

Р. В. Пікус,

*к. е. н., професор, професор кафедри страхування, банківської справи та фінансово-менеджменту,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1951-148X>

В. В. Каганець,

*студентка спеціальності 072 "Фінанси, банківська справа та страхування",
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0009-0765-8511>

DOI: 10.32702/2306-6814.2024.2.160

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В РОЗВИНЕНИХ ЕКОНОМІКАХ: СУЧАСНИЙ СТАН, ПОГЛЯД У ПЕРСПЕКТИВИ

R. Pikus,

PhD in Economics, Professor, Professor of the Department of Insurance,
Banking and Risk Management, Taras Shevchenko National University of Kyiv

V. Kahanets,

Student of the speciality 072 "Finance, banking and insurance", Taras Shevchenko National University of Kyiv

MORTGAGE LENDING IN DEVELOPED ECONOMICS: CURRENT STATE, PERSPECTIVE

У статті узагальнено теоретичні основи іпотечного кредитування в частині визначення змісту, видів та функцій іпотечного кредиту. Іпотечний кредит — це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна (іпотеки) — землі, виробничих або житлових будівель тощо. Виокремлено та охарактеризовано три основних типи іпотек: законна, судова та договірна. Визначено фактори впливу іпотечного кредитування на економічний розвиток країни в залежності від основних функцій іпотеки: економічної, соціальної та політичної. Іпотечне кредитування зміцнює та стабілізує фінансовий сектор економіки, стимулює розвиток виробничої інфраструктури, її модернізацію, що в свою чергу покращує якість продукції та підвищує конкурентоспроможність у відповідних галузях економіки. Іпотека вирішує проблеми забезпечення житлом громадян, а також забезпечує економічну незалежність. Проведена оцінка та порівняльний аналіз розвитку іпотечного кредитування в розвинених країнах, виокремлено сучасні тенденції. Незважаючи на критичну важливість іпотечної системи для фінансової стабільності країни, розвиток фінансових відносин, пов'язаних з іпотекою, у багатьох країнах є суперечливим і дуже залежним від глобального фінансового середовища. Зазначено, що іпотечне кредитування в розвинених країнах є широко поширеним та добре розвинутим. Американська модель іпотечного кредитування є найбільш розвинутою у світі, як дворівнева іпотечна система, що дозволяє посередникові купити видані іпотечні позики від кредитора і дає змогу кредиту підвищити ліквідність, диверсифікувати ризики, а також збільшити дохід за рахунок збільшення обсягів іпотечного кредитування. Визначено перспективні інноваційні підходи до іпотечного кредитування з метою підвищення його ефективності. Відмічено, що іпотечний бізнес повинен значною мірою покладатися на інноваційні технології, особливо в умовах сучасних викликів, оскільки це дозволить прискорити та зробити більш ефективною співпрацю з клієнтами, знизити витрати, мінімізувати різноманітні ризики, захиститися від шахраїв та підвищити свою конкурентоспроможність. Охарактеризовано можливості імплементації кращих світових стандартів в українську практику на сучасному етапі в частині обрання моделі функціонування та розвитку ринку іпотечного кредитування, застосування сучасних інформаційних технологій.

The article summarizes the theoretical foundations of mortgage lending in terms of determining the content, types and functions of a mortgage loans. A mortgage loan is a special form of credit related to the provision of loans secured by real estate (mortgage) — land, industrial or residential buildings, etc. Three main types of mortgages have been allocated and characterized: legal, judicial and contractual. The factors of influence of mortgage lending on the economic development of the country are determined depending on the main functions of mortgage: economic, social and political. Mortgage lending strengthens and stabilizes the financial sector of the economy, stimulates the development of industrial infrastructure, its modernization, which in turn improves the quality of products and increases competitiveness in the relevant sectors of the economy. Mortgage solves the problems of providing housing for citizens, as well as ensures economic independence. An assessment and comparative analysis of the development of mortgage lending in developed countries have been carried out, current trends have been determined. Despite the critical importance of the mortgage system for a country's financial stability, the development of mortgage-related financial relationships in many countries is controversial and highly dependent on the global financial environment. It is noted that mortgage lending in developed countries is widespread and well-developed. The American model of mortgage lending is the most developed in the world as a two-tier mortgage system, which allows an intermediary to buy issued mortgage loans from a lender and allows the lender to increase liquidity, diversify risks, and increase income by increasing the volume of mortgage lending. Promising innovative approaches to mortgage lending in order to increase its efficiency have been identified. It is noted that the mortgage business should largely rely on innovative technologies, especially in the face of modern challenges, as this will speed up and make more effective cooperation with clients, reduce costs, minimize various risks, protect against fraudsters and increase its competitiveness. The possibilities of implementing the global best practices at the present stage in Ukraine are characterized in terms of choosing a model for functioning and development of mortgage lending market as well as use of modern information technologies.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, функції іпотечного кредитування, моделі іпотечного кредитування, інноваційні технології в іпотечному кредитуванні.

