

*Охрименко І.Б.,**старший викладач кафедри банківської справи,**Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана**Степура А.Т.,**інженер Навчально-тренувального банку КЕФ,**Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана*

РЕАЛІЇ ТА РИЗИКИ КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА БАНКАМИ В УКРАЇНІ

Анотація. Стаття розкриває особливості прояву та впливу валютного ризику на житлове іпотечне кредитування. Досліджується сучасний стан ринку житлового кредитування, його проблеми та шляхи подолання. Аналізуються заходи мінімізації кредитного і валютного ризиків при житловому кредитуванні.

Ключові слова: іпотечний кредит, кредитування житла, банківське кредитування, кредитний ризик, валютний ризик.

Постановка проблеми. Для більшості населення України здійснення великих і необхідних покупок, таких як житло, неможливе без використання позичкових коштів – зокрема банківського кредиту. Саме тому житлові кредити важливі для соціально-економічного розвитку країни і набули як популярності з боку споживачів, так і значення для банків, в тому числі, з огляду на внесок у їх фінансовий результат. Проте ці кредити містять в собі й найбільші ризики, бо є довгостроковими, що зумовлює проблеми їх прогнозування. В українських нестабільних умовах ще більш ризиковими є житлові кредити в іноземній валюті, які через коливання валютного курсу дуже чутливі до несприятливих подій змін. Водночас саме ці кредити з 2006 року набули найбільшого зростання в Україні, у тому числі через приплив дешевих валютних ресурсів. Крім того практика кредитування в Україні показала, що банки виявилися нездатними протистояти ризикам за погіршення економічної ситуації. Особливий вплив здійснила реалізація валютних ризиків. Через стрімке погіршення економічної ситуації в країні і падіння курсу гривні заборгованість позичальників за житловими кредитами в іноземній валюті виросла у рази, чого не сталося з доходами населення. Банки несуть шалені збитки через втрату позичальниками платоспроможності і неповернення ними кредитів, а заборгованість продовжує рости. Для усіх сторін важливо скоріше віднайти вирішення проблеми, яка переросла в макроекономічну – банківська система не лише втрачає ресурси і не отримує прибутки, а має реальні загрози свого краху. Крім того гальмується розвиток будівельної та суміжних галузей, що скорочує ринок праці, по-новому загострюються соціальні проблеми – знижується рівень життя населення, збільшуються загрози втрати позичальниками житла (часто єдиного). З огляду на зазначене, дослідження реального стану житлового кредитування та пошук можливих шляхів вирішення проблем є надзвичайно актуальним.

Аналіз останніх джерел і публікацій. Проблеми кредитування населення розглядаються в працях багатьох вітчизняних і зарубіжних авторів. Для України важливе значення мають дослідження О.Т. Євтуха, В.Д. Лагутина, М.І. Савлука та ін. Особливостям іпотечного кредитування присвячені праці таких авторів як Є.О. Бублик [1], О.Д. Вовчак, І.П. Андрушків [2], О.С. Любунь [3]. Проблеми управління ризиками банків ґрунтовно досліджені у працях А.О. Спіфанова, Т.А. Васильєвої, С.М. Козьменко [4] та ін. Водночас проблеми розвитку

безпосередньо житлового кредитування актуалізувалися в Україні по-новому, цей сегмент кредитного ринку зазнав суттєвих трансформацій і уваги потребують дослідження кредитного і валютного ризиків кредитування. Проблема недостатньо висвітлена з точки зору причин і наслідків їх реалізації, а також щодо впливу на розвиток кредитування населення в цілому.

Мета дослідження. Метою дослідження є виявлення особливостей реалізації валютного і кредитного ризиків у житловому банківському кредитуванні в Україні та пошук шляхів вирішення наслідків цієї проблеми.

