбанківських фінансових комунікацій (SWIFT) і входить до трійки лідерів із здійснення грошових переказів системою Western Union. Власна мультивалютна система грошових переказів «Софт» дозволяє здійснювати перекази по Україні і в світі за найбільш вигідними тарифами. Членство банку у Фонді гарантування вкладів фізичних осіб є додатковою гарантією для його вкладників.

В розділі 2 ми проаналізували діяльність банку АКБ “Укрсоцбанку” і пояснив його структуру. Також дану характеристику його діяльності, його функції операції які він виконує, охарактеризувала депозитний і кредитний портфель Укрсоцбанку, структури його доходів і витрат.

Критерії, що використовуються банком при аналізі кредитного портфеля, а також у процедурах прийняття і виконання рішень щодо формування та використання резерву під кредитні ризики, мають відобразитися у відповідних документах банку, що визначають його кредитну політику. Банк зобов'язаний зберігати протоколи засідань кредитних комітетів (кредитних комісій), інформацію про здійснення кредитної операції, класифікацію кредитного портфеля і формування резервів не менше п'яти років з часу закінчення дії

кредитної угоди, а також подавати ці документи уповноваженим працівникам Національного банку на їх запит. Для щомісячного розрахунку резервів банки здійснюють класифікацію кредитних операцій шляхом проведення інвентаризації та аналізу їх якості.

Результати аналізу якості кредитного портфеля мають фіксуватися документально за встановленою банком формою. Ця форма має вестися і в електронному вигляді. При цьому банк має забезпечити збереження бази даних цієї форми за станом на перше число кожного місяця. Форма заповнюється на підставі робочих документів щодо кожної кредитної операції, що ведуться кредитним інспектором, за кожним позичальником (контрагентом) окремо.

Робочі документи (кредитна справа) за кожним позичальником (контрагентом) в обов'язковому порядку мають містити: назву клієнта, його місцезнаходження (місце проживання); номер основного поточного, додаткового поточного та позичкового рахунків; письмове клопотання (заявка) про надання кредиту та техніко-економічне обґрунтування потреби в кредиті на відповідні цілі; кредитну угоду та зміни до неї; угоду про заставу (забезпечення) та зміни до неї; дату видачі та погашення кредиту (за угодою); початкову суму кредиту в гривнях або гривневому еквіваленті та код валюти (у разі видачі кредиту в іноземній валюті); відсоткову ставку, про всі її зміни та на звітну дату; фінансову звітність позичальника (контрагента), що подається до банку-кредитора; інформацію про результати оцінки фінансового стану позичальника (контрагента), встановлені цим Положенням та внутрішньобанківським положенням про кредитування і методикою проведення оцінки фінансового стану (на час здійснення кредитної операції та всі наступні дати проведення оцінки, у тому числі на дату зарахування заборгованості на рахунки пролонгованої, простроченої, сумнівної заборгованості або визнання її безнадійною); документи, що свідчать про перенесення суми боргу за кредитною операцією на рахунки пролонгованої (із зазначенням номерів рахунків, сум і термінів кожної пролонгації), простроченої чи сумнівної заборгованості (із зазначенням номерів рахунків, дати, суми) тощо.

## РОЗДІЛ 3

# ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

### 3.1. Перспективи розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні

Іпотечне є беззаперечним елементом ринкової економіки, який саме формується в Україні, і сприяє соціальному і економічному розвитку держави. У жовтні 1992 року був прийнятий Закон України "Про заставу" в якому, зокрема, регламентується низка питань щодо іпотеки. Законодавча база України відносно іпотечного кредиту поки що є з дуже великою кількістю недоліків. Відсутній окремий закон про приватну власність стосовно земельної ділянки, який повинен бути законодавчим актом для функціонування іпотеки в Україні [46, с.77-78].

Пошук інвесторів і нестача (обмеженість) вільних фінансових ресурсів є сьогодні найбільшою проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні. Формування вторинного ринку іпотечних кредитів є нероздільним від нагромадження грошових коштів. Закладні іпотечні облігації, які забезпечені іпотечними позиками, поширюватимуться спеціалізованими іпотечними компаніями, придбавши кредити в банку.

В Україні назріло питання про створення загальнонаціональної системи іпотечного кредитування, яка б включала первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів. прийняття закону "Про іпотеку" вкрай необхідне для подальшого розвитку іпотечного кредитування. Важливого значення набуло вдосконалення методів грошової оцінки для земельних ділянок, які в Україні проводиться Державним комітетом по земельних ресурсах [29, с.18].

Іпотечне кредитування безумовно сприяє створенню в Україні нормативної бази і низки законів щодо іпотеки. Чинники, які негативно впливають на розвиток іпотеки: нестабільність економіки; низький рівень доходів більшості населення; людська недовіра до банківських і фінансових установ. Іпотечні кредити

сприяють розвиткові сільськогосподарських підприємств, вони спрямовуються на купівлю техніки, матеріалів і насіння [29, с.46].

У теперішніх державах Заходу іпотечні банки здійснюють кредитування будівництва суден і портів. Важливого значення, з огляду стимулювання розвитку національної економіки, набуло іпотечне кредитування промислових підприємств. За рахунок іпотечного кредиту підприємства можуть проводити оновлення своїх виробничих можливостей (основних фондів).

Важливим в Україні, також, є формування регіональних ринків іпотек, оскільки відбувається поступова її інтеграція в єдиний державний ринок іпотеки.

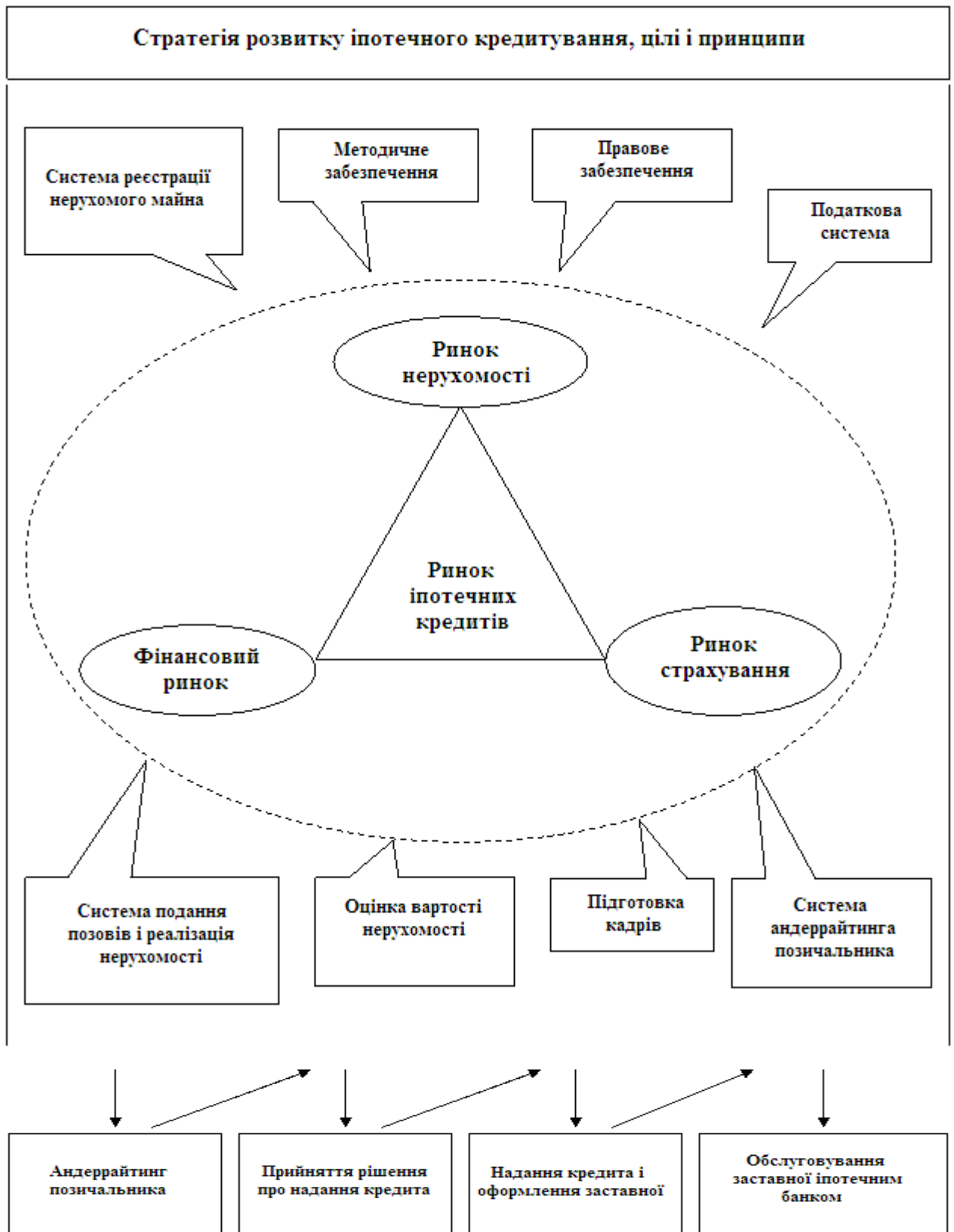
Передбачено комплекс заходів з розвитку кредитування під заставу землі, іпотечного кредитування, серед яких є:

- розробка механізму, який давав би можливість іпотечному заставодержателю в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення власних інтересів з вартості заставленої земельної ділянки;
- створення заходів стосовно захисту прав заставодавців;
- використання іпотеки за договорами купівлі-продажу земельних ділянок;
- підготовка та перепідготовка фахівців з іпотечного кредитування [29, с.123-124].

Іпотечне довгострокове кредитування вирішує чимало економічних і соціальних проблем в Україні. Проблема придбання житла стає з кожним роком все актуальнішою для кожної української сім'ї. Без вирішення цієї потреби не можна говорити про інші соціальні пріоритети суспільства. Важливою соціально-політичною та економічною проблемою є реалізація конституційних прав громадян на житло.

Нижче ми розглянемо принцип роботи стратегії розвитку іпотечного кредитування в Україні (табл. 3.1). Ціль такої стратегії полягає у максимальному спрощенні процедури отримання іпотечного кредиту тим верствам населення, які потребують житла першочергово, зниження кредитних ризиків, а також покращення загальної ситуації в Україні на ринку іпотечних кредитів [35, с.67].

## Стратегія розвитку іпотечного кредитування в Україні [40, с.29]



Сьогодні банками видаються іпотечні кредити, номіновані в доларах, як і загалом на ринку нерухомості в Україні. Фактично всі кредити видаються у валюті. Якщо іпотечні кредити надані в національній валюті, є спеціальне валютне, хеджування, і по-суті робить такий кредит також валютним. Слід звернути увагу на те, що при наданні кредитів в банках валюти виникають ризики, пов'язані з довгостроковими активами, які сформовані експортерами на рахунках і внесками населення. У цьому контексті ризик валюти дуже значний, оскільки важко спрогнозувати, як поводитиме себе гривня в тривалій перспективі [38, с.246-247].

Велика частина операторів ринку кредитування працює на ринку тривалих інвестицій за рахунок збільшення капіталу, а міжнародні фінансові організації вважаються основним джерелом доходів. З такого принципу діють АКБ „Правексбанк”, АКБ “Укрсоцбанк”, ВАТ “Укрексімбанк” і інші. Проте за таких умов пліч-о-пліч з позитивним, є ряд негативного, як наприклад: втрата незалежності, робота у важких контекстах методологічної основи інвестора.

Приріст об'єму портфеля іпотечного кредитування - це позитивний феномен з однієї сторони, але з іншого боку ми стежимо очима за приростом невідповідних стандартам різнорідних портфелів, що в перспективі можуть бути перешкодою для запуску циклу заставного рефінансування. Фактично в основі іпотечної фінансової системи закладено масово видавати кредити на рівні первинних іпотечних кредиторів з подальшим випуском під заставу іпотечних облігацій або існують інші схеми, за допомогою яких первинні іпотечні кредитори рефінансують свою ліквідність. Інвестор не може належним чином оцінювати ризики, які пов'язані з придбанням активів або зобов'язань, які є забезпеченими цими активами.

Існує велика проблема в Україні стосовно питання гарантування повернення довгострокових кредитів, які на сьогодні знаходять рішення переважно за рахунок кредитних проектів, забезпечених заставою [38, с.304-307].

Значення розвитку іпотечного ринку в Україні полягає у значному кумулятивному впливі системи іпотечного кредитування на розвиток економіки в цілому.

Метою розбудови сучасної системи іпотеки, яка кредитується в Україні і яка б відповіла прогресивним міжнародним нормам, є створення ефективних ринкових механізмів внесення тривалих фінансових ресурсів в сфері фінансово-кредитного забезпечення і функціонування. Виходячи з цього, ринок тривалого іпотечного кредитування з додатком сучасної ринкової інфраструктури і фінансових інструментів дозволив би поступово скоротити вартість заставної довіри для населення і суб'єктів господарювання і покращити умови кредитування [69, с.56-57].

В житловому будівництві зростає потреба в житлі, особливо у великих містах, що зумовлено припливом переселенців з сільської місцевості ближнього і далекого зарубіжжя. За таких умов виникає потреба в довгострокових кредитах на житлове будівництво, бо такі кредити фактично не схильні до впливу інфляції і максимально забезпечені своєчасним поверненням. Дієвий інструмент цього процесу – довгострокове іпотечне кредитування на придбання або будівництво житла.

Предметом іпотеки при наданні кредиту використовують: житлові будинки, квартири, виробничі будинки, споруди, магазини, земельні ділянки, які є власністю позичальника, і не є об'єктом застави за іншою угодою [69, с.48].

За винятком цього, заставне кредитування, як тривале кредитування з тривалою інвестицією активів банків, повинне бути забезпеченим власним капіталом або тривалою основою ресурсу клієнтів (наприклад, програми пенсії або тривалі внески суб'єктів господарювання), а також бути стимулюючим державним регулятором.

У таблиці 3.2. відображено основні законодавчі та нормативні акти, що регулюють іпотечне кредитування в Україні.