Key words: mortgage, mortgage lending, functions of mortgage lending, models of mortgage lending, innovative technologies in mortgage lending.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

У глобальному вимірі ринок іпотечного кредитування виступає ефективним механізмом трансформації вільних грошових ресурсів в інвестиційні ресурси, що забезпечує розвиток як житлового сектору, так і економіки в цілому. Розвиток іпотечного кредитування в розвинених економіках є визначальним чинником розвитку фінансової системи. Отже, в умовах сучасних викликів, відбувається суттєве загострення цієї проблематики. Будь-які зміни у функціонуванні ринків іпотек можуть мати чималий вплив не тільки на внутрішні економіки, а і на загальні фінансові ринки.

Формування системи житлового фінансування є одним з найважливіших економічних і соціальних викликів у сучасному світі, оскільки впливає на пропозицію житла, розподіл доходів домогосподарств і різке прискорення розвитку житлового будівництва та пов'язаних з ним галузей. Сьогодні іпотечне житлове кредитування є не тільки напрямком банківської діяльності, що найактивніше розвивається, а й важливою умовою підвищення якості життя людей.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематика іпотечного кредитування вивчалася і досліджувалася багатьма зарубіжними і вітчизняними науковцями. Особливу увагу вирішенню питань в рамках іпотечного кредитування приділили такі вчені: В.Д. Базилевич, Б.М. Гнатівський, М.О. Губа, Р.І. Дмитришин, О.Т. Євтух, А.В. Журавель, О.І. Завидівська, Г.М. Золотарева, О.М. Калівошко, І.О. Лютий, Н.П. Погорельцева, В.І. Савич, Н.Б. Сердюченко. В своїх наукових працях вони дослідили теоретичні основи іпотечного кредитування, проаналізували зарубіжну практику і зробили відповідні висновки. Зазначена проблематика висвітлена і в роботах зарубіжних економістів. У. Баффет, К. Блек, Д. О'Брайєн, Р. Брейлі, К. Гарриджа, Дж. Кемпбелл, Дж. Кокко, С. Коррадин, С. Майєрс, Дж. Маршалл, Н. Морімото, Р. Мюррей досліджували проблематику іпотечного кредитування насамперед з точки зору вдосконалення його теоретичних основ. Сучасні виклики формують необхідність повернутися до питань зазначеної проблеми, як з точки зору теорії так і сучасної практики, особливо в розвинених економіках, з метою визначення перспектив розвитку іпотечного кредитування та імплементації його кращих стандартів в українську практику.

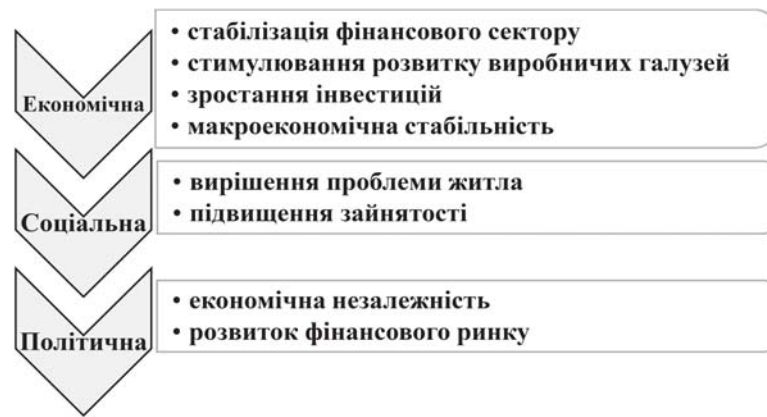


Рис. 1. Функції іпотеки в забезпеченні економічного розвитку

Джерело: складено авторами на основі [4].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою роботи є виокремлення та характеристика сучасних тенденцій розвитку іпотечного кредитування в розвинених економіках, окреслення його перспектив його в умовах сучасних викликів та визначення можливостей імплементації кращих світових стандартів іпотечного кредитування в українську практику.

Для досягнення поставленої мети в роботі були вирішені такі завдання:

- узагальнено теоретичні основи іпотечного кредитування в частині визначення змісту, видів та функцій іпотечного кредиту;
- визначено фактори впливу іпотечного кредитування на економічний розвиток країни;
- проведена оцінка та порівняльний аналіз розвитку іпотечного кредитування в розвинених країнах, виокремлено сучасні тенденції;
- визначено перспективні інноваційні підходи до іпотечного кредитування з метою підвищення його ефективності;
- охарактеризовано можливості імплементації кращих світових стандартів в українську практику.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Іпотечний кредит — це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна (іпотеки) — землі, виробничих або житлових будівель тощо. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю і нерухомість [7].

У світовій практиці існують три основних типи іпотек, кожен з яких відрізняється своєю особливістю та вимогами. Законна іпотека -використовується лише там, де закон передбачає певні умови або терміни, за яких іпотека може бути створена. Цей вид іпотеки ґрунтується не на волі сторін, а на чітких правових нормах та умовах, встановлених законом. Судова іпотека — створюється за рішенням суду для забезпечення вимог позивача. Цей вид іпотеки використовується, коли суд вирішує, що іпотека необхідна для забезпечення судового рішення або враховується в судовому процесі. Договірна іпотека — створюється на підставі іпотечного договору між сторонами, ініціатором укладення якого є

власник майна. Цей вид іпотеки ґрунтується на намірі сторін іпотечного договору, який визначає умови, права та обов'язки сторін і розмір іпотеки.