Виклад основного матеріалу дослідження. Варто відзначити, що житловий кредит визначається авторами по-різному. Житловий іпотечний кредит – це іпотечний кредит, виданий на купівлю, будівництво чи оновлення (ремонт) нерухомості житлового призначення під заставу нерухомого майна [2, с. 123]. Іпотечний житловий кредит – фінансовий кредит, що надається фізичній особі банківською чи іншою фінансовою установою відповідно до закону строком не менш як на п'ять повних календарних років для фінансування витрат, пов'язаних з придбанням квартири чи житлового будинку (його частини) або будівництвом житлового будинку (його частини), що надаються у власність позичальника, з прийняттям кредитором такого житла (землі, що знаходиться під таким житловим будинком, у тому числі присадибної ділянки) у заставу [5].

Згідно із ЗУ «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. У свою чергу, іпотечний борг – це основне зобов'язання за будь-яким правочином, виконання якого забезпечене іпотекою [6]. У ЗУ «Про іпотеку» зазначено, що іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [7].

Важливою економічною характеристикою житлових кредитів є найдовші терміни кредитування, що робить їх найбільш ризиковим. Спрогнозувати зміни економічної ситуації, платоспроможності позичальника, тощо на довгий термін набагато складніше, ніж для короткострокових кредитів. Ризики житлового кредитування підвищує те, що позичальниками виступають домогосподарства. А їх платоспроможність більш схильна до коливань через зміни на ринку праці, соціальні проблеми, хвороби, непередбачувані події тощо. Тому банки мають бути пильнішими, оцінюючи ризики такого кредитування.

Кредитний ризик – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання виконати умови будь-якої фінансової угоди із банком або в інший спосіб виконати взяті на себе зобов'язання [8].

Житловому кредитуванню притаманний індивідуальний кредитний ризик, що складається з: кредитного ризику щодо позичальника та кредитного ризику щодо забезпечення кредиту – в першу чергу, іпотеки. Ризик позичальника може проявлятися у нездатності позичальника відповісти за своїми зобов'язаннями (їх частиною). Ризик забезпечення при іпотечному кредитуванні проявляється в тому, що предмет іпотеки може втратити свою вартість через пошкодження, псування тощо; забезпечення може бути неліквідним і виникнуть проблеми з його реалізацією; предмет іпотеки може бути невірно оцінений, може бути порушено законодавство у аспекті достовірності документів, можливі випадки неодноразового заставлення одного і того ж майна. Для мінімізації кредитного ризику банки найчастіше застосовують такі способи захисту: застава (іпотека), страхування, створення резервів, оцінку кредитоспроможності позичальника, використання гарантій третіх осіб.

З теоретичної точки зору, в Україні існують всі передумови і можливості хеджування ризиків при житловому кредитуванні, проте реалії свідчать про те, що на практиці все не так, як мало б бути. Практика українських банків показує, що житлові кредити складають більшу частину кредитів населенню (рис. 1).

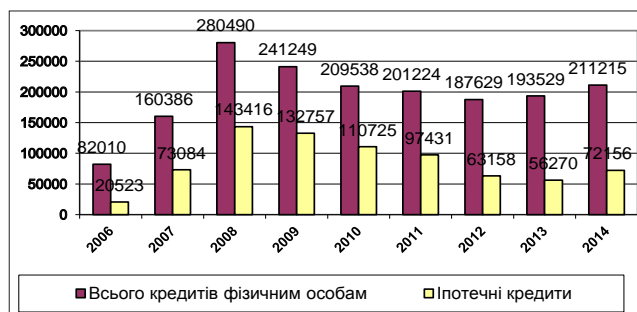


Рис. 1. Обсяги житлових і іпотечних кредитів банків населенню України у період 2006–2014 років (станом на кінець періоду), млн грн

Джерело: розроблено автором за [8]

Як видно з рисунка 1, житлові кредити активно надавалися населенню у період 2006–2008 років. Такий «кредитний бум» був спричинений збільшенням можливостей банків України до ресурсів міжнародного фінансового ринку, які вони, до того ж, здебільшого спрямовували на довгострокові кредитні операції, маючи на меті в майбутньому отримати великі прибутки. Проте банки не врахували, що повернення ресурсів позичальниками за житловими кредитами відбудеться в довгостроковій перспективі (10-20 років), коли майже всі зазначені ресурси отримувались на значно коротші терміни (2-3 роки). Загалом, ресурси і активи багатьох банків були погано