**Система законодавства України про іпотеку та іпотечне фінансування у  
2012 році [69, с.90-92]**

Міжнародне право	<p>- Договори про захист іноземних інвестицій: Польща, Канада, США, Франція, Швейцарія, Бельгійсько-Люксембургський ЕС, Марокко, Таджикистан, Туркменістан, Югославія;</p> <p>- Договір до Енергетичної Хартії 21 листопада 1990 року та Заключний акт до неї (Договір ратифіковано Законом N89/98-ВР від 06.02.98);</p> <p>- Міжнародна конвенція про морські застави та іпотеки 1993 року (Женева, 6.05.93);</p>			
Право ЄС	<p>- Директива 2000/12/ЄС Європейського Парламенту та Ради "Щодо започаткування діяльності кредитних установ та її ведення" від 20.03.2000р.</p> <p>- Європейський суд з прав людини Четверта секція Рішення Справа "Лемуан проти Франції" Позов N 26242/95)</p>			
Конституція України	_____			
Закони України	Цивільний кодекс України			
	Господарський кодекс України			
	Закон України "Про іпотеку"			
	Предмет іпотеки - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти			
	Земельний кодекс України	Житловий кодекс України	Кодекс торгового мореплавства України (Гла-ва 3 „Морська іпотека“)	Повітряний кодекс України
	Закон України "Про оцінку земель"	ЗУ „Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”;		
	ЗУ „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”			
	Закон України "Про цінні папери і фондову біржу" (щодо заставної та іпотечних цінних паперів)			
Проекти Законів України	<p>Закон України «Про іпотечні цінні папери»</p> <p>Закон України "Про виконавче провадження" (доповнення згідно ЗУ „Про іпотеку”)</p> <p>Закон України «Про порядок створення і діяльності спеціалізованих організацій з примусової реалізації майна»</p>			

Згідно з “Інструкцією НБУ про порядок регулювання діяльності банків в Україні” - для спеціалізованих іпотечних банків установлюються спеціальні значення таких економічних нормативів:

- нормативу миттєвої ліквідності (Н4) - не менше ніж 30 відсотків;
- нормативу максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента (Н7) - не більше ніж 5 відсотків;
- нормативу максимального розміру кредитів, гарантій та поручительств, наданих одному інсайдеру (Н9), - не більше ніж 2 відсотки;
- нормативу максимального сукупного розміру кредитів, гарантій та поручительств, наданих інсайдерам (Н10), - не більше ніж 20 відсотків [12, с.419-422].

Згідно з „Планом рахунків бухгалтерського обліку в банках України” під інвестиційно-іпотечним кредитуванням банками України фізичних осіб розуміються такі напрямки:

а) інвестиційно-іпотечне кредитування під майбутнє освоєння земель, при такому виді інвестування заставою є нотаріальне оформлення права банку на предмет інвестування до моменту остаточного погашення кредиту та сплати процентів.

Згідно з “Інструкцією НБУ про порядок регулювання діяльності банків в Україні” - для уповноважених банків, що залучають кошти фізичних осіб для фінансування житлового будівництва, установлюються спеціальні значення таких економічних нормативів:

- мінімальний розмір регулятивного капіталу банку (Н1) - не менше ніж 35 відсотків від суми залучених коштів фізичних осіб та одночасно не менше ніж 5 млн. євро;
- нормативу адекватності регулятивного капіталу (Н2) - не менше ніж 18 відсотків;
- нормативу адекватності основного капіталу (Н3) - не менше ніж 12 відсотків;
- нормативу миттєвої ліквідності (Н4) - не менше ніж 30 відсотків [12, с.414-418].

Обсяги іпотечних кредитів та кількість банків, що їх надають, протягом останніх років швидко зростали (табл.3.3). Чинна система звітності НБУ не розрізняє іпотечні кредити в залежності від того, хто отримує іпотечний кредит - чи то юридична, чи фізична особа. Також ця звітність не дає можливості оцінити, яка частка з цих кредитів, пов'язана з будівництвом та придбанням предмету іпотеки, а яка з іншими цілями, і де нерухомість є лише предметом забезпечення зобов'язань позичальників перед кредиторами. У 2013 році НБУ планує ввести форми звітності, які дозволять отримувати більш детальну інформацію щодо суб'єктів іпотечного кредитування і напрямків використання цих кредитів. З 2012 року обсяг наданих іпотечних кредитів перевищив аналогічний показник попереднього року майже удвічі. При цьому темп приросту обсягів іпотечного кредитування у 2012 році відносно 2011 року зменшився [63, с.49].

**Таблиця 3.3**

**Загальні обсяги іпотечних кредитів та кредитів наданих на фінансування будівництва нерухомості в Україні [63, с.51]**

№	Дата	Кількість банків, одиниць	Обсяг іпотечних кредитів та кредитів наданих на фінансування будівництва нерухомості, тис.грн.	
			Усього	У т.ч. житлові іпотечні кредити та кредити надані на фінансування будівництва житла
1	01.01.2011	41	2 529 004	832 098
2	01.01.2012	33	5 137 348	1 824 138
3	01.01.2013	35	9 239 116	2 801 122

Сьогодні в Україні діють такі схеми фінансування житлового будівництва:

а) дотаційні - спрямування коштів на будівництво житла та пільгове кредитування за рахунок коштів Державного та місцевих бюджетів з метою реалізації державних програм, а саме:

- молодіжне житлове будівництво;
- забезпечення житла для військовослужбовців;

- “будинки на селі”;
- забезпечення житла для постраждалих від аварії на Чорнобильській АЕС;
- забезпечення житлом держслужбовців;

б) корпоративні - залучення коштів фіз. осіб та банків з метою здійснення будівництва житла в межах будівельно-фінансових володінь (холдинг);

в) банківські - за рахунок кредитів для фінансування будівництва та житлових іпотечних кредитів [63, с.56].

Враховуючи фактичну структуру доходів, яку отримала банківська система України, то результат буде оптимістичним.

Аналіз структури доходів банківської системи свідчить про таку основну тенденцію розвитку, як:

- процентні доходи (на рівні від 1,5 до 1,7 рази від номінальної вартості) є основною складовою в структурі банківських доходів. Це пояснюється тим, що кредитування в різних формах було і залишається основним напрямком банківської діяльності.

Іпотечного ринок отримує розвиток лише із впровадженням нових фінансових інструментів іпотечного ринку, до яких належать заставна та іпотечні сертифікати.

Заставна - це борговий цінний папір, що підтверджує безумовне право особи-власника на задоволення боржником вимог за основним зобов'язанням за умови, що воно підлягає виконанню у грошовій формі.

Іпотечний сертифікат - це особливий вид цінних паперів, забезпечений іпотечними активами або іпотеками [21, с.23].

У разі невиконання дебітором основного зобов'язання застава надає їй власнику право звернути стягнення на предмет іпотеки. Передача права власності після неї здійснюється шляхом підтвердження. Заставна складається в письмовій формі, в одному примірнику на стандартному бланку, ратифікований Державною комісійною з цінних паперів і ринку фонду. На всіх оригінальних копіях заставної угоди ставиться відмітка про реєстрацію застави.

Законом України "Про іпотеку" визначені такі можливості рефінансування із застосуванням заставних: відчуження (продаж) заставних, дотримуючись індосаменту, продаж заставних із зобов'язанням зворотного викупу (дії РЕПО), передача застави для забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами, емісія заставних цінних паперів (рис. 3.1).

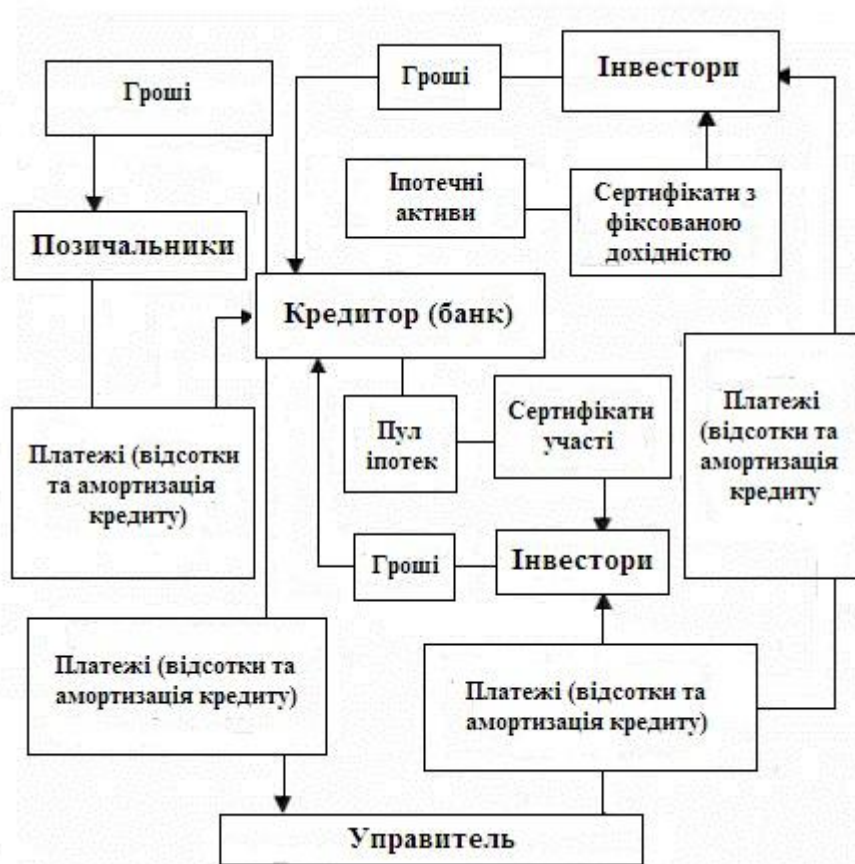
Заставні згідно із Законом України "Про іпотеку" можуть забезпечувати випуск таких цінних паперів, як іпотечні сертифікати та іпотечні облігації відповідно до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" [5,6].



**Рис. 3.1. Схема використання заставних при рефінансуванні банків (відповідно до Закону України "Про іпотеку") [5, 25, с.23]**

На сьогодні в Україні готовий проект Закону України "Про іпотечні цінні папери", визначаючи законні принципи, умови і порядок емісії, розміщення іпотечних цінних паперів, а також виконання зобов'язань за ними. У проекті іпотечний цінний папір класифікується як борговий емісійний цінний папір (облігація), що засвідчує забезпечене іпотечним покриттям зобов'язання емітента сплатити у встановлений строк власнику іпотечного цінного паперу його номінальну вартість і відсоток [25, с.17].

На рисунку 3.2 зображено схема обороту іпотечних сертифікатів (відповідно до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати").



**Рис. 3.2. Схема обороту іпотечних сертифікатів (відповідно до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати") [6, 25, с.29]**

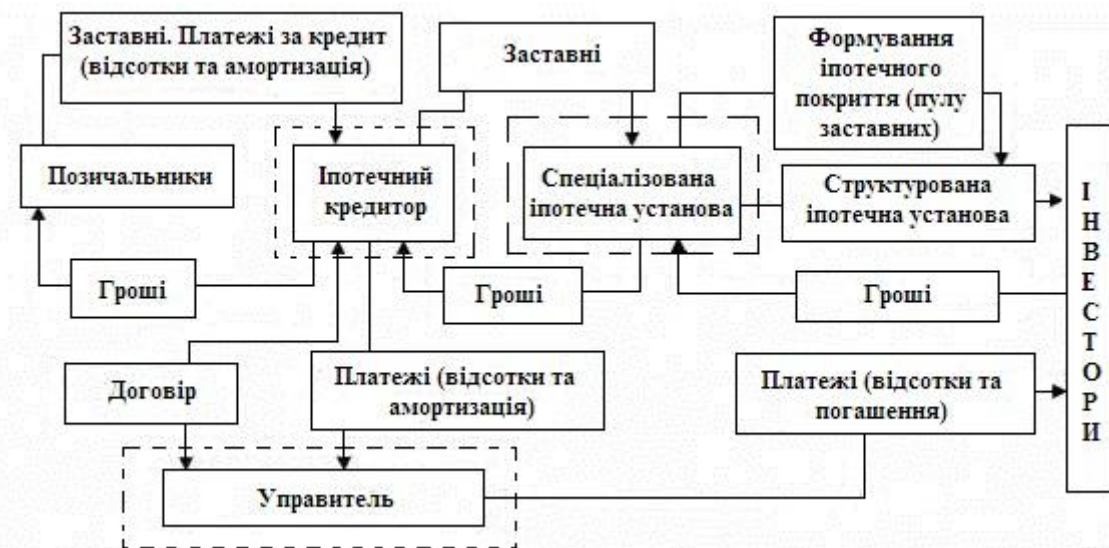
Проектом Закону України "Про іпотечні цінні папери" передбачено випуск двох видів облігацій:

- звичайні іпотечні облігації, які є інструментами однорівневого вторинного іпотечного ринку (рис. 3.3);



**Рис. 3.3** Схема обороту звичайних іпотечних облігацій [25, с.36]

- структуровані іпотечні облігації, які є інструментами дворівневого вторинного іпотечного ринку (рис. 3.4).



**Рис. 3.4** Схема обороту структурованих іпотечних облігацій [25, с.43]

Прийняття Закону України "Про іпотечні цінні папери" в майбутньому дасть змогу використовувати в Україні моделі однорівневого і дворівневого вторинного іпотечного ринку [25, с.71].

Основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні можна поділити на:

- економічні (висока вартість іпотечних кредитів для населення, недостатність довгострокових кредитних ресурсів банків, підвищені витрати на оформлення житла в кредит);

- юридичні (недосконалість нормативно-правової бази іпотечного кредитування, відсутність достатнього досвіду застосування законодавства про іпотеку);

- організаційні (слабкий розвиток інфраструктури фінансового ринку та недолугість механізму взаємодії суб'єктів іпотеки).

Для вирішення таких проблем необхідно визначити модель іпотечного кредитування житла, яка використовуватиметься в Україні, і розробити відповідний механізм функціонування іпотечного ринку.

По-друге, досконалість законодавчої основи у сфері іпотечного кредитування - це об'єктивна необхідність, яка надасть можливість систематизувати і зробити ліберальним ринок іпотеки, роблячи його динамічнішим і, відповідно, привабливішим для всіх його учасників.

По-третє, потрібно внести зміни в процедурі реєстрації місцевих банків іпотечного кредиту і вжити заходи відносно зниження їх вартості [25, с.75].