Іпотечне кредитування широко розповсюджене в розвинених країнах і є важливим фінансовим інструментом впливу на економіку, насамперед стимулює її зростання та зміцнює стабільність. Система іпотечних відносин мобілізує довгострокові інвестиційні ресурси та дозволяє використовувати їх найбільш ефективно.

Напрями впливу іпотечного кредитування на розвиток економіки можна виокремити в залежності від основних функцій іпотеки: економічної, соціальної та політичної (рис. 1).

Головною функцією іпотечного кредитування є економічна. Іпотечне кредитування зміцнює та стабілізує фінансовий сектор, оскільки сприяє накопиченню капіталу. Це допомагає банкам та іншим фінансовим установам збільшити свої активи та зміцнити фінансовий стан. Розвиток іпотеки позитивно впливає на реальний сектор економіки, зокрема призводить до збільшення обсягів виробництва у багатьох галузях. Крім того, іпотека може використовуватися для фінансування інвестицій у бізнес або освіту, що також сприяє зростанню виробництва. Це стимулює розвиток виробничої інфраструктури, її модернізацію, що в свою чергу покращує якість продукції та підвищує конкурентоспроможність у відповідних галузях економіки.

Соціальна функція іпотечного кредитування сприяє підвищенню активності в секторі житлового будівництва. З'являються нові робочі місця, зростають обсяги виробництва будівельних матеріалів і послуг, що позитивно впливає на рівень зайнятості та валовий внутрішній продукт (ВВП). Іпотека вирішує проблеми забезпечення житлом громадян, а це є важливим фактором для підвищення соціального статусу та активності на ринку праці.

Політична функція іпотеки полягає у тому, що іпотечне кредитування забезпечує економічну незалежність, яка у свою чергу є головною умовою політичної незалежності держави. Розширення ринку іпотечного кредитування сприяє розвитку фінансового сектору, зокрема підвищує активність банків та інших фінансових інституцій, що може підтримати фінансовий розвиток країни.

Іпотечне кредитування відіграє ключову роль у правильному функціонуванні ринкової економіки. забезпе-

Таблиця 1. Основні показники розвитку ринку іпотечного кредитування в розвинених економіках

	США	Японія	Німеччина	Франція	Велика Британія	Італія	Канада	Австралія
Обсяг іпотечних кредитів, виданих у 2022 році дол. США	1,8 трл	1,1 трл	350 млрд	250 млрд	200 млрд	150 млрд	400 млрд	250 млрд
Загальна сума заборгованості за іпотечним житловим кредитом дол. США	11,12 трл	3,5 трл	1,8 трл	1,3 трл	1,2 трл	0,9 трл	0,7 трл	0,6 трл
Відношення загального обсягу непогашених іпотечних кредитів до ВВП	43,67%	82,72%	44,2%	46,71%	39,08 %	44,77%	32,71%	35,81%
Відношення загального обсягу нових іпотечних кредитів до ВВП	7,07%	26%	8,59%	8,98%	6,51%	7,46%	18,69%	14,92%
Щорічна відсоткова ставка за іпотечним кредитом для 20-річних іпотек з фіксованою ставкою	6,65	1,72	3,62	3,04	5,18	3,77	6,80	5,92
Процентна ставка за іпотечним кредитом 2023	7,85	2,47	3,88	3,8	5,5	3,74	6,84	6,24

Джерело: розраховано та складено авторами на основі [8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23].

чення стабільного розвитку національної економіки є критично важливим для забезпечення макроекономічної стабільності, зокрема шляхом розв'язання соціальних проблем, таких як безробіття, і створення умов для активного вирішення житлових потреб населення. Іпотечне кредитування не лише сприяє позитивному впливу на фінансово-банківську систему та ринок нерухомості, але й стимулює розвиток реального сектору економіки.

В умовах, коли іпотечне кредитування є надмірним, а ринок не регулюється ефективно, може відбутися негативний вплив на економічний розвиток. Таким прикладом стала криза 2008 року, що розпочалася в США та розповсюдилася на світові фінансові ринки. Причиною стали проблеми в американській економіці, а саме у фінансовій сфері, що виникли внаслідок різкого скорочення заощаджень, зростання дешевих кредитів, неадекватного споживання та спекуляцій на ринку ризикованих іпотечних цінних паперів [2].

Отже, негативними наслідками іпотечного кредитування на економіку можуть стати:

- фінансові кризи та нестабільність, що виникають через брак ефективного регулювання та нагляду за ринком іпотечного кредитування, а також через зневажання ризиками іпотеки.

- "бульбашки" на ринку нерухомості, тобто коли відбувається торгівля за завищеними цінами при зростанні попиту. Проте пізніше інтерес споживачів знижується, "бульбашка" здувається, ціни на нерухомість раптово і несподівано падають;

- зростання боргового навантаження, що відбувається внаслідок збільшення процентних ставок за іпотечним кредитуванням, а також збільшенням вартості на житло;

- спекуляції на ринку нерухомості — купівля нерухомості за низькими цінами з метою перепродажу за більшу вартість. Такий процес дає не тільки поштовх

для зміцнення "бульбашки", а й несе додаткові ризики для економіки;

- збільшення ризику банкрутства. Наслідком зростання боргового навантаження може стати дефолт, тобто коли позичальник не спроможний виконати свої зобов'язання перед кредитором. В результаті банки можуть понести великі фінансові втрати, що вимагатимуть капіталовкладення або допомогу від уряду.