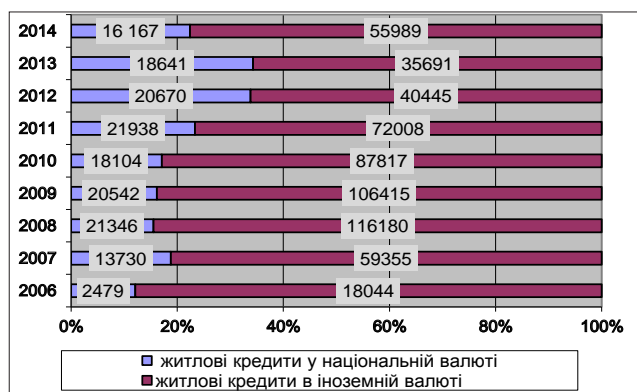


Рис. 2. Динаміка структури іпотечних кредитів населенню України у гривні і іноземній валюті у період 2006–2014 років, % [8]

Джерело: розроблено автором за [8]

збалансовані у строках і валютах. На лице відверте нехтування базових правил управління активами і пасивами.

Залежність від світового ринку та значна доларизація економіки України зумовила й іншу тенденцію. Серед загального обсягу іпотечних кредитів населенню переважають кредити в іноземній валюті (рис. 2).

Як бачимо, за останні 9 років частка іпотечних кредитів в іноземній валюті коливалась від 66% до 88%. При цьому першість у структурі житлових кредитів у розрізі валют належить долару США (рис. 3).

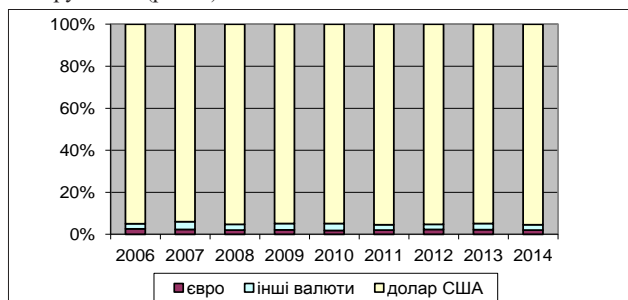


Рис. 3. Структура іпотечних кредитів в Україні у розрізі валют у період 2006–2014 років (станом на кінець періоду), % [8]

Джерело: розроблено автором за [8]

Зважаючи на наведені дані, можна зробити висновок, що при формуванні кредитного портфеля українські банки знехтували таким методом мінімізації кредитного ризику як диверсифікація портфеля. І, якщо «невдала» структура обсягів кредитів населенню у розрізі цільового спрямування пояснюється тим, що іпотечні кредити мають апіорі більші суми, то інші характеристики структури кредитів пояснюються саме прорахунками в управлінні портфелем. У період 2006–2008 років банки просто «захопились» видачею валютних кредитів, зовсім не враховуючі можливості реалізації у майбутньому валютних ризиків. Вважаємо це недопустимим в економічних умовах, де основна частина доходів позичальників формується у валюті, курс якої нестабільний. З моменту введення в обіг у 1996 р. гривня мала постійну тенденцію до девальвації. Таким чином, банки наразилися на валютний ризик, що усугубив збільшення кредитних ризиків і на пряму вплинув на зростання заборгованості населення за житловими кредитами. Інформацію ілюструє рисунок 4.



Рис. 4. Динаміка валютного курсу гривні та заборгованості за житловими кредитами у період 2006–2014 років (станом на кінець періоду) [8]

Джерело: розроблено автором за [8]

Як видно з наведеної інформації, у період 2006–2007 років відбувається стрімке збільшення заборгованості за житловими кредитами. Це пояснюється тим, що саме в цей період було надано переважну частину іпотечних житлових кредитів і позичальники тільки починали виконувати свої зобов'язання. У 2007-2008 роках

спостерігається ще більше зростання обсягів заборгованості. Банки продовжують видавати житлові кредити та додається фактор валютного ризику, оскільки гривня знецінилась на 50% (з 5,26 грн за долар США до 7,79 грн) [8]. Звернемо увагу, що у період 2008–2013 років, коли валютний курс був стабільний, обсяг заборгованості позичальників поступово зменшується. У 2014 році, відбулось стрімке зростання курсу гривні до близько 10 грн за долар США на початку року та до 12-15 грн за долар США у другому півріччі. А тотальне «падіння» гривні на початку 2015 р. до 22,0 грн за 1 дол. США призвело до колапсу не лише у кредитній сфері, а всієї банківської системи. Збільшення заборгованості по валютних кредитах у разі через девальвацію гривні зробило неспроможними повертати кредити майже всіх позичальників. Банки ж стали неспроможними виконувати зобов'язання перед вкладниками.