### **3.2. Удосконалення управління кредитними ризиками при банківському іпотечному кредитуванні**

Економічний розвиток характеризується постійним удосконаленням іпотечних відносин, з урахуванням при цьому зміни економічної системи держави. Іпотека дає кредитору гарантований дохід, а населенню – можливість придбати житло та капіталізувати власні заощадження. Відтак, вона сприяє залученню вільних коштів для реалізації різного роду економічних та соціальних проектів, є потужним механізмом економічного розвитку не лише окремих регіонів, а й держави. Та все ж іпотечному кредитуванню притаманна низка ризиків, на які наражаються всі учасники іпотечного ринку. У зв'язку з цим,



дослідження сутності ризиків іпотечного кредитування, методів управління ними, шляхів їх зниження є надзвичайно актуальним і заслуговує на увагу [23, с.64].

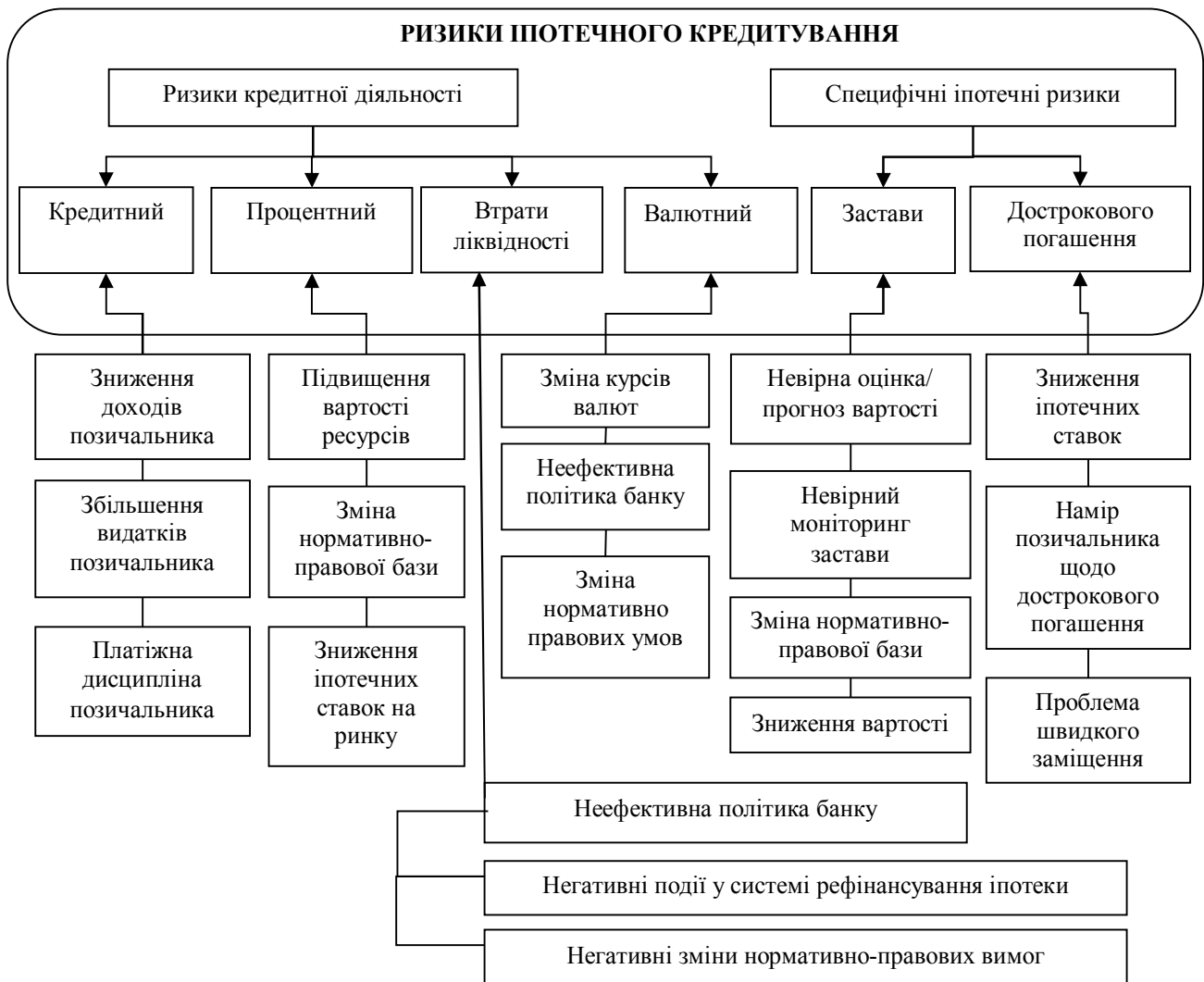
Із заглибленням у систему ринкових відносин ризикованість середовища функціонування кожного учасника іпотечного ринку зростає.

Ризик - це економічна категорія, яка характеризує ймовірність настання події, пов'язаної з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними наслідками для діяльності суб'єкта ринку через несприятливі зміни на цьому ринку. Чим вищим є ризик для учасника іпотечного ринку, тим вищою має бути винагорода за його прийняття і тим вищими будуть витрати суб'єкта. [23, 47 с.313-314 ].

Встановлено, що при розгляді ризиків іпотечного кредитування слід визначити не тільки види ризику, які притаманні цьому сегменту ринку банківського кредитування, а й визначити, як ці ризики впливають на кожного з учасників ринку – банків, позичальників, емітентів іпотечних цінних паперів та інвесторів. В залежності від суб'єктів, які спричиняють виникнення ризиків, ризики іпотечного кредитування поділено на три сфери: - ризики фізичної особи (позичальника); - ризики посередників (банків та іпотечної установи);- ризики інвестора іпотечних цінних паперів [47, с.422].

До ризиків іпотечного ринку відносять ризики його окремих сегментів, зокрема: - фінансові ризики (кредитний, процентний, ліквідності, реінвестування, валютний, покриття); - ризики нерухомості (загальні та специфічні (зміни кон'юнктури, вірності оцінки, зношення об'єкту, експозиції), комерційний);- інші ризики (юридичний, репутації, операційно-технологічний) [47, с.379].

При цьому застосовують методи управління ризиками іпотечного ринку на рівні:- окремого іпотечного кредиту (аналіз платоспроможності позичальника, залучення достатнього забезпечення та зменшення частки кредиту у вартості застави; страхування); - всього кредитного портфеля (диверсифікація, лімітування та створення резервів (рис. 3.5)) [47, с.380].



**Рис. 3.5 Класифікація ризиків іпотечного кредитування [47, с.419]**

Доведено, що наявність галузевих ризиків підвищує ризикованість іпотечного кредитування для банків, що обумовлює необхідність створення стабілізуючих ці ризики противаг. Однією з головних противаг, що мінімізує ризики іпотечного кредитування, є страхування (хеджування).

У сучасній економічній літературі надається визначення іпотечного страхування як особливого виду страхування кредитів, а трактування поняття «страхування ризиків іпотечного кредитування» відсутнє. Запропоновано наступне визначення: страхування ризиків іпотечного кредитування – це процес зниження ризиків, який, з одної сторони, забезпечує захист кредитора або інвестора від збитків, що виникають через невиконання позичальником зобов'язань по кредиту, а з іншої, – це захист майнових прав позичальника щодо об'єкту нерухомості та майнових інтересів, пов'язаних з життям, здоров'ям, працездатністю позичальника [47, с.31].

Страховання ризиків іпотечного кредитування охоплює як основні види страхування, що наведені у визначенні даної категорії, так і додаткові види страхування, зокрема:

- а) страхування іпотечного кредиту;
- б) страхування від помилок в оцінці страхової вартості нерухомості;
- в) страхування цінних паперів, випущених на базі іпотек;
- г) спеціальне страхування будівельних ризиків, пов'язаних з кредитуванням будівельних організацій [47, с.39- 40].

Страховання іпотечного кредиту полягає в зменшенні кредитного ризику, при цьому страхуються безпосередньо банківські кредити, а страхувальником, зазвичай, виступає кредитор.

Страховання ризиків іпотечного кредитування є доцільним для всіх суб'єктів іпотечного кредитування. Основною перевагою страхування ризиків іпотечного кредитування для банків є зниження кредитного ризику, пов'язаного з неплатоспроможністю позичальника. Перевагами страхування ризиків іпотечного кредитування для позичальників є підвищення доступності кредитів за рахунок установлення більш високої частки кредиту у вартості застави (рівня LTV), таким чином, зменшується сума первісного внеску й необхідної величини нагромаджень; знижується процентна ставка за іпотечними житловими кредитами, оскільки страхування ризиків іпотечного кредитування загалом знижує кредитний ризик для банку [47, с.146, 170].

Аналіз категорії «страхування» в іпотечних нормативно-правових актах засвідчив, що на сьогодні в Україні не існує єдиного нормативного акту, який би чітко окреслював взаємозв'язок між страхуванням та іпотечним кредитуванням. Банки на обов'язкову вимогу визначають різні види страхування, але законодавчо закріплений лише один вид страхування – страхування нерухомості, що виступає як застава.

Зафіксовано наявність невирішених проблемних питань, а саме:

- неврегульованість розірвання договору страхування іпотечного кредитування;

- недосконалість визначення об'єктів страхування;
- проблема визначення страхової вартості предмету застави, яка будується впродовж терміну іпотечного договору (за таких умов її оціночна вартість постійно зростає) [47,39 с.161,163].

Систему страхування ризиків іпотечного кредитування доцільно розглядати у контексті сукупності взаємопов'язаних складових елементів (суб'єктів, об'єктів, інструментів), які функціонують на основі страхових принципів та нормативно-правового забезпечення в сфері іпотечного кредитування, страхування (рис. 3.6).



**Рис. 3.6 Система страхування ризиків іпотечного кредитування**

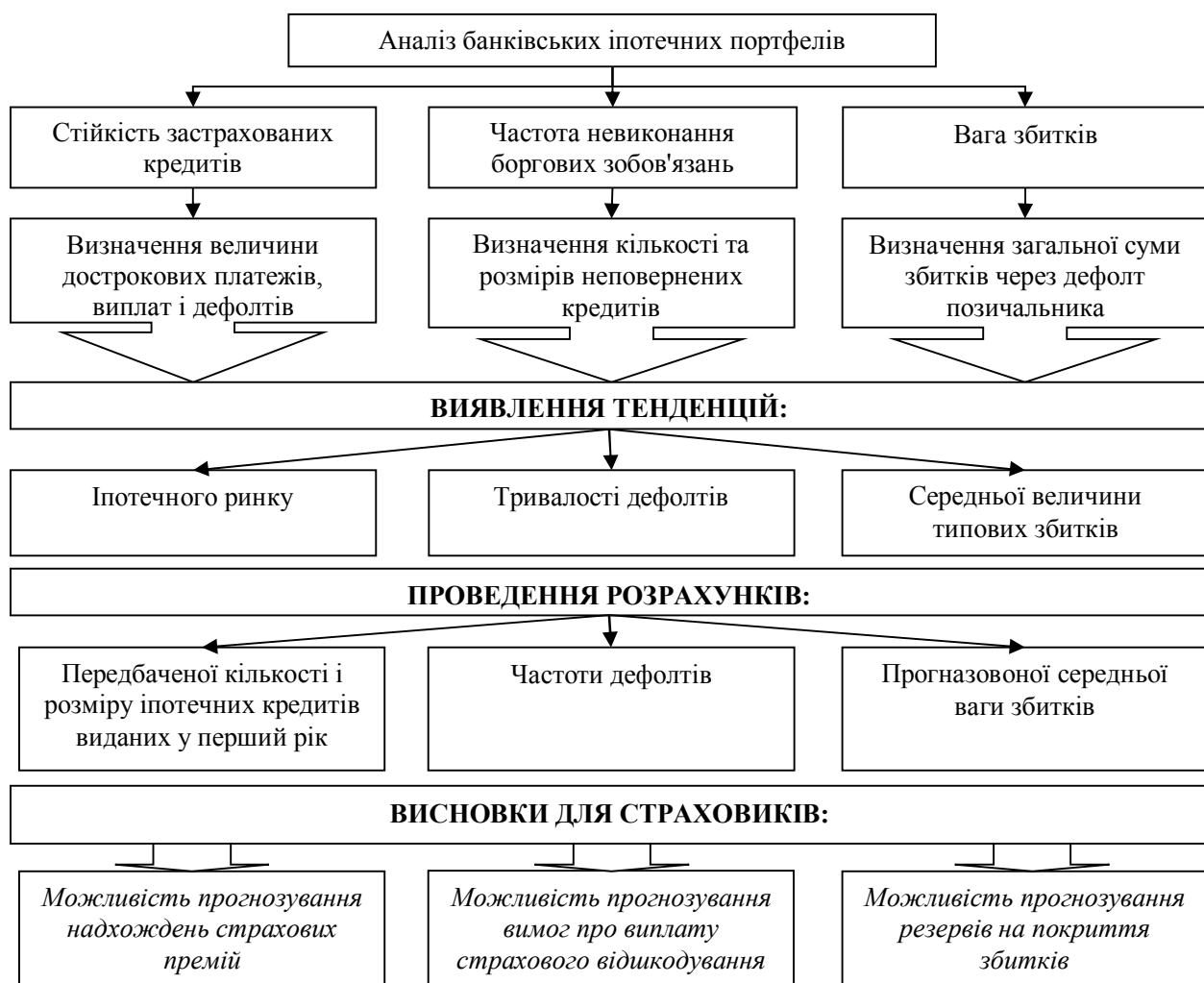
[39, с.214]

На розмір страхової премії при здійсненні страхування ризиків іпотечного кредитування впливають дві групи факторів.

Перша група – це фактори, які пов'язані безпосередньо з діяльністю страхових компаній: частота страхових виплат, рівень збитків, вартість капіталу, витрати на проведення андеррайтингу. Оцінки названих показників, у свою чергу, формуються страховими компаніями на основі статистичних даних кредитних організацій про обсяги іпотечного кредитування, загальних і середніх показниках дефолтів позичальників і низці інших характеристик.

Друга група факторів, які потрібно брати до уваги при визначенні розміру страхових премій даного виду страхування, – це фактори, пов’язані з позичальником та предметом іпотеки [39, с.216-217].