Отже, іпотечне кредитування має свої як і позитивні так і негативні аспекти, що впливають на економіки країн. Аби запобігти або знизити негативний вплив варто забезпечити ефективне регулювання та нагляд за процесами на ринку іпотечного кредитування. Насамперед, запровадити більш жорсткі умови до позичальників та встановити обсяги кредитування, аби уникнути надмірної видачі кредитів та заборгованості позичальників.

Іпотечне кредитування є важливою складовою фінансової системи багатьох країн і впливає на економічний розвиток та якість життя населення. Економічно розвинені країни, як правило, мають більш досконалі іпотечні ринки, що забезпечує доступність житла та сприяє сталому економічному зростанню. З точки зору пошуку кращих світових стандартів іпотечного кредитування доцільно проаналізувати ринки іпотечного кредитування високорозвинених країн, в яких іпотечне фінансування надзвичайно поширене і є важливим фінансовим інструментом впливу на економіку.

Незважаючи на критичну важливість іпотечної системи для фінансової стабільності країни, розвиток фінансових відносин, пов'язаних з іпотекою, у багатьох країнах є суперечливим і дуже залежним від глобального фінансового середовища, як це продемонструвала криза 2008 року.

Основні показники розвитку ринку іпотечного кредитування в розвинених економіках за підсумками 2022 року представлено в таблиці 1.

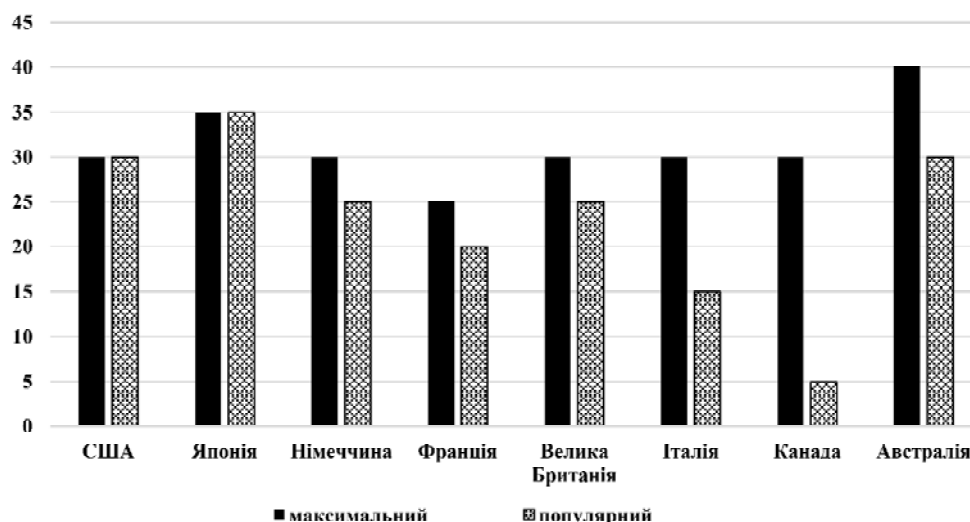


Рис. 2. Терміни виплати іпотечного кредиту

Джерело: складено авторами на основі [8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19].

За останні кілька років іпотечне кредитування за кордоном суттєво змінилося, насамперед щодо мінімальної та максимальної суми кредиту. Ще кілька років тому іспанські банки могли профінансувати 100% суми позики, а зараз їм доводиться розраховувати максимум на 60%. Такі ж обмеження діють і в Німеччині. У Великій Британії максимальний кредитний ліміт збільшено до 70%, а у Франції — до 80%. Таким чином, схожі системи діють у більшості країн, і суттєвих відмінностей у максимальних лімітах немає.

Важливою умовою іпотечного кредиту є термін виплати. Приблизно у всіх досліджуваних країнах пропонується однаковий термін виплати (рис. 2). Явна різниця спостерігається в найбільш поширених термінах кредитування. Так, японці надають перевагу більш довгим термінам, коли канадці обирають лише 5 років. Хоча і в США частіше іпотека береться на 30 років, громадяни намагаються якомога скоріше виплатити борг. Ймовірно це пов'язано саме з відсотковими ставками, адже Японія має найнижчі (таблиця 1).

Слід зазначити, що майже 83% ВВП Японії становить обсяг непогашених іпотечних кредитів. Це означає, що іпотечне кредитування є більш важливим компонентом фінансової системи саме цієї країни. Низькі процентні ставки, попит на житло, а також менталітет — є наслідком такої тенденції. З іншої сторони, такий показник свідчить про потенційний ризик, адже у разі підвищення ставок, а згодом і дефолтів, може статися фінансова криза.