Внаслідок реалізації валютного ризику всі заходи захисту від кредитного ризику для валютних іпотечних кредитів, яких вжили банки, було зведено нанівець. Позичальники при видачі кредиту показували стабільність доходу, платоспроможність, проте наразі більшість позичальників навряд чи пройшли б оцінку платоспроможності за тими кредитами, які вони мають, оскільки заробітня плата зростає значно меншими темпами, ніж курс гривні.

Тому звернемо увагу на заходи, яких би мали вжити банки при валютному житловому кредитуванні, щоб захиститися від реалізації кредитного ризику та впливу на нього валютного. Переважна частина валютних іпотечних кредитів в портфелях банків сформувалась з причини його поганої диверсифікації. Суть цього методу диверсифікації в наданні кредитів, які відрізняються один від одного за певними характеристиками (строком, сумою, цільовим використанням, валютою тощо). Тобто банк повинен мати у портфелі кредити як короткострокові, так і довгострокові; як відносно незначні за обсягом, так і на великі суми; як кредити фізичним особам, так і юридичним; як на споживчі потреби, так і на придбання житла. Формуючи свій кредитний портфель у такий спосіб, банк зменшує ризики одночасного неповернення коштів за більшістю кредитних активів. Що стосується портфелю житлових кредитів, то в ньому мають бути кредити різні за термінами; залежно від використання коштів тощо. Портфель має бути диверсифікований і в розрізі валют.

Для захисту від валютного ризику доцільним є зафіксувати ціну купівлі валюти для позичальника, для чого можна використати валютний форвард. Сутність методу в тому, що при укладанні угоди про надання валютного кредиту банк одночасно укладає з позичальником угоду – валютний форвард, що закріплює для даного клієнта ціну на купівлю валюти, яку буде спрямовано на погашення зобов'язань у даному банку. Така угода є надійним захистом від валютного ризику, оскільки так позичальник не втрапить платоспроможність через падіння курсу гривні. Українські банки не використовують цей метод з певних причин. По-перше, це не вигідно для банку, оскільки у такому разі він не зможе отримати прибуток з валютних операцій даного клієнта, при цьому, найімовірніше, він понесе збитки, якщо курс зросте. По-друге, ринок похідних цінних паперів в Україні не розвинутий. Форварди використовуються здебільшого при здійсненні торговельних операцій, операцій між контрагентами в реальному секторі. Іншими словами, в Україні не розвинена практика використання похідних цінних паперів, тим більше в банківській сфері.

Для українських банків характерно віддавати перевагу дохідності над ризиком. При здійсненні кредитування в іноземній валюті оцінці валютного ризику має бути приділено особливу увагу. Для цього науковцями розроблено різні моделі та способи аналізу. Автори А.О. Спіфанов, Т.А. Васильєва та ін. вважають, що доцільно проводити GAP-аналіз, який дозволяє опрацювати різні сценарії розвитку ринкової ситуації і прогнозувати зміни в структурі та обсягах пасивів та активів в іноземній валюті, зазначаючи, що максимального ефекту від аналізу

можна досягти доповнюючи GAP-аналіз іншими методами. Існує широкий вибір моделей, що дозволяють проаналізувати валютний ризик: фундаментальні моделі; моделі, засновані на міжнародних паритетних умовах; технічний, графічний, індикаторний аналіз та інші. Визнаною практикою і Базельським комітетом з банківського нагляду є модель «вартість під ризиком» (VaR). VaR – виражена в базовій валюті оцінка величини збитків, яку з заданою ймовірністю не перевищать очікувані втрати за валютним портфелем протягом заданого періоду часу за умови збереження поточних тенденцій ринкової кон'юнктури. Доповненням міри VaR є міра очікуваних «хвостових» витрат (ETL), що дозволяє оцінити середній масштаб збитків, що перевищують заданий рівень VaR, надаючи додаткову інформацію про характер прибутків і збитків у «хвостах» [4, с. 103-106].