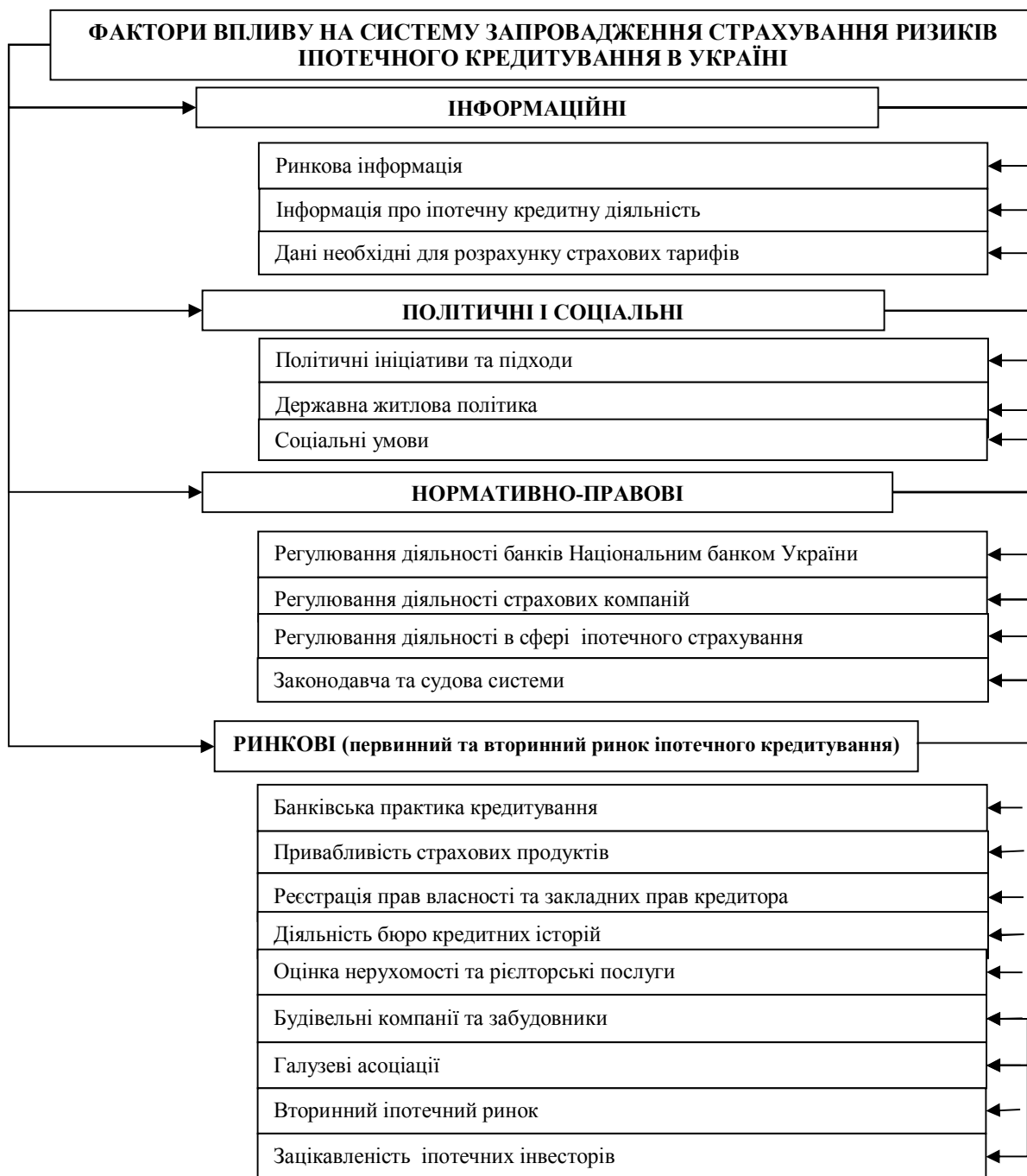
Методичні підходи до ціноутворення страхового тарифу у страхуванні ризиків іпотечного кредитування на основі аналізу декількох банківських портфелів іпотечних кредитів для виявлення тенденцій, які впливають на визначення страхового тарифу в Україні (рис. 3.7).



**Рис. 3.7** Методика ціноутворення у страхуванні ризиків іпотечного кредитування в Україні [39, с.301]

Кореляційний аналіз взаємозалежності між рівнем страхової ціни та вартості заставного майна виявив, що на рівень страхової ціни найбільше впливає рівень заставної ціни житлових об’єктів та земельних ділянок.

Методом експертних оцінок оцінено фактори, пов'язані з реалізацією іпотечного кредитування, від яких залежить, наскільки успішним буде запровадження системи страхування ризиків іпотечного кредитування в Україні (рис. 3.8) [39, с.308].



**Рис. 3.8 Фактори запровадження страхування ризику [39, с.311]**

Для побудови дієвої системи страхування ризиків іпотечного кредитування визначено наступні рекомендації:

- уникати 100% покриття ризиків за іпотечними кредитами, оскільки за відсутності ризику понести збиток, кредитор може не повною мірою проводити андеррайтинг та обслуговування застрахованих кредитів;

- визначити чіткий розмір страхового покриття іпотечного кредиту;

- прописати вимоги до кредитів, які страхуються;

- спочатку варто застосовувати консервативний показник максимально припустимого LTV (співвідношення суми кредиту до оцінної вартості застави), і він повинен бути вище діючого незастрахованого базового співвідношення суми кредиту до вартості застави, але нижче передбачуваного кінцевого показника;

- встановити максимально припустимий розмір кредиту, що страхується [39, с.347].

З метою зниження ризику неповернення іпотечного кредиту, запропоновано модель оптимізації умов договору страхування ризику неповернення іпотечного кредиту. На основі використання цільових функцій учасників договору страхування (позичальника (1), банка (2), страхової компанії (3)), з'ясовано, що при заданому терміні кредитування та процентній ставці за кредитом оптимальне значення процентного доходу визначається доходом позичальника.

Для зручності було використано наступні позначення: [39, с.389]

- сума іпотечного кредиту –  $D$ ;

- відсоткова ставка за кредитом –  $i$  (%) річних;

- залишок суми кредиту після чергового  $k$ -го –  $D_k$ ;

- платіж позичальника за кредитом –  $R_k$ ;

- складається з погашення основного боргу  $\Delta D_k = D_{k-1} - D_k$  і відсотків  $Pr_k$ , виплачуваних за користування кредитом;

- страхові виплати –  $V_k$ ;

- протягом  $k$ -го періоду позичальник може не виконати зобов'язання по кредиту з імовірністю  $p_k$  і виконати їх відповідно з імовірністю  $(1 - p_k)$ ;

- страхове відшкодування –  $W_k$ ;

- страхова сума –  $S_k$ ;

- розмір загальних періодичних виплат за іпотечним кредитом –  $Q_k$ ;

- дохід позичальника – ДП;  
 - коефіцієнт  $\gamma_1$  ( PTI - *PAYMENT-TO-INCOME RATIO*) – відношення суми періодичних платежів позичальника за іпотечним кредитом до сукупного доходу позичальника за той же період.

$$fk = D - \sum(R_k + V_k) \rightarrow \max \quad (3.1.)$$

$$Fk = R_k \times (1 - p_k) + W_k \times p_k \rightarrow \max \quad (3.2.)$$

$$FS = V_k - W_k \times p_k \rightarrow \max \quad (3.3.)$$

Відтак, розмір періодичних виплат за іпотечним кредитом повинен дорівнювати: [39, с.394]

$$Q_k = V_k + R_k \quad (3.4.)$$

З урахуванням цільових функцій (2) і (4) математичну модель механізму прийняття оптимальних рішень представлено у наступному виді [39, с.394]:

$$R_k = nQ(D) - D \rightarrow \max$$

$$D \leq D_{max}, Q < Q_{max},$$

$$Q = D / a_n, Q_{max} = \min(Q_1, Q_2), Q_1 = \gamma_1 \times ДП \quad (3.5.)$$

Модель функції (4) за умови заданого терміну позики  $n$  та процентної ставки  $i$  відноситься до типу задач лінійного програмування з двома невідомими  $Q$  і  $D$ . Оскільки оптимальне значення величини періодичних виплат дорівнює  $Q_{max} = Q_0$ , а оптимальний обсяг кредиту  $D_0 = Q_0$ , то, підставляючи знайдене рішення задачі прийняття рішень у рівняння (2), визначимо оптимальний рівень процентного доходу [27, с.395]:

$$R_k = nQ(D_0) - D_0 = n\gamma_1 \times ДП - \gamma_1 \times ДП \quad a_n = \gamma_1 \times ДП (n - a_n). \quad (3.6.)$$

Це значення операційного доходу є максимальним за умов, коли тип іпотечного кредиту заданий і відповідає процедурі погашення з постійними періодичними виплатами. Така модель дозволяє банкам та страховим компаніям проранжувати позичальників відповідно до суми річного доходу позичальника та



визначити вартість предмету застави і суму кредиту, яку можна надати позичальникові з мінімальним ризиком неповернення кредиту [39, с.402].

Для управління кредитним ризиком, важливе значення має кредитна політика банку, специфіка його діяльності. Щоб управляти кредитним ризиком, необхідно проводити постійний контроль за станом та якістю кредитного портфеля банку як за структурою кредитів, так і за моніторингом окремих груп кредитів[56, с.161].

Захист від кредитного ризику полягає в контролі та регулюванні кредитного портфеля, а саме:

- контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються;
- обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що підвищує для нього вартість кредиту;
- вибір і застосування найбільш прийнятної для банків методики оцінки забезпечення кредитів;
- створення загальних резервів на можливі втрати за позиками;
- забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійного моніторингу.

В 2012 році умови по кредитах на купівлю нерухомості значно покращилися: кредити на житло пропонують вже 40 банків. Вони знизили перший внесок до 30%, але все ще потребують великих зарплат. Ще влітку 2012 року вони були на рівні 21-26%, восени знизилися до 19-21% річних, а тепер впритул підібралися до докризового рівня 17-20%. Так, деякі банки до цих пір тримають ставки 22-24% і навіть 28%, але у більшості вони закріпилися на рівні 17-19% [56, с.203-205].

Проведений аналіз показав, що із запровадженням банками операцій із довгострокового житлового іпотечного кредитування вимагає вирішення низки певних проблем у сфері управління власними ризиками. Статистика діяльності комерційних банків свідчить, що банківські операції із кредитування населення пов'язані з певними ризиками, які зумовлені економічними причинами, діями конкретного кредитора, вмінням аналізувати, оцінювати та управляти ризиками.

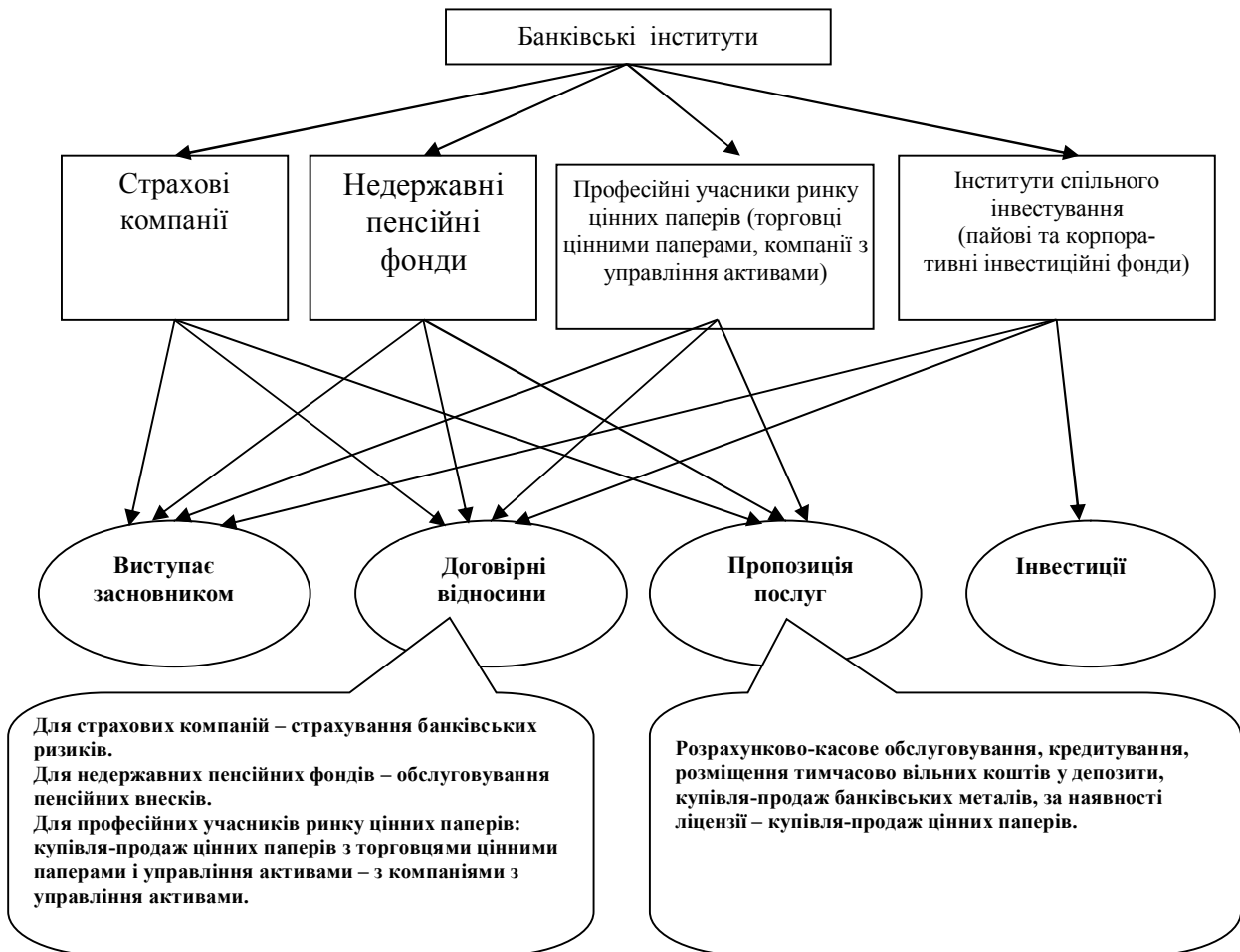
### **3.3. Пропозиції з покращення системи іпотечного кредитування банками в Україні**

До кредитного механізму належить процес кредитування як основний виразник суті кредиту, а також зв'язки суб'єктів системи кредитних установ як структурний елемент кредитних відносин, прогнозування та формування обсягу кредитних ресурсів та кредитного портфеля і контроль та регулювання кредитного забезпечення. Кредитна система включає банківські і небанківські установи, які виступають фінансовими посередниками на грошовому ринку та акумулюють вільний грошовий капітал і розміщують його серед позичальників.