На рахунок відношення загального обсягу нових іпотечних кредитів до ВВП, то провідні позиції займає знову таки Японія. Іпотечне кредитування є активним сектором фінансової системи США, Великої Британії та Італії. Ці країни мають активні ринки іпотечних кредитів із порівняно низьким відсотком.

Іпотечний ринок США є одним із найбільших та найрозвиненіших у світі, завдяки великому обсягу нерухомості та високим обсягам іпотечного кредитування. Відсоткові ставки можуть бути фіксованими або плаваючими. Розрізняють кредити ФНА, застраховані Федеральною адміністрацією житлового господарства, та

позики для ветеранів (VA). Процес іпотечного кредитування включає критичний аналіз кредитної історії та оцінку нерухомості для забезпечення безпеки банку та позичальника. Добре розвинений і вторинний ринок, де кредити перепродаються інвесторам.

Ринок іпотечного кредитування Японії характеризується низькими відсотковими ставками, що у свою чергу бувають як плаваючими, так і фіксованими (на певний проміжок часу і на весь термін іпотеки). Переважають довгострокові кредити терміном до 35 років. Через високий рівень довіри до банків, іпотечні кредити надійні та безпечні, проте важкодоступні для іноземців.

Іпотечні кредити в Німеччині дозволяють покрити 100% вартості нерухомості, хоча частіше цей відсоток становить 80. Найбільш популярними є кредити терміном від 25 до 30 років з фіксованою ставкою. Уряд Німеччини (Bundesregierung) надає різні кредити, пільги та субсидії, щоб допомогти з купівлею житла.

Французький ринок нерухомості є одним із основних ефективних ринків Європи. Французькі банки та брокери надають різноманітні іпотечні продукти резидентам та закордонним покупцям. Основними видами іпотек у Франції є: з фіксованою ставкою, зі змінною ставкою, лише під відсотки — коли повертаються лише відсотки, а не капітал, з обмеженою ставкою — обмежений верхній ліміт для всього або частини терміну погашення, прохідні позички — короткострокове фінансування. Доступні підтримки від держави — PTZ, тобто безпроцентна позика, позика для роботодавців, позика на соціальне забезпечення.

Іпотечне кредитування у Великій Британії є більш популярним, ніж у багатьох країнах Європи. У Великій Британії існують різні типи іпотеки, доступні через банки та будівельні товариства. Середня тривалість приблизно 25 років, хоча вони можуть бути довшими або коротшими. Після виходу Британії з ЄС, ціни на житло значно впали. Основними двома видами іпотеки у Великобританії є іпотека з фіксованою та змінною ставкою. Ринок іпотечного кредитування у Великій Британії дуже конкурентний, що дозволяє позичальникам вибирати серед різноманітних пропозицій.

Італія — нація домовласників. Майже 74% італійців володіють нерухомістю. В Італії позичальникам доступно кілька різних типів іпотеки. Іпотечні кредити з фіксованою та змінною ставками є двома найпоширенішими варіантами. Крім того, ви можете взяти іпотечний кредит із гібридною ставкою — коли вид ставки змінюється через встановлений час, чи роздільною ставкою — коли одна сума позичається за фіксованою, а інша — за змінною ставкою. Кредитори в Італії обмежують суму, яку ви можете позичити, яке правило до 80% вартості нерухомості. У 2022 році іпотечні кредити подорожчали після того, як Європейський центральний банк підвищив процентні ставки, що призвело до зменшення попиту на іпотеку.

Іпотечні кредити в Канаді як і у більшості розвинених країн є з фіксованою та плаваючою ставками. Також розрізняють закриту іпотеку — умови якої встановлені і не можуть бути змінними, а також відкриту — умови якої є більш гнучкими. Проте більшість домогосподарств надають перевагу саме закритій іпотеці, оскільки вона має нижчі процентні ставки. Банки в Канаді вважаються надійними, а отже і іпотечні кредити зазвичай є безпечними для позичальників.

Основна частина кредиторів Австралії вимагають депозит у розмірі 20% від вартості майна, тобто вони позичатимуть 80% від вартості майна. Іпотека в Австралії встановлюється на 30 років, і позичальники можуть обирати між змінною ставкою або фіксованою ставкою. Особливість австралійської іпотеки — це компенсаційний субрахунок — окремий рахунок, пов'язаний з кредитом на житло. Є три основні види іпотеки, з яких позичальник може обрати: іпотека з фіксованою ставкою, іпотека зі змінною ставкою або розділена іпотека. Тривалість іпотечних позик може бути різною, але більшість становить від 20 до 30 років, окремі — сягають 40 років.

Підсумовуючи, можна стверджувати, що іпотечне кредитування в розвинених країнах є широко поширеним та добре розвинутим. Зазвичай іпотека видається під фіксовані або плаваючі ставки терміном на 20-30 років.

Американська модель іпотечного кредитування є найбільш розвинутою у світі. Це дворівнева іпотечна система, що дозволяє посередникові купити видані іпотечні позики від кредитора і дає змогу кредитору підвищити ліквідність, диверсифікувати ризики, а також збільшити дохід за рахунок збільшення обсягів іпотечного кредитування. Державні органи влади впроваджують конкретну політику, яка сприяє забезпеченню страхування та гарантії як для населення, так і для інших учасників ринку шляхом надання правової та фінансової підтримки. Зазначена модель іпотечного кредитування набула значного поширення не тільки в США, а і в Канаді та в Австралії.