Зазначені методи далеко не всі, які можна використовувати. У будь-якому випадку, який метод би не обрав банк, він мав використати його для оцінки валютного ризику при видачі іпотечного кредиту в іноземній валюті, а також скоригувати його тоді, коли курс гривні почав коливатися і стрімко зростати. Чи робили такий аналіз українські банки, залишається питанням.

Отже, внаслідок багатьох факторів на сьогоднішній день склалась така ситуація, що позичальники, які мають заборгованість за валютними іпотечними кредитами майже втратили можливість виконувати свої зобов'язання, що в свою чергу впливає на здатність банків виконувати свої. У 2014–2015 рр. проблема набула таких масштабів, що в її вирішення мала втрутитись держава. Спочатку в червні 2014 року було прийнято ЗУ «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» [9], згідно з яким нерухоме житлове майно, яке вважається предметом іпотеки, не може бути примусово стягнуте. Прийняття зазначеного закону є тимчасовою мірою, до прийняття іншого закону, що врегулює питання особливостей погашення заборгованості, вираженої в іноземній валюті. Наразі існує проект закону: «Про реструктуризацію кредитних зобов'язань з іноземної валюти в гривню», згідно умов якого реструктуризації з іноземної валюти в гривню підлягають лише зобов'язання, які відповідають певним умовам, в тому числі відсутність простроченої заборгованості на 01.01.2014 р., а також те, що нерухомість придбавалась для власного проживання, яке є єдиним житлом фізичної особи та/або його сім'ї. При цьому реструктуризації підлягає один кредит позичальника, отриманий у банківській системі [10].

Вважаємо такі умови прийнятними, оскільки вони дозволять вирішити проблеми позичальників, які постраждали від коливань курсу (не мали проблемної заборгованості до зростання курсу), а не проблеми з інших причин.

Прийняття Закону «Про реструктуризацію кредитних зобов'язань з іноземної валюти в гривню» не зменшить заборгованості позичальників, проте дозволить захиститись від подальшого збільшення зобов'язань. Ситуація в країні досі залишається нестабільною, і складно спрогнозувати її подальший розвиток. Отже, немає впевненості, що курс гривні не впаде ще. Провівши реструктуризацію валютних іпотечних кредитів, позичальники зможуть бути впевненими, що до кінця строку договору вони матимуть незмінний обсяг зобов'язань, банки ж будуть більш впевненими у поверненні заборгованості.

Відчутним кроком у вирішенні проблеми стало прийняття низкою банків Меморандуму щодо врегулювання питання реструктуризації споживчих кредитів в іноземній валюті (далі – Меморандум), який був запропонований банками, що мають найбільший портфель кредитів фізичних осіб в іноземній валюті, і передбачає реструктуризацію споживчих кредитів в іноземній валюті, що отримані під заставу нерухомості, залишок за основною частиною яких не перевищує 2,5 млн грн за офіційним курсом гривні до іноземної валюти, установленим Національним банком України на 1 січня 2015 року.

Найважливішою підставою практичної реалізації положень Меморандуму стало підписання 5 травня 2015 року Президентом України Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо реструктуризації кредитних зобов'язань з іноземної валюти в гривню)» [8].

На нашу думку, щоб у подальшому уникнути повторення ситуації, що сталася на ринку житлових кредитів України, і при цьому сприяти його розвитку, необхідно вжити певних конкретних заходів.

Доцільно збільшити обсяг програм іпотечного кредитування населення у співпраці з державою, наприклад, із Державною іпотечною установою. Світовий досвід показує, що іпотечна криза найменше зачепила країни, які мали велику частку державних програм. Станом на 31.12.2013 року ДІУ звітує про іпотечні кредити фізичним особам в обсязі 851 млн грн [11], тоді як загальний обсяг іпотечних кредитів на цю дату складав 56 млрд грн [8]. Тобто частка кредитів у співпраці з Державною іпотечною установою дуже мала.