З метою реструктуризації активів банку та оптимізації грошових потоків між ними, збільшення прибутків, підняття іміджу банку, соціального захисту своїх співробітників та оптимізації оподаткування для стратегічного розвитку банківські інститути самостійно або опосередковано беруть участь у створенні недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, професійних учасників ринку цінних паперів, інститутів спільного інвестування (рис. 3.9) [74, с.32].

Аналіз динаміки розвитку банківської системи України впродовж 2012-2013 рр. свідчить, що головною метою на даний час є забезпечення сталості розвитку цих систем через досягнення системної стабільності та зменшення вразливості кредитної системи до зовнішніх і внутрішніх чинників дестабілізації. Для досягнення такої мети треба здійснити структурну перебудову банківської системи, яка має бути комплексною та системною, і потребує координації зусиль усіх учасників цього процесу – Національного банку України, комерційних банків, органів законодавчої та виконавчої влади.

Найбільш поширена сфера діяльності банківських інститутів, фактично, – це посередництво у кредиті. У вітчизняній та зарубіжній економічній літературі особливе місце посідають дослідження банківського іпотечного кредитування. Встановлено, що іпотечне кредитування – ефективна форма залучення вільних фінансових ресурсів, тому з розвитком іпотечного кредитування пов'язується можливість суттєвих якісних зрушень в економіці.



**Рис. 3.9 Участь банківських інститутів у розвитку банківської системи [74, с.37]**

Іпотечний ринок має відповідну організацію, яка включає первинний і вторинний сегмент. Крім того, як свідчить аналіз зарубіжного досвіду, кожна з країн сформувала національну модель іпотечного ринку, якій властива відповідна організація. В Україні діє дворівнева система іпотечного кредитування. Іпотечний ринок включає систему відносин, що виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю, на основі певних економічних принципів [74, с.49-50].

Формування й розвиток механізму банківського іпотечного кредитування ґрунтуються на правових, економічних і організаційних методах управління, що забезпечує системний підхід до вирішення проблеми. Важливими факторами розвитку механізму банківського іпотечного кредитування є міжнародний досвід та

його адаптація до вітчизняної законодавчої бази, врахування економічних умов, властивих економіці України.

Крім того, залучення ресурсів для реалізації інвестиційних процесів є найважливішою проблемою банківських установ, оскільки жоден банк не в змозі сформувати кредитний портфель довгострокових вкладень, спираючись виключно на короткострокові джерела. Тому доцільним є використання додаткових джерел залучення довгострокових ресурсів, зокрема: кредитних ліній та позик, наданих декількома банками (фондами); інституціональних інвесторів (пенсійні й інвестиційні фонди, страхові компанії); фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю; розміщення іпотечних цінних паперів (іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та сертифікатів ФОН) [74, с.134-135].

Успішне проведення реформ в Україні неможливе без підвищення ефективності управління кредитною діяльністю установ банківської системи. Маркетинг та аудит сприятимуть формуванню стратегії і тактики розвитку банку, обґрунтуванню планів та управлінських рішень, здійсненню контролю за їх виконанням, виявленню резервів підвищення ефективності операцій іпотечного кредитування, оцінці результатів діяльності фінансової установи та її підрозділів.

На даний час у комерційних банках недостатньо розвинений процес здійснення внутрішнього аудиту як важливого елементу системи внутрішнього контролю в механізмі банківського іпотечного кредитування. Аудиторська перевірка має здійснюватися тільки спеціальним, не залежним від виконавчих органів банку відділом, підпорядкованим лише Спостережній раді або Зборам акціонерів банку [45, с.291-292].

Механізм банківського іпотечного кредитування в роботі визначається як послідовність етапів надання кредитів під заставу нерухомості комерційними банками на основі визначальних принципів і нових умов (фінансових, організаційно-економічних, нормативно-правових), які об'єднують такі елементи у єдине ціле для створення стійкої системи і враховують специфіку сучасного етапу розвитку банківської системи (рис. 3.10) [55, с.195].



**Рис. 3.10** Механізм банківського іпотечного кредитування [55, с.198]

У даний час фінансовим забезпеченням іпотечного кредитування в Україні є інвестиційні ресурси комерційних банків, які становлять власні (статутний і резервний капітал, нерозподілений прибуток); залучені (кошти юридичних, фізичних осіб та бюджетних організацій) і позичені кошти (кошти НБУ, інших банків та цінні папери власного боргу).

Залучені і позичені кошти є найбільш вагомою часткою ресурсів комерційного банку, яка в кілька разів перевищує його власні кошти. Зокрема, їх частка в різних банках коливається від 75% і вище, що робить їх значно більшою мірою залежними від стабільності економічної ситуації у країні. Важлива ланка у механізмі банківського іпотечного кредитування – це кредитний процес, який є складною процедурою, що включає декілька взаємодоповнюючих стадій.

На першій стадії здійснюється планування та аналіз, що входить в обов'язки співробітників маркетингових, кредитних підрозділів банку; друга пов'язана з наданням банківської позики та використанням власних умов відбору позичальників; третя включає контроль за використанням іпотечного кредиту.

Четверта стадія пов'язана з поверненням банківської позики, саме на якій визначається, наскільки професійно було проведено роботу відповідальними банківськими працівниками на всіх стадіях кредитного процесу [7, 65, с.123-126].

За оцінками експертів, насичення іпотечного ринку сьогодні не перевищує 24%. Тому, для банківських інститутів, які мають достатній обсяг ресурсів, щоб задовольнити потреби позичальників і покупців нерухомості, іпотечна спеціалізація виступає як засіб одержання прибутку від слабкої насиченості ринку. Однак, для довгострокової роботи на ринку іпотеки необхідно мати стабільне джерело довгих пасивів, якими не можуть бути депозити населення. Вторинний іпотечний ринок надає поліпшений доступ до довгострокових джерел фінансування. Кошти довгострокових фондів можуть бути інвестовані в іпотечне кредитування, якщо стануть доступними необхідні інструменти інвестування.

Розвиток механізму банківського іпотечного кредитування в Україні обумовлює потребу запровадження сучасних інструментів фінансування та рефінансування іпотечних кредитів, а також ефективних схем іпотечного кредитування. Зарубіжний досвід свідчить про наявність різноманітних схем іпотечного кредитування, які забезпечують ефективне функціонування іпотечного ринку.

Маркетингові дослідження дозволили визначити стан фінансового ринку іпотечного кредитування і перспективи його розвитку; з'ясувати стан конкуренції на ринку та її вплив на діяльність банку; спрогнозувати загальні тенденції розвитку ринку банківських послуг іпотечного кредитування. Останнім часом іпотечне кредитування в Україні набуває все більшого розвитку [26; 13, с.186; 44 с.110].

У дипломній роботі проаналізовано ринок іпотечного кредитування, чинники, що впливають на активність потенційних позичальників, виділено закономірності, на підставі яких розроблено і надано рекомендації щодо оптимізації процесу іпотечного кредитування.

Зроблено такі висновки:

- підтверджено припущення, що збільшення кожного з наведених показників фінансово-економічної діяльності банків мусить сприяти активізації іпотечного кредитування;

- несуттєвою для рівня іпотечного кредитування є величина статутного капіталу банку (балансовий капітал, що, очевидно, має куди більший вплив: порівняльні коефіцієнти – 0,298 і 0,588);

- незначно впливають показники величини депозитів фізичних осіб (коефіцієнт кореляції строкових депозитів – 0,475, коштів до запитання – 0,207);

- найбільше впливають на обсяг іпотечного кредитування розміри депозитів юридичних осіб: кошти до запитання та особливо строкові депозити (коефіцієнт кореляції строкових депозитів – 0,715, коштів до запитання – 0,630);

- для розрахунку залежності обсягу іпотечного кредитування доцільно врахувати величину балансового капіталу (коефіцієнт кореляції – 0,588), що також є досить точним індикатором ступеня популярності банку (коефіцієнт кореляції  $\approx 0,85$ ).

На сучасному етапі для розвитку ринку іпотеки за участю банківських інституцій необхідне законодавче регулювання та запровадження фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях із нерухомістю, що вирішує проблему з нестачею дешевих банківських ресурсів. Упровадження механізмів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю забезпечить банківські фінансові установи додатковими можливостями розвитку іпотечного кредитування.

На відміну від механізму фондів фінансування будівництва учасники фондів операцій з нерухомістю – власники сертифікатів ФОН – розраховують на одержання прибутку в грошовій формі, у той час як учасники фондів фінансування будівництва, права яких засвідчуються свідоцтвами, а не цінними паперами, зацікавлені у придбанні у власність житлових та нежитлових приміщень.

Участь банківських інститутів у створенні фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю дозволить залучати дешеві та

довгострокові ресурси для можливості розвитку іпотечного кредитування та мінімізувати сукупні банківські ризики при інвестуванні коштів інвесторів у сертифікати фондів операцій з нерухомістю та нерухомість [25, с.211,303].

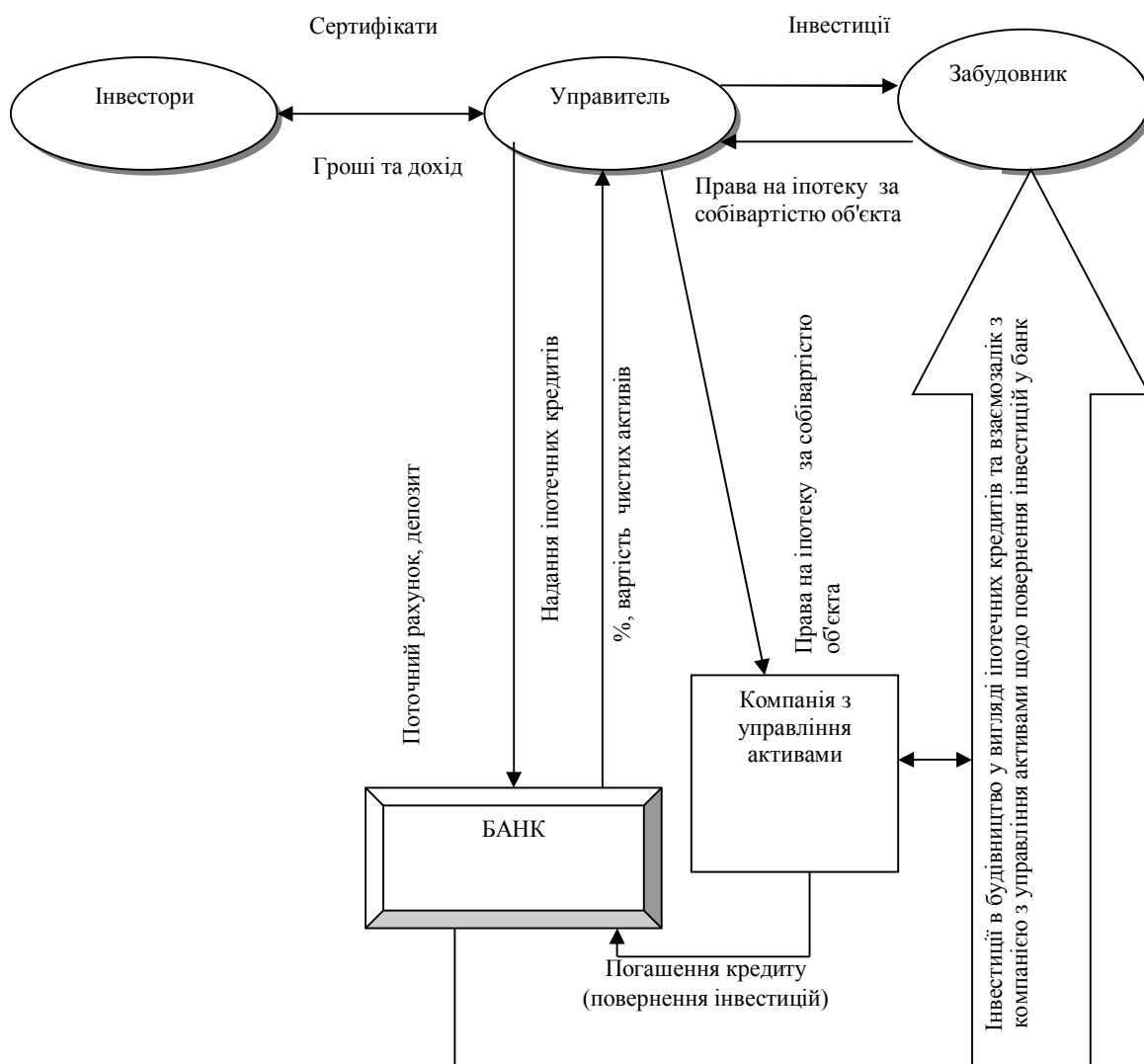
У 2012 р. в Україні нараховувалося 26 фінансових компаній, які створили 75 фондів фінансування будівництва. Через механізм функціонування цих фондів було залучено 491,5 млн. грн. від фізичних та юридичних осіб. У той же час фонди операцій з нерухомістю створили тільки чотири компанії: "Нова фінансова компанія" (обсяг емісії 9 млн. грн.), банк "Тавріка" (обсяг емісії 21 млн. грн.), "Панта Рей Капітал" (обсяг емісії 190 млн. грн.), ВАТ АКБ "Капітал" (обсяг емісії 6 млн. грн.). Таким чином, сумарний обсяг ринку складає разом 226 млн. грн. [75].

У дипломній роботі поєднано взаємозв'язки між усіма учасниками рекомендованого впровадження кредитно-фінансових механізмів розвитку ринку іпотеки з метою створення умов для довгострокового кредитування інвестиційних проектів установами кредитної системи України і подолання труднощів формування ресурсної бази довгострокових іпотечних кредитів. Наведено розрахунки економічної ефективності пропозицій з удосконалення кредитно-фінансових механізмів розвитку ринку іпотеки для всіх його учасників.