Європейська модель діє в межах первинного іпотечного ринку — є більш простою за рахунок низької вартості впровадження та спрощеного законодавчого регулювання та, відповідно, менш стабільною. В цій моделі кредитор відіграє роль інвестора. Така однорівнева модель підходить для країн з недостатньо розвинутою інфраструктурою і набула найбільшого поширення у Франції, Великій Британії, Італії та Японії, де іпотечне кредитування здійснюється переважно банками.

Показною є збалансована автономна модель Німеччини — система ощадно-позикових вкладень. Джерелом надання кредитів виступають лише кошти, накопичені учасниками іпотечних відносин впродовж певного періоду згідно укладених депозитних договорів [3]. Це і є головний недолік моделі, оскільки ресурси мають обмежений характер. Разом з тим у такого підходу є суттєва перевага — незалежність від загальної ситуації грошово-кредитного ринку, а також мінімізація ризику неповерненості кредитів. Кредит можна отримати за умови, що половина вартості майбутнього житла вже накопичена.

Підсумовуючи аналіз щодо розвитку ринків іпотечного кредитування в розвинених економіках слід зазначити, що американська модель є найбільш розвинутою. Вона вже ефективно функціонує протягом тривалого періоду. Найбільші обсяги виданих іпотечних кредитів також підтверджують стабільність і довіру до ринку іпотеки Сполучених Штатів Америки. Хоча процентні ставки досить високі, що обмежують доступність кредитів для менше забезпечених громадян, тим не менш існують державна підтримка забезпечення житлом.

Слід також зазначити, що ринок іпотечного кредитування в США характеризується розвиненою інфраструктурою, де функціонують іпотечні агентства, що купують іпотечні кредити, а також інституційні інвестори, що купують MBS — цінні папери забезпечені активами, які утворюються шляхом об'єднання іпотечних кредитів. Найбільш активними на ринку є спонсоровані державою агентства Fannie Mae та Freddie Mac, які надають гарантії за MBS, а також Ginnie Mae, що надає гарантії від уряду США, оскільки є Державною національною іпотечною асоціацією [30].

З метою підвищення ефективності свого функціонування сучасний іпотечний бізнес повинен значною мірою покладатися на інноваційні технології. Згідно з даними ICE Mortgage Technology, Федеральна резервна система США підвищує процентні ставки та вартість позик, банки відмовляються від обслуговування іпотечних кредитів, а 49% покупців житла віддають перевагу самообслуговуванню. Саме тому учасники іпотечного ринку повинні швидко впровадити інноваційні технології, щоб залишатися конкурентоспроможними [6].

Опитування Borrower and Lender Insights показало, що переважна більшість (90%) кредиторів вважає, що технологія може допомогти покращити процес подачі заявки на іпотеку, посиляючись на переваги, які включають спрощення всього процесу (74%), скорочення часу на закриття (70%) і мінімізацію введення даних (67%).

Іпотечна галузь стрімко розвивається, а технологічний прогрес постійно змінює спосіб взаємодії споживачів з кредиторами та посередниками. Штучний інтелект (ШІ), включаючи ChatGPT, має потенціал змінити іпотечну галузь. Покращення клієнтського досвіду: чат-боти на основі ШІ, такі як ChatGPT, забезпечують швидку відповідь на запитання та надають персоналізовані рекомендації, покращуючи задоволеність клієнтів та спрощуючи процес подання заявки. Удосконалена оцінка ризиків: ШІ та алгоритми машинного навчання допомагають більш точно оцінювати ризики, враховуючи різні фактори, такі як кредитний рейтинг та історія зай-

нятості. Спрощення обробки кредитів: автоматизація на основі ШІ скорочує час обробки кредитів та зменшує помилки. Персоналізований маркетинг і продуктові пропозиції: використовуючи ШІ, кредитори можуть надавати персоналізовані маркетингові кампанії та пропонувати іпотечні продукти за індивідуальними потребами. Виявлення та запобігання шахрайству: ШІ може аналізувати дані в режимі реального часу, допомагаючи виявляти шахрайство та підозрілу активність.

ChatGPT може покращити іпотечне консультування, надаючи точну інформацію позичальникам у режимі реального часу. З розвитком ШІ та використанням ChatGPT, іпотечна галузь може стати більш доступною та ефективною для всіх її учасників [13].

Роботизована автоматизація процесів (RPA) — технологія, яка дозволяє виконувати робочі процеси на основі правил в найбільш трудомістких та повторюваних процесах. За даними Gartner, майже 80 відсотків фінансових лідерів вловили тренд RPA. Провідні банки, такі як Deutsche Bank в Німеччині, впроваджують цю технологію, тоді як великі японські банки: Sumitomo Financial Group, MUFG і Mizuho Financial Group — також звертаються до RPA-рішень для скорочення трудових та операційних витрат.