Встановлено, що банківські інститути мають можливість залучення нових клієнтів, довгострокових та дешевих коштів для збільшення обсягу іпотечного кредитування та розширення операцій з надання іпотечних кредитів (як фізичним особам за ставками 15-21% у гривні та 12-15% у доларах США, так і юридичним особам за ставками 18-22% у гривні та 15-17% у доларах США). Крім того, банки одержують додатковий дохід за короткотерміновим розміщенням залучених коштів від емісії сертифікатів ФОН при операціях "овернайт" по 2-3% та отримують плату за виконання функцій управителя від 1 до 5% від обсягу емісії сертифікатів ФОН, а за участі банківського інституту як партнера у впровадженні даного проекту – одержання до 40% прибутку від продажу нерухомості. Забудовники забезпечені додатковими джерелами фінансування нерухомості та отримують винагороду в розмірі від 2 до 5% від вартості реалізованих об'єктів будівництва [13, с.195-197].



Учасники фондів операцій з нерухомістю одержують дохід у розмірі від 20-23% річних, що на сучасному етапі розвитку економіки України є найбільш економічно ефективним та найменш ризикованим інвестуванням коштів (рис. 3.11).



**Рис. 3.11 Взаємозв'язки між учасниками рекомендованого впровадження кредитно-фінансових механізмів розвитку ринку іпотеки**

[48, с.164]

У роботі обґрунтовано, що на даний час за відсутності уніфікованих нормативних вимог щодо здійснення контролю за цільовим використанням кредитних ресурсів нагальною є потреба у розробці Національним банком України

теоретико-методологічних засад проведення кредитної політики та механізму її реалізації.

З метою захисту інтересів позичальників, створення належних умов для розвитку системи іпотечного банківського рефінансування і для забезпечення єдності та взаємообумовленості обігу на фінансовому ринку таких його елементів, як консолідований іпотечний борг та іпотечні пули запропоновано внести зміни до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати"; обґрунтовано не обов'язковість отримання згоди позичальника на приєднання його основного зобов'язання до консолідованого іпотечного боргу і включення іпотеки до складу іпотечного пулу [32, с.46, 51-52].

З метою гарантованості погашення іпотечних кредитів у дипломній роботі доведено необхідність створення Єдиного реєстру кредитних історій, власником якого має бути Національний банк України спільно з Державною комісією з урегулювання ринків фінансових послуг України. Для створення умов реального функціонування механізму обігу заставних як інструменту рефінансування запропоновано внесення змін до Закону України "Про іпотеку", які сприятимуть зменшенню ризиків та підвищенню прибутковості.

Важливою складовою організаційно-економічного забезпечення ефективного функціонування механізму банківського іпотечного кредитування є проведення внутрішнього аудиту та надання об'єктивної оцінки реальної ситуації в управлінні процесом іпотечного кредитування у комерційному банку.

Для ефективного здійснення контролю аудиторами та попередження виникнення будь-якої проблеми необхідне проведення не тільки наступного, а також і поточного контролю підрозділом внутрішнього аудиту банку за:

- проблемними, простроченими іпотечними кредитами;
- укомплектованістю необхідними документами кредитних справ;

дотриманням вимог чинного законодавства та нормативних актів Національного банку України; концентрацією іпотечних кредитів [43, с.132,134].

У роботі доведено необхідність упровадження у нормативно-правові акти Національного банку України та внутрішні документи банку положення про

затвердження саме Наглядовою радою банку прийому і звільнення, умов оплати праці внутрішніх аудиторів, що сприятиме здійсненню незалежного, ефективного аудиту і запобіганню конфлікту інтересів. Ефективний внутрішній контроль аудиторською службою банку значно впливає на його загальний стан, тому пропонується методика визначення уразливих місць кредитної діяльності банку для попередження проблем, що дозволить досягти максимального доходу від надання іпотечних кредитів при мінімальному ризику.

Таким чином, використання пропозицій щодо вдосконалення законодавчої бази, системи внутрішнього контролю та впровадження фінансово-кредитних механізмів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю створюватиме умови для розвитку механізму іпотечного кредитування банками України.

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

У переліку економічних понять, без практичного впровадження яких було б фактично абсолютно неможливе повноцінне формування вітчизняної ринкової інфраструктури, особливе місце займають «іпотека» та «іпотечне кредитування». Слід сказати, що іпотека є не тільки складовою фінансового ринку, формуючи, зокрема, підстави для довгострокового кредитування, а отже, й довгострокової вартості грошей в країні, але й сприяє вирішенню цілого ряду соціально важливих завдань.

Отже, іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості.

Кожна країна стикається зі стратегічним питанням щодо іпотечного кредитування. В результаті проведених досліджень можна прийти висновку, що Україна не повинна створювати спеціальні установи, такі як спеціалізовані іпотечні банки. Вони будуть розрегульовані і не зможуть приймати депозити від населення, і відповідно, залишаться без важливого джерела рефінансування іпотечних позик.

Іпотечне кредитування в сучасних умовах розвитку економічних відносин в Україні є одним з найбільш мобільних сегментів фінансового ринку. На даний час на довгострокові фінансові ресурси спостерігається значний попит, особливо помітний у сфері довгострокового кредитування фізичних та юридичних осіб.

Відтак виникає потреба удосконалення теоретичних і практичних основ функціонування ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг.

Перехід України до ринкової моделі господарювання викликав необхідність створення цивілізованого іпотечного ринку цінних паперів.

Однією з головних проблем на шляху формування системи іпотечного кредитування є пошук фінансових ресурсів, а також наявність на ринку необхідних фінансових інструментів. Основними шляхами вирішення цієї

проблеми є створення первинного і вторинного іпотечного ринку, сек'юризація іпотечних кредитів та створення ринку іпотечних цінних паперів.

Створення ринку іпотечних цінних паперів в інвестиційній політиці повинно відводитися першочергове значення. Саме іпотечні цінні папери здатні забезпечувати прискорений кругообіг фінансових ресурсів в економіці.

Інвестиційна привабливість іпотечних цінних паперів характеризується трьома істотними ознаками, такими як ліквідність, надійність та прибутковість.

Фінансові установи, які надають іпотечні кредити, повинні мати можливість фінансувати свою кредитну діяльність за допомогою різних інструментів. У країнах, де іпотека є добре розвиненою, значна частка рефінансування кредитів під заставу відбувається шляхом їх сек'юритизації. Рефінансування іпотечних кредитів запрацює ефективно лише тоді, коли ринковий попит на іпотечні цінні папери буде високим.

Фінансові інвестори - внутрішні та зовнішні, в свою чергу, будуть купувати іпотечні цінні папери за умови, що вони є надійними та ліквідними.

Можна виділити дві моделі сучасної емісії та обігу іпотечних цінних паперів – німецька та американська. Для України найбільш прийнятною є американська дворівнева модель іпотечного кредитування. Слід знизити ризики, пов'язані з нерозвиненою системою реєстрації прав обтяжень і вирішити ряд інших проблем по цінних паперах.

Важливим на мою думку, є подальші дослідження даної проблеми у напрямку зменшення фінансових ризиків на ринку іпотечних цінних паперів, що дасть можливість підвищити їх привабливість.

## ВИСНОВКИ

У дипломній роботі наведено теоретичне узагальнення і запропоновано нове вирішення актуальної наукової задачі формування ефективного механізму банківського іпотечного кредитування в Україні у контексті створення передумов для забезпечення сталого розвитку банківської системи і збільшення обсягу інвестицій у реальний сектор економіки.

Запропоноване вирішення спирається на такі основні наукові результати й положення:

1. Банківське іпотечне кредитування має великий потенціал щодо забезпечення суттєвих якісних зрушень в економіці України, оскільки воно вважається ефективною формою залучення довгострокових дешевих фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарства. Проте лібералізація кредитної політики в умовах конкуренції, що посилюється, формує загрозу підвищення рівня кредитних ризиків, які беруть на себе банківські інституції. Тому у даний час необхідно особливу увагу приділити формуванню ефективного механізму банківського іпотечного кредитування з урахуванням особливостей інституціонального середовища України.

2. Важливими факторами формування і розвитку механізму іпотечного банківського кредитування є міжнародний досвід та його адаптація до вітчизняної законодавчої бази з урахуванням умов, притаманних сучасній економіці України, зокрема нестачі довгострокових ресурсів і підвищених ризиків. Виходячи з цього обґрунтовано, що розвиток системи іпотечного кредитування доцільно починати з інвестицій у житлове будівництво, оскільки при будівництві житла період від початку інвестицій (видачі іпотечного кредиту) до одержання закінченого будівництвом об'єкта значно коротший, ніж при кредитуванні промисловості.

3. Спираючись на положення сучасної теорії фінансового посередництва й аналіз досвіду різних країн у сфері іпотечного кредитування, обґрунтовано, що на відміну від існуючого в Україні удосконалений механізм банківського іпотечного кредитування має включати етапи надання кредитів під заставу нерухомості

комерційними банками і комплекс визначальних принципів і нових умов (фінансових, організаційно-економічних, нормативно-правових), які об'єднують такі елементи у єдине ціле для створення стійкої системи і враховують специфіку сучасного стану розвитку банківської системи.

4. Процес участі банківських інститутів у розвитку парабанківських створює тісні взаємовідносини між банківськими та небанківськими фінансово-кредитними установами, які у взаємовигідній співпраці виступають фінансовими посередниками на грошовому ринку, акумулюють вільний грошовий капітал та розміщують його серед позичальників. Обґрунтовано, що розвиток цього процесу може сприяти розвитку іпотечного та фондового ринків в Україні в цілому і Донецькому регіоні зокрема.

5. Запропоновано сформувати дієвий механізм іпотечного кредитування банками України на основі встановлення взаємовигідних економічних зв'язків між банками і створеними ними фондами (фінансування будівництва, операцій з нерухомістю) та парабанківськими фінансовими інститутами (страховими компаніями, недержавними пенсійними фондами, професійними учасниками ринку цінних паперів, інститутами спільного інвестування).

Такі взаємозв'язки дозволяють підвищити економічну ефективність іпотечного кредитування: банківські інститути одержують можливість формувати довгострокову та дешеву ресурсну базу для іпотечного кредитування, розширювати операції з надання іпотечних кредитів як фізичним (під 15-21% у гривні та 12-15% у доларах США), так і юридичним особам (під 18-22% у гривні та 15-17% у доларах США), а також одержувати додаткові доходи від короткотермінового розміщення залучених коштів від емісії сертифікатів ФОН при операціях "овернайт" під 2-3%, отримувати плату за виконання функцій управителя у розмірі 1-5% від обсягу емісії сертифікатів ФОН, а за участі банківського інституту як партнера у впровадженні даного проекту – одержувати до 40% прибутку від продажу нерухомості. При цьому забудовники забезпечені додатковими джерелами фінансування нерухомості та отримують винагороду в розмірі від 2 до 5% від вартості реалізованих об'єктів будівництва.

6. Питання залучення вільних коштів для подальшого кредитування вирішується завдяки участі банківських інститутів у створенні фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю та інститутів спільного інвестування, що, з одного боку, дозволяє залучити дешеві ресурси на первинний та вторинний іпотечний ринок, мінімізувати сукупні банківські ризики при інвестуванні коштів інвесторів у сертифікати фондів операцій з нерухомістю, іпотечні облігації, іпотечні сертифікати та нерухомість, а з іншого – учасники фондів операцій з нерухомістю отримують дохід (20-23% річних), що на сучасному етапі розвитку економіки України є достатньо ефективним та найменш ризикованим інвестуванням коштів.

7. З метою захисту інтересів позичальників та створення належних умов для розвитку системи іпотечного банківського рефінансування доцільним є внесення змін до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" щодо єдності та взаємообумовленості обігу на фінансовому ринку таких його елементів, як консолідований іпотечний борг та іпотечні пули, необов'язковості отримання згоди позичальника на приєднання його основного зобов'язання до консолідованого іпотечного боргу та включення іпотеки до іпотечного пулу.

8. Запропоновано комплекс заходів з удосконалення економіко-правового забезпечення механізму банківського іпотечного кредитування, спрямованих на обмеження ризиків та підвищення привабливості з точки зору прибутковості, а також гарантованості погашення наданих іпотечних кредитів шляхом створення Єдиного державного реєстру кредитних історій, власником якого має стати НБУ разом із Держкомісією з регулювання ринків фінансових послуг України.

Визначено, хто повинен формувати інформацію, яка становить кредитну історію, та нести відповідальність за її недостовірність, обґрунтовано доцільність застосування до банків та небанківських фінансових установ встановлених законодавством заходів впливу у разі неподання, несвоєчасного подання або подання недостовірних даних, які становлять кредитну історію.



З метою створення умов для забезпечення функціонування механізму обігу заставних як інструменту рефінансування доцільно внести зміни до Закону України "Про іпотеку".

9. Обґрунтовано, що для здійснення ефективного контролю за іпотечним кредитуванням та попередження проблем підрозділи внутрішнього аудиту банків мають здійснювати не тільки наступний, а також і поточний контроль за проблемними, простроченими іпотечними кредитами, концентрацією іпотечних кредитів з метою управління ризиками, притаманними банківській кредитній діяльності. Для забезпечення незалежності внутрішнього аудиту й запобігання конфлікту інтересів необхідно впровадити затвердження Наглядовою радою банку прийому та звільнення, умов оплати праці внутрішніх аудиторів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

### **1. Відомості з Інтернету**

Конституція України. Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **2. Відомості з Інтернету**

Господарський Кодекс України від 16.01.2003р. №436–IV. Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **3. Відомості з Інтернету**

Цивільний Кодекс України від 16.01.2003р.

Режим доступу [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **4. Відомості з Інтернету**

Про інститути спільного інвестування: Закон України від 15.03.2001 № 2299–III. Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **5. Відомості з Інтернету**

Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898–IV. Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **6. Відомості з Інтернету**

Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979–IV Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **7. Відомості з Інтернету**

Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.91 № 1560–XII Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **8. Відомості з Інтернету**

Про заставу: Закон України від 02.10.92 № 2654–XII. Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

### **9. Відомості з Інтернету**

Про банки і банківську діяльність: Закон України. 07.12.2000 р. N2121–III. Режим доступу: [//http://www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

### **10. Відомості з Інтернету**

Про порядок формування та використання резерву для відшкодування

можливих втрат за кредитними операціями банків: Постанова Правління НБУ від 6 липня 2000 року N 279. Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

### ***11. Відомості з Інтернету***

Про впровадження механізму страхування експортних та кредитних ризиків: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.08.98 № 1280 // ЄДРНПА. – 1998. – № 5873. Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

### ***12. Монографія, навч. посібник (один автор)***

Аналіз банківської діяльності: Підручник /А.М.Герасимович та ін.; За ред. А.М.Герасимовича. – К.: КНЕУ, 2012.– 599 с.

### ***13. Тези доповідей***

Андреєва Г.І. Банківські інституціональні особливості організації системи іпотечного кредитування: зарубіжний досвід, історія і перспективи розвитку в Україні // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Зб. тез доповідей VII ВНК (25–26.11.12р.): Збірник: Наукове видання. – Суми: УАБС НБУ, 2012.– 132 с.

### ***14. Стаття із журналу***

Андреєва Г.І. Основні види ризиків іпотечного кредитування та шляхи їх зниження., 2011.– № 1.– С.293

### ***15. Стаття із журналу***

Андреєва Г.І., Пожар О.М. Сучасні інструменти і технології управління процентними ризиками іпотечного кредитування // Вісник УАБС (укр.).– 2012.– № 2.– С.167

### ***16. Монографія, навч. посібник (два автори)***

Архипов А.П., Ахвледиани Ю.Т. Про страхування ризиків іпотеки // Финанси – 2012.– № 3.– С.245

### ***17. Багатотомне видання***

Базилевич В.Д., Базилевич К.С. Страхова справа. – 2–ге вид., перероб. і доп. – К.: Т–во “Знання”, КОО, 2013. – 203 с.

### ***18. Монографія, навч. посібник (один автор)***

Банківська справа: Навч. посібник / За ред. проф. Р.І. Тиркала. – Тернопіль: Карт–бланш, 2012. – 314 с.

**19. Багатомне видання**

Банківська справа: Посібник: Навчальне видання.– Изд. 4–е, стер.– К.: КНОРУС, 2012.– 268 с.

**20. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Башлай С.В. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні // Регіональна економіка (укр.).– 2010.– № 1.– С.216

**21. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. – 2013. – № 10. – С. 148.

**22. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Блідченко В. Правові аспекти іпотечного кредитування // . – 2011. – № 8.– С.381

**23. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Борисюк К. Страхування іпотечної діяльності // Страхова справа (укр.).– 2011.– № 2.– С.288

**24. Монографія, навч. посібник (два автори)**

Борисюк К.М., Бурмака М.О. Макроекономічні фактори формування та розвитку ринку іпотеки в Україні // Формування ринкових відносин в Україні (укр.).– 2012.– С.344

**25. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Бублик Є.О. Диверсифікація фінансових інструментів на іпотечному ринку України // Ринок цінних паперів. Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку (укр.).– 2011.– С.379

**26. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Бублик Є.О. Інституціоналізація іпотечного ринку України // Формування ринкових відносин в Україні.– 2012.– С.345

**27. Відомості з Інтернету**

Бюлетень НБУ. – 2008. – № 2. Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>

**28. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Василенко П. Ипотечное кредитование и секьюритизация в Украине: последние тенденции // Рынок ценных бумаг.– 2012.– С.254

**29. Стаття зі збірника**

Гербиш Л.А. Моделі іпотечного кредитування та їх використання в Україні // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т. 9: Збірник наукових праць: – Суми: Мрія–1 ЛТД; УАБС, 2012.– 374 с.

**30. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Гузенко О.П. Правовий аспект іпотечного кредитування в Україні // Економіка. Фінанси. Право (укр.).– 2012.– С.191

**31. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Дмитренко В.Ю. Класифікація іпотеки // Прокуратура. Людина. Держава (укр.).– 2009.– С.196

**32. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Доценко–Білоус Н. Перспективи іпотечного буму в Україні // Цінні папери України (укр.).– 2011.– С.311

**33. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Евтух А.Т. Ипотека: теория и практика. – Луцк: Медиа, 2009. – 467 с.

**34. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Євтух О.Т. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник Національного банку України. – 2012. – С. 223

**35. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Євтух О.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: К., 2012. – 404 с.

**36. Багатомне видання**

Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні // 2012.– № 2.– С.339

**37. Збірка наукових праць**

Єрмоленко Г.Г., Журба І.С. Оцінка діяльності державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву на ринку іпотечного житлового

кредитування // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т.16: Збірник наукових праць: Наукове видання.– Суми: УАБС НБУ, 2012.– 334 с.

**38. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Замков О.М. Страхування: Навч. посібник / За редакцією д.е.н. О.О. Слюсаренка. – К.: Міжнародна агенція “Вее Zone”, 2013. – 320 с.

**39. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Зубарев В. Страхування іпотечних ризиків: “за” і “проти” // Вісник Національного банку України. – 2012. – С. 328

**40. Збірка наукових праць**

Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні. Зб. наук. пр. – К.: 2011. – С.290

**41. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Кальченко О. Диво миттєвого кредиту // Лізинг в Україні. – 2012. – С. 221

**42. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Кандеева А. Успешный ипотечный бизнес Golden West // Банковская практика за рубежом (рус.).– 2012.– С.227

**43. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Кірізлеєва А.С. Внутрішній аудит в управлінні кредитним портфелем банку // Менеджер. – 2011. – С. 154

**44. Стаття зі збірника**

Кірізлеєва А.С. Дослідження банківської діяльності на сучасному ринку іпотечного кредитування з позицій маркетингу // Экономические проблемы и перспективы стабилизации экономики Украины: Сб. науч. тр. / НАН Украины. Ин-т экономики пром-сти. – Донецк, 2011. – Т. 1. – С. 278.

**45. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Кірізлеєва А.С. Маркетинг банківських послуг по іпотечному кредитуванню // Стратегія маркетингу. – Донецьк: – 2012. – № 1. – С. 405

**46. Збірник наукових праць**

Кірізлєєва А.С. Розвиток іпотечного кредитування установами банківської системи України // Зб. наук. пр. Донецького державного університету управління. Сер.: Економіка. – Вип. 54: Маркетингова та логістична технологія управління. – Донецьк: 2011. – Т. 6. – С. 219

**47. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Клапків М.С. Страхування іпотечного кредитування і фінансових ризиків: Монографія. – Тернопіль: Економічна думка, Карт–бланш, 2012. – 570 с.

**48. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Копишинська Н.Ф. Становлення іпотеки в Україні // Фінанси України (укр.). – 2012. – С.291

**49. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Косенко О. Попит на іпотечні кредити зростає // Цінні папери України (укр.). – 2012. – С.223

**50. Монографія, навч. посібник (чотири автори)**

Кредитний ризик комерційного банку: Навч. посібник / В.В. Вітлінський, О.В. Пернарівський, Я.С. Наконечний, Г.І. Великоіваненко / За ред. В.В. Вітлінського. – К.: Т–во “Знання”, КОО, 2010. – 251 с.

**51. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Навч. посібник для підготовки фахівців екон. спец. в агр. вищ. навч. закл. III–IV рівнів акредитації. – К.: Мета, 2012. – 206 с.

**52. Багатотомне видання**

Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навчальний посібник. – 3–тє вид., перероб. і доп. – К.: Знання, 2012. – 215 с.

**53. Монографія, навч. посібник (сім авторів)**

Любунь О. С., Кіреєв О. І., Домрачев В. М., Денисенко М. П., Костюк В. Р., Жук Л. І., Кабанов В. Г. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: Навч. посібник. – К.: Вид–во Європ. Ун–ту, 2011. – 299 с.

**54. Монографія, навч. посібник (три автори)**

Любунь О.С., Кіреєв О.І., Денисенко М.П. Іпотечний ринок: Підручник. – К.: Атіка, 2011. – 288 с.

**55. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Міхаліна І.Г. Механізми іпотечного кредитування: вітчизняний та зарубіжний досвід // Статистика України (укр.).– 2013.– С.294

**56. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Міщенко В.І. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла // Банківська справа (укр.).– 2012.– С.314

**57. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Німко О. Застосування світового досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах перехідної економіки України // Підприємництво, господарство і право (укр.).– 2012.– С.123

**58. Збірка наукових праць**

Білоус О.А. Кредитна підтримка підприємництва: зарубіжний досвід і вітчизняні реалії // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т. 13: Збірник наукових праць: Наукове видання.- Суми: Мрія-1 ЛТД; УАБС, 2012.- 270 с.- ISBN 966-566-284-8.

**59. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Осадчая Ю. Залог и банкротство при секьюритизации ипотечных активов // Рынок ценных бумаг (рус.).– 2012.– С.403

**60. Відомості з Інтернету**

Пропозиції Президента України до Закону України "Про іпотечне кредитування та факторингові операції з іпотечними зобов'язаннями" від 08.04.2002. Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

**61. Монографія, навч. посібник (два автори)**

Пересада А.А., Майорова Т.В. Інвестиційне кредитування: Навч. посібник. – К.: КНЕУ, 2012. – 271 с.

**62. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Пилипець О.В. Класифікація структурних характеристик іпотеки // Формування ринкових відносин в Україні.– 2012.– С.279



**63. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Пилипець О.В. Організаційно–методичні засади діяльності національної іпотечної установи // Формування ринкових відносин в Україні (укр.).– 2012.– С.278

**64. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Погорельцева Н.П. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці // Банківська справа.– 2011.– с.235

**65. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Прасолова С. Особливості формування кредитної політики банків України з довгострокового інвестування // Вісник Національного банку України. – 2012. – С. 191

**66. Багатотомне видання**

Примостка Л.О. Фінансовий менеджмент у банку: Підручник. – 2–ге вид., доп. і перероб. – К.: КНЕУ, 2012. – 468 с.

**67. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Виды ипотечных кредитов; Рынок ипотечного капитала; Нормативно–правовое регулирование: Учебное пособие: Навчальне видання.– СПб.: Питер, 2012.– 208 с.

**68. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Рябініна Л. Теорія і практика кредитних відносин в Україні // Вісник Національного банку України. – 2012. – С. 229

**69. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Сердюк А.В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні // Формування ринкових відносин в Україні (укр.).– 2011.– С.301

**70. Відомості з Інтернету**

Симановский А.Ю. Привлечение банковского капитала в реальную экономику и вопросы управления банковскими рисками // Режим доступа: <http://forinsurer.com/public/12/>.

**71. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Фурман В.М. Світовий досвід комплексного страхування банківських ризиків // Фінанси України. – 2011. – С. 220

**72. Відомості з Інтернету**

Хорін Л. Принципи підвищення якості страхових послуг для іпотеки // Режим доступу: <http://uainsur.com/public/12/>

**73. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Шкарпова О. На узбіччі кризи // Контракти. – 2012. – С.181

**74. Збірка наукових праць**

Щербань О.М. Шляхи вдосконалення механізму іпотечного страхування кредитних ризиків // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т.21: Збірник наукових праць: Наукове видання.– Суми: УАБС НБУ, 2012.– 336 с.

**75. Відомості з Інтернету**

Офіційний веб-сайт Асоціації українських банків.

Режим доступу: <http://www.aub.com.ua>

**76. Відомості з Інтернету**

Офіційний веб-сайт НБУ

Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>

**77. Відомості з Інтернету**

Офіційний веб-сайт Верховної Ради

Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

**78. Відомості з Інтернету**

Офіційний веб-сайт УНІА

Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>

**79. Відомості з Інтернету**

Офіційний веб-сайт АКБ «Укрсоцбанк»

Режим доступу: <http://www.usb.com.ua>

**80. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Євтух А.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: «Економіка та управління підприємствами» (за видами економічної діяльності) – К.: 2012. – 427 с.

**81. Монографія, навч. посібник (один автор)**

Кіреєва О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: інформаційно-аналітичний матеріал. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2012. – 204 с.

**82. Відомості з Інтернету**

Незалежний український портал нерухомості [Електронний ресурс].  
Режим доступу: [www.real.ua](http://www.real.ua)

**83. Відомості з Інтернету**

Офіційний сайт журналу «Деньги2» [Електронний ресурс].  
Режим доступу: [www.dengi.ua](http://www.dengi.ua)

**84. Відомості з Інтернету**

Річний звіт АКБ «Укрсоцбанк» за 2012 р.  
Режим доступу: [en.unicredit.com.ua/individual\\_annual\\_reports/download/6/f.file](http://en.unicredit.com.ua/individual_annual_reports/download/6/f.file)

**85. Відомості з Інтернету**

Закон України „Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” // Відомості Верховної Ради. - 2013. - № 52.Ж  
Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

**86. Відомості з Інтернету**

Закон України „ Про іпотечні облигації”// Відомості Верховної Ради. - 2012. - № 16.Ж  
Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

**87. Відомості з Інтернету**

Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”// Відомості Верховної Ради. - 2013. - № 51.Ж  
Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

**88. Відомості з Інтернету**

Закон України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”// Відомості Верховної Ради. -2004. - № 11.Ж

Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

**89.Відомості з Інтернету**

Іванова Т. «Помірні відсотки на кредитування житла»

Режим доступу: <http://e-news.com.ua/>

**90. Відомості з Інтернету**

Кияк А. «Іпотечний ринок як система»

Режим доступу: <http://www.zn.kiev.ua/>

**91.Відомості з Інтернету**

Козлов С. «Іпотечне кредитування: підсумки» // «Юридична газета» Режим

доступу: <http://www.ur-gazeta.com/>

**92.Відомості з Інтернету**

Урядовий портал

Режим доступу <http://www.kmu.gov.ua/control/>

**93.Відомості з Інтернету**

Інформаційний портал Українського агентства фінансового розвитку

Режим доступу: <http://www.ufin.com.ua/>

## ДОДАТКИ

### Додаток А

Питома вага окремих зобов'язань АКБ „Укрсоцбанк” в динаміці 2008 – III кв. 2012 рр., %