Цифрова іпотека на основі NFT дозволяє кредиторам і позичальникам зберігати заставу та дані про позичальника в блокчейні. Окрім того, оскільки NFT існують лише в одному екземплярі, покупець може володіти цифровим активом, який неможливо відтворити. Це означає, що існує більший захист від шахраїв порівняно з традиційними методами. Токенізуючи іпотечні кредити, можна як підвищувати ліквідність активу, так і знижувати витрати для позичальників.

Інтерфейс прикладного програмування іпотеки (API) дозволяє програмі третьої сторони підключатися до інформації на сервері. Банки та інші кредитні установи надають API, щоб полегшити споживачам пошук варіантів кредитування. Відкритий банкінг особливо процвітає в банківській сфері Великої Британії, лише тут налічується 246 постачальників API (величезна цифра порівняно з 338 постачальниками в усій Європейській економічній зоні) [6]. Однією з найбільших переваг API є автоматизація робочого процесу, яка допомагає зменшити кількість помилок, робочий час і витрати, а також надає позичальникам швидкий і актуальний доступ до виписок та інформації про кредит.

Найбільш технологічно розвинутими на ринку іпотечного кредитування є США, Японія та Велика Британія. Ці країни суттєво інвестують в розробку та впровадження нових технологій. Зокрема у США широко застосовується ШІ для автоматизації повторюваних завдань, покращення оцінки ризиків і надання персоналізованого консультування клієнтам. Японські ж банки та фінтех-компанії розробляють нові технології, які можуть автоматизувати завдання, надавати персоналізовані рекомендації та зменшувати шахрайство.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Іпотечне кредитування є складним процесом, важливим для активізації інвестування, а також для вирі-

шення проблеми забезпечення житлом населення країни. Іпотечне кредитування здійснює вагомий вплив на економічний розвиток національних економік. Іпотечний ринок продовжує розвиватися і тому фінансові установи повинні продовжувати впроваджувати інновації та покращувати клієнтський досвід, щоб залишатися конкурентоспроможними. За впровадженням нових технологій та альтернативних моделей кредитування — майбутнє іпотечного ринку, що буде визначатися поєднанням традиційних і цифрових рішень з метою підвищення його ефективності, зручності та стабільності.

В умовах сучасних викликів важливо правильно і вчасно реагувати на зміни з точки зору перспектив розвитку ринку іпотечного кредитування в країні. За наслідками війни Україна зазнала чималого спаду в усіх сферах економіки. Державна підтримка, через встановлення низьких процентних ставок для окремих категорій громадян, надала імпульс певним крокам відновлення в тому числі і ринку іпотечного кредитування. Прискореному розвитку іпотечного кредитування в Україні може сприяти процес імплементації його кращих світових стандартів. Насамперед — це обрання ефективної для сучасних умов моделі ринку іпотечного кредитування, а також впровадження в бізнес процеси на ринку інноваційних інформаційних технологій. В цьому напрямку доцільно розвивати вторинний ринок іпотечного кредитування, а саме — в розрізі іпотечних установ, нагальною є модернізація інфраструктури ринку та системи інституційних інвесторів. Цей процес сприятиме створенню більш гнучкого та конкурентного середовища для іпотечного кредитування, що, в свою чергу, сприятиме зростанню його обсягів, стабілізації економічного середовища та, в кінцевому підсумку, стане важливим інструментом для повоєнного відновлення України. Особливої уваги потребує модернізація законодавства, що врегулює певні прогалини діючих нормативно-правових актів, а також стане важливим кроком подальшої інтеграції України в Європейський економічний простір. Окреслені завдання потребують подальших наукових розвідок стосовно впровадження інновацій на ринку іпотечного кредитування, підвищення ефективності ризик-менеджменту, особливо в частині захисту від кібер-загроз, з метою забезпечення його сталого розвитку.

Література:

1. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок: підручник. Київ: Знання, 2008. 717 с.
2. Дзьобак В.В. Справжня причина світової економічної кризи. Економічна правда. 2009. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2009/05/14/193016/>
3. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів. Вісник НБУ. 2001. № 3. С. 54.
4. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. Регіональна економіка. 2011. № 3. С. 114—121.
5. Позика Федеральної житлової адміністрації (FHA). URL: <https://uk.bienngocruise.com/federal-housing-administration-loan>

6. 10 Latest Mortgage Technology Trends For 2023. URL: <https://djangostars.com/blog/mortgage-tech-trends/>

7. A brief history of the mortgage, from its roots in ancient Rome to the English 'dead pledge' and its rebirth in America. URL: <https://theconversation.com/a-brief-history-of-the-mortgage-from-its-roots-in-ancient-rome-to-the-english-dead-pledge-and-its-rebirth-in-america-193005>

8. Australian Prudential Regulation Authority. URL: <https://www.apra.gov.au/>

9. Banca d'Italia. URL: <https://www.bancaditalia.it/>

10. Bank of England. URL: <https://www.bankofengland.co.uk/>

11. Bank of Japan. URL: <https://www.boj.or.jp/>

12. Canada Mortgage and Housing Corporation. URL: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/>

13. Chris Black. The Future of Mortgages: Technology and Trends Shaping the Industry — The Impact of AI and ChatGPT. URL: <https://www.linkedin.com/pulse/future-mortgages-technology-trends-shaping-industry-impact-black/>