Частка с структури, %	2008	2009	2010	2011	III кв. 2012
Кошти банків	3,94	10,02	24,48	32,12	44,27
У тому числі кредити, які отримані від Національного банку України	2,17	0,00	2,48	0,00	22,09
Кошти клієнтів	92,79	85,77	70,44	57,91	22,30
Ощадні (депозитні) сертифікати, емітовані банком	1,30	0,05	0,04	0,01	0,00
Боргові цінні папери, емітовані банком	0,20	0,74	2,35	7,65	4,42
Нараховані витрати до сплати	0,84	1,05	2,01	0,98	1,28
Відстрочені податкові зобов'язання	1,86	1,18	1,49	1,09	0,86
Інші зобов'язання	0,30	0,43	0,35	0,24	4,78
усього зобов'язань	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

**Додаток Б**

**ДИНАМІКА БАЛАНСУ ПАТ «УКРСОЦБАНК» ЗА 2011-2012 РОКИ**

<b>Показники</b>	<b>31 грудня 2012р.</b>	<b>31 грудня 2011р.</b>	<b>Різниця Млн. грн.</b>	<b>%</b>
<b>Кредити в інших банках</b>	<b>4,107</b>	<b>1,702</b>	<b>2,405</b>	<b>141%</b>
<b>Обсяг чистих кредитів клієнтів</b>	<b>30,882</b>	<b>35,926</b>	<b>-5,044</b>	<b>-14%</b>
<b>Резерви під заборгованість за кредитами</b>	<b>5,798</b>	<b>4,229</b>	<b>1,569</b>	<b>37%</b>
<b>Усього активів</b>	<b>41,378</b>	<b>43,082</b>	<b>-1,704</b>	<b>-4%</b>
<b>Кошти інших банків</b>	<b>19,376</b>	<b>20,960</b>	<b>-1,584</b>	<b>-8%</b>
<b>Депозити клієнтів</b>	<b>15,309</b>	<b>12,335</b>	<b>2,974</b>	<b>24%</b>
<b>Власний капітал</b>	<b>6,432</b>	<b>5,809</b>	<b>623</b>	<b>11%</b>

**Додаток В****ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ****Динаміка доходів і витрат банку, млн. грн. За 2011-2012 роки**

<b>Показники</b>	<b>2012р.</b>	<b>2011р.</b>	<b>Різниця Сума</b>	<b>%</b>
<b>Чистий процентний дохід</b>	<b>2,515</b>	<b>2,786</b>	<b>271</b>	<b>-10%</b>
<b>Чистий комісійний дохід</b>	<b>484</b>	<b>525</b>	<b>41</b>	<b>-8%</b>
<b>Чистий торговельний дохід</b>	<b>83</b>	<b>236</b>	<b>153</b>	<b>-65%</b>
<b>Чистий непроцентний дохід</b>	<b>567</b>	<b>761</b>	<b>194</b>	<b>-25%</b>
<b>Операційний дохід</b>	<b>3,082</b>	<b>3,547</b>	<b>465</b>	<b>-13%</b>
<b>Витрати на персонал</b>	<b>604</b>	<b>536</b>	<b>68</b>	<b>13%</b>
<b>Інші адміністративні витрати</b>	<b>458</b>	<b>403</b>	<b>55</b>	<b>14%</b>
<b>Резерви на ризики і втрати</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>-85%</b>
<b>Амортизаційні відрахування за основними засобами</b>	<b>144</b>	<b>131</b>	<b>13</b>	<b>10%</b>

<b>Амортизаційні відрахування на нематеріальні активи</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>11%</b>
<b>Збитки від знецінення нематеріальних активів</b>	<b>—</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>-100%</b>
<b>Збитки від переоцінки майна</b>	<b>—</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>-100%</b>
<b>Інші чистий операційний дохід</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>38%</b>
<b>Операційні витрати</b>	<b>1,248</b>	<b>1,139</b>	<b>109</b>	<b>10%</b>
<b>Операційний прибуток</b>	<b>1,834</b>	<b>2,408</b>	<b>574</b>	<b>-24%</b>
<b>Витрати на формування резервів під заборгованість за кредитами</b>	<b>1,671</b>	<b>2,169</b>	<b>498</b>	<b>-23%</b>
<b>Прибутки та збитки від продажу основних засобів</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>—</b>	<b>-60%</b>
<b>Прибуток до оподаткування</b>	<b>165</b>	<b>241</b>	<b>76</b>	<b>-32%</b>
<b>Податки</b>	<b>52</b>	<b>67</b>	<b>16</b>	<b>-24%</b>
<b>Чистий прибуток за період</b>	<b>113</b>	<b>174</b>	<b>61</b>	<b>-35%</b>



**Додаток Г**

**Фінансові показники АКБ «Укрсоцбанк» на 01.01.2012р.**

<b>Показник</b>	<b>Значення</b>	<b>Абс. зм.</b>	<b>Відн. зм., %</b>
<b>Фінансовий результат, млн.грн.</b>	<b>14.8531</b>	<b>7.1503</b>	<b>92.8263</b>
<b>Активи, млн.грн.</b>	<b>40 214.6111</b>	<b>1 104.1870</b>	<b>2.8233</b>
<b>Зобов'язання, млн.грн.</b>	<b>33 606.8380</b>	<b>1 066.2870</b>	<b>3.2768</b>
<b>Балансовий капітал, млн.грн.</b>	<b>6 607.7731</b>	<b>37.9000</b>	<b>0.5769</b>
<b>Капітал, млн.грн.</b>	<b>7 957.8558</b>	<b>-56.3139</b>	<b>-0.7027</b>
<b>Капітал, млн.євро</b>	<b>761.8283</b>	<b>9.6817</b>	<b>1.2872</b>
<b>Статутний капітал, млн.грн</b>	<b>1 270.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>
<b>Кредитно - інвестиційний портфель, млн.грн.</b>	<b>27 088.9879</b>	<b>704.1044</b>	<b>2.6686</b>
<b>В т.р. міжбанківські кредити, млн.грн.</b>	<b>115.9796</b>	<b>20.0002</b>	<b>20.8380</b>
<b>В т.р. комерційні кредити, млн.грн</b>	<b>32 187.9712</b>	<b>-798.8867</b>	<b>-2.4218</b>
<b>В т.р. цінні папери, млн.грн.</b>	<b>2 966.7185</b>	<b>1 277.8455</b>	<b>75.6626</b>

<b>Депозити фізичних осіб, млн.грн.</b>	<b>10 545.6402</b>	<b>629.3338</b>	<b>6.3465</b>
<b>В т.р. кошти до запитання, млн.грн.</b>	<b>3 039.0206</b>	<b>-121.5383</b>	<b>-3.8455</b>
<b>В т.р. строкові депозити, млн.грн</b>	<b>7 506.6195</b>	<b>750.8721</b>	<b>11.1146</b>
<b>Депозити юридичних осіб, млн.грн.</b>	<b>7 052.7245</b>	<b>299.3017</b>	<b>4.4319</b>
<b>В т.р. кошти до запитання, млн.грн.</b>	<b>3 873.3415</b>	<b>72.4995</b>	<b>1.9075</b>
<b>В т.р. строкові депозити, млн.грн.</b>	<b>3 179.3830</b>	<b>226.8022</b>	<b>7.6815</b>

**Додаток Д**

**Кредитний портфель банку за станом на 01.01.2012 - 01.01.2013 років**

**АКБ «Укросоцбанк»**

<b>Рядок</b>	<b>Найменування статті</b>	<b>01.01 2013 тис.грн.</b>	<b>01.01 2012 тис. грн.</b>	<b>Абсолютне відхилення , тис. грн.</b>	<b>Відносний приріст,%</b>
<b>1.</b>	<b>Овердрафт,</b>	<b>398 618</b>	<b>339 187</b>	<b>59 431</b>	<b>17,52</b>
	<b>у тому числі:</b>				
<b>1.1</b>	<b>Сумнівні</b>		<b>0</b>		
<b>1.2</b>	<b>Прострочені</b>	<b>8 295</b>	<b>2 591</b>	<b>5 704</b>	<b>220,15</b>
<b>2.</b>	<b>Операції РЕПО</b>	<b>10 401</b>	<b>5 481</b>	<b>4 920</b>	<b>89,76</b>
<b>3.</b>	<b>Враховані векселі,</b>			<b>24 997</b>	<b>84,19</b>
	<b>у тому числі:</b>	<b>54 688</b>	<b>29 691</b>		
<b>3.1.</b>	<b>Сумнівні</b>	<b>1 282</b>	<b>3 247</b>	<b>-1 965</b>	<b>-60,52</b>
<b>3.2.</b>	<b>Прострочені</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>4.</b>	<b>Вимоги, що придбані за операціями факторингу</b>	<b>345 694</b>	<b>229 425</b>	<b>116 269</b>	<b>50,68</b>
<b>4.1.</b>	<b>сумнівні</b>	<b>1 961</b>	<b>849</b>	<b>1 112</b>	<b>130,98</b>
<b>4.2.</b>	<b>прострочені</b>	<b>7 256</b>	<b>3 951</b>	<b>3 305</b>	<b>83,65</b>
<b>5.</b>	<b>Кредити в поточну діяльність</b>	<b>14 460</b>	<b>7 772</b>	<b>6 687 994</b>	<b>86,04</b>
		<b>720</b>	<b>726</b>		
<b>5.1.</b>	<b>сумнівні</b>	<b>60 214</b>	<b>44 952</b>	<b>15 262</b>	<b>33,95</b>
<b>5.2.</b>	<b>прострочені</b>	<b>139 072</b>	<b>90 485</b>	<b>48 587</b>	<b>53,70</b>
<b>6.</b>	<b>Кредити в інвестиційну діяльність</b>	<b>2 912 464</b>	<b>992 815</b>	<b>1 919 649</b>	<b>193,35</b>
<b>6.1</b>	<b>сумнівні</b>	<b>8 561</b>	<b>9 296</b>	<b>-735</b>	<b>-7,91</b>

6.2	прострочені	10 900	6127	4 773	77,90
7	Іпотечні кредити	5 980 959	3 320	2 660 329	80,12
	у тому числі:		630		
7.1.	сумнівні	501	900	-399	-44,33
7.2.	прострочені	64791	15 770	49 021	310,85
8.	Фінансовий лізинг (оренда),	259	264	-5	-1,89
8.1.	сумнівні	0	0		
8.2.	прострочені	7	0	7	
9.	Кредити, які надані органам державної влади,	0	277	-277	
9.1.	сумнівні	0	277	-277	
9.2.	прострочені	0	0		
10.	Сумнівні заборгованості за виплаченими гарантіями	0	0		
11.	Усього кредитів	24 163 803	1269049 6	11 473 307	90,41
12.	Резерви під заборгованість за кредитами	-540595	-263 866	-276 729	104,87
13.	Усього кредитів за мінусом резервів під кредити	23 623 208	1242663 0	11 196 578	90,10

## Додаток Е

### Структура кредитно-інвестиційного портфеля банків України станом на 01.12.2012 р.

(млн. грн.)

№ п/п	Банк	КІП	Питом а вага, (%)	В тому числі			
				Між-банківсь кі кредити	Кредити юридични м особам	Кредити фізичним особам	Цінні папери
	<b>Всього</b>	<b>647288,65</b>	<b>100,00</b>	<b>48741,6</b>	<b>345944,63</b>	<b>224975,90</b>	<b>27626,48</b>
<b>1</b>	<b>Приватбанк</b>	<b>63151,83</b>	<b>9,756</b>	<b>5655,32</b>	<b>32945,04</b>	<b>23617,49</b>	<b>933,99</b>
<b>2</b>	<b>Райффайзен банк аваль</b>	<b>46761,63</b>	<b>7,224</b>	<b>733,67</b>	<b>23339,55</b>	<b>21302,38</b>	<b>1386,04</b>
<b>3</b>	<b>Укрсиббанк</b>	<b>44417,94</b>	<b>6,862</b>	<b>2678,06</b>	<b>16195,62</b>	<b>24314,60</b>	<b>1229,67</b>
<b>4</b>	<b>Укросоцбанк</b>	<b>37327,50</b>	<b>5,767</b>	<b>745,33</b>	<b>15809,16</b>	<b>19828,63</b>	<b>944,39</b>
<b>5</b>	<b>Укрексімбанк</b>	<b>32501,11</b>	<b>5,021</b>	<b>816,64</b>	<b>28535,54</b>	<b>1618,90</b>	<b>1530,03</b>
<b>6</b>	<b>Альфа-банк</b>	<b>25048,44</b>	<b>3,870</b>	<b>2205,04</b>	<b>14538,25</b>	<b>7798,27</b>	<b>506,88</b>
<b>7</b>	<b>Отп банк</b>	<b>24656,86</b>	<b>3,809</b>	<b>8,47</b>	<b>10968,68</b>	<b>13144,33</b>	<b>535,39</b>
<b>8</b>	<b>Надра</b>	<b>23820,85</b>	<b>3,680</b>	<b>1988,85</b>	<b>5867,33</b>	<b>14076,51</b>	<b>1888,16</b>
<b>9</b>	<b>Втб банк</b>	<b>21333,77</b>	<b>3,296</b>	<b>1399,19</b>	<b>17064,65</b>	<b>2736,68</b>	<b>133,25</b>
<b>10</b>	<b>Ощадбанк</b>	<b>19419,36</b>	<b>3,000</b>	<b>1498,65</b>	<b>8233,14</b>	<b>6916,62</b>	<b>2770,95</b>

## Додаток Ж

Фінансовий результат діяльності банків України за станом на 01.09.2012 р.

(млн. грн.)

№ п/п	Банк	Місто	Фінансовий результат	Питома вага, (%)	Прибутковість статутного капіталу (%)	Прибутковість активів, (%)
	<b>Всього</b>		<b>5620,369</b>	<b>100,00</b>	<b>9,541</b>	<b>0,799</b>
1	Приватбанк	Дніпропетровск	939,38	16,714	16,524	1,262
2	Райффайзен банк аваль	Київ	533,78	9,497	23,412	1,028
3	Укресімбанк	Київ	445,62	7,929	21,605	1,284
4	Укрсоцбанк	Київ	431,25	7,673	42,279	1,149
5	Укрсиббанк	Харків	292,40	5,203	7,301	0,678
6	Ощадбанк	Київ	265,19	4,718	20,889	1,053
7	Отп банк	Київ	243,43	4,331	20,171	0,951
8	Сітібанк україна	Київ	168,26	2,994	336,526	3,933
9	Фінанси та кредит	Київ	136,75	2,433	6,838	0,917
10	Інг банк україна	Київ	131,92	2,347	43,286	1,627