14. Expatica. URL: <https://www.expatica.com/>

15. Federal Housing Finance Agency. URL: <https://www.fhfa.gov/>

16. Federal Reserve Bank of St. Louis. URL: <https://fred.stlouisfed.org/>

17. Manoj Singh. The 2007-2008 Financial Crisis in Review. URL: <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/financial-crisis-review.asp>

18. MBS (Mortgage-backed security). URL: <https://cbonds.ua/glossary/mbs-mortgage-backed-security/>

19. Mortgage Bankers Association. URL: <https://www.mba.org/>

20. Mortgage interest rates worldwide 2023. Statista. URL: <https://www.statista.com/statistics/1211807/mortgage-interest-rates-globally-by-country/>

21. Noriyuki Morimoto. Cultural Differences between US and Japan as Seen in Mortgage Loans. URL: <https://www.linkedin.com/pulse/cultural-differences-between-us-japan-seen-mortgage-loans-morimoto-1c/>

22. Spaskykh, N.M. Zarubizhnyi dosvid rozvytku ipotechnoho kredytuvannia: zbirnyk naukovykh prats ChDTU. 2008. C. 72—74.

23. The World Bank. URL: <https://data.worldbank.org/>

References:

1. Bazilevich, V.D. and Pohoreltseva, N.P. (2008), *Ipotekhnij rynok: pidruchnyk* [The mortgage market: a textbook], Znannia, Kyiv, Ukraine.

2. Dzobak, V.V. (2009), "The real cause of the world economic crisis", *Economic truth*, available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2009/05/14/193016/> (Accessed 05 Jan 2024).

3. Yevtukh, O. (2001), "Models of mortgage mechanisms and the influence of various factors on them", *Bulletin of the NBU*, vol. 3, pp. 54.

4. Zavidivska, O.I. (2011), "The essence, role and functions of mortgage and mortgage lending in ensuring the development of the national economy", *Regional economy*, vol. 3, pp. 114—121.

5. bienngocruise.com (2023), "Federal Housing Administration (FHA) loan", available at: <https://uk.bienngocruise.com/federal-housing-administration-loan> (Accessed 05 Jan 2024).

6. Peterheria, N. (2023), "10 Latest Mortgage Technology Trends For 2023", available at: <https://djangostars.com/blog/mortgage-tech-trends/> (Accessed 05 Jan 2024).

7. Highfield, M. J. (2022), "A brief history of the mortgage, from its roots in ancient Rome to the English 'dead pledge' and its rebirth in America", available at: <https://theconversation.com/a-brief-history-of-the-mortgage-from-its-roots-in-ancient-rome-to-the-english-dead-pledge-and-its-rebirth-in-america-193005> (Accessed 05 Jan 2024).

8. Australian Prudential Regulation Authority (2023), available at: <https://www.apra.gov.au/> (Accessed 05 Jan 2024).

9. Banca d'Italia (2023), available at: <https://www.bancaditalia.it/> (Accessed 05 Jan 2024).

10. Bank of England (2023), available at: <https://www.bankofengland.co.uk/> (Accessed 05 Jan 2024).

11. Bank of Japan (2023), available at: <https://www.boj.or.jp/> (Accessed 05 Jan 2024).

12. Canada Mortgage and Housing Corporation (2023), available at: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/> (Accessed 05 Jan 2024).

13. Black, Ch. (2023), "The Future of Mortgages: Technology and Trends Shaping the Industry — The Impact of AI and ChatGPT", available at: <https://www.linkedin.com/pulse/future-mortgages-technology-trends-shaping-industry-impact-black/>

14. Expatica (2023), available at: <https://www.expatica.com/> (Accessed 05 Jan 2024).

15. Federal Housing Finance Agency (2023), available at: <https://www.fhfa.gov/> (Accessed 05 Jan 2024).

16. Federal Reserve Bank of St. Louis (2023), available at: <https://fred.stlouisfed.org/> (Accessed 05 Jan 2024).

17. Singh, M. (2023), "The 2007—2008 Financial Crisis in Review", available at: <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/financial-crisis-review.asp> (Accessed 05 Jan 2024).

18. Cbonds (2023), "MBS (Mortgage-backed security)", available at: <https://cbonds.ua/glossary/mbs-mortgage-backed-security/>

19. Mortgage Bankers Association (2023), available at: <https://www.mba.org/> (Accessed 05 Jan 2024).

20. Statista (2023), "Mortgage interest rates worldwide 2023", available at: <https://www.statista.com/statistics/1211807/mortgage-interest-rates-globally-by-country/> (Accessed 05 Jan 2024).

21. Morimoto, N. (2019), "Cultural Differences between US and Japan as Seen in Mortgage Loans", available at: <https://www.linkedin.com/pulse/cultural-differences-between-us-japan-seen-mortgage-loans-morimoto-1c/> (Accessed 05 Jan 2024).

22. Spaskykh, N.M. (2008), "Foreign experience in the development of mortgage lending", *Zbirnyk naukovykh prats ChDTU*, pp. 72—74.

23. The World Bank (2023), available at: <https://data.worldbank.org/> (Accessed 05 Jan 2024).

Стаття надійшла до редакції 11.01.2024 р.