Таким чином, можна зробити висновок, що в Україні є потенціал для розвитку співпраці банків з державними органами та фондами в галузі іпотечного кредитування, проте, його необхідно розвивати. За високого рівня такої співпраці банки будуть більш захищені від ризику неповернення заборгованості, бо частину зобов'язань візьме на себе держава, або зменшить зобов'язання позичальників, що також сприяє поверненню заборгованості.

Наразі ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» заборонено кредитування населення в іноземній валюті [12]. Здебільшого ми погоджуємося з таким підходом щодо кредитування населення в цілому, проте вважаємо можливим, що після врегулювання проблем погашення кредитів населення в іноземній валюті цю норму варто відрегулювати в аспекті можливості надання валютних кредитів особам, що мають постійні доходи у валюті, а також щодо інших випадків. Повна відмова від валютного кредитування може призвести до інших «перекосів» у структурі кредитних портфелів банків, а також зумовить їх можливості щодо залучення ресурсів.

З боку НБУ необхідно переглянути самі концептуальні підходи до регулювання діяльності банків в сфері кредитування населення, а також суттєво переглянути норми щодо нагляду за їх діяльністю, особливо стосовно ризиків.

На ситуацію з житловими кредитами не останній вплив мала необізнаність населення. Через низьку фінансову грамотність позичальники – фізичні особи виявились не здатними адекватно оцінити ризики. Тому заходи з підвищення фінансової грамотності населення шляхом проведення державних освітніх програм є запорукою ефективного розвитку житлового кредитування в Україні.

Висновки з проведеного дослідження. Житлове кредитування в Україні містить в собі високий рівень ризиків. Це спричинене термінами кредитування, непередбачуваністю змін, коливаннями валютного курсу. Для мінімізації ризиків за житловими кредитами банки вживають певних заходів їх мінімізації: оцінка кредитоспроможності позичальника, страхування, резервування, використовують забезпечення у вигляді застави, гарантій третіх осіб.

Аналіз кредитної практика українських банків свідчить, що вони не вжили достатньо заходів захисту від кредитного і валютного ризиків. Не було достатньо диверсифіковано кредитний портфель, що призвело до значного перевищення обсягу житлових кредитів в іноземній валюті над кредитами в національній валюті. Не було вжито заходів з мінімізації валютного ризику, що можна було зробити шляхом використання валютного форварду. В цілому це свідчить, що оцінка ризиків житлових кредитів проводилася неефективно.

Внаслідок зазначених факторів і суттєву девальвацію гривні загострилася проблема із виконанням позичальниками своїх

зобов'язань за кредитами. Для вирішення проблеми було залучено державу. Зокрема, прийнято Закон «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» та запроваджено заходи щодо врегулювання проблем погашення заборгованості по житлових валютних кредитах. Важливим кроком у вирішенні проблеми є прийняття низькою банків Меморандуму щодо врегулювання питання реструктуризації споживчих кредитів в іноземній валюті. Проте необхідним є якомога швидше прийняти відповідного закону.

У подальшому необхідно розвивати співпрацю банків з державними органами щодо розвитку програм із пільгового житлового кредитування. Має бути запроваджена програма з підвищення фінансової грамотності населення. Водночас НБУ необхідно переглянути концептуальні підходи до регулювання банківської діяльності у сфері кредитування населення.

Література:

1. Бублик Є.О. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи посткризового розвитку : монографія / Євген Олександрович Бублик ; НАН України, Ін-т екон. та прогнозув. – К., 2011. – 220 с.
2. Інвестиційне кредитування : навч. посібник / О.Д. Вовчак, Н.М. Рушишин, І.П. Андрушків, І.С. Бучко. – [2-ге вид., перероб. і доповнене]. – К. : Знання, 2013. – 227 с.
3. Любунь, О.С. Іпотечний ринок : підручник [для студ. вищих навч. закладів] / О.С. Любунь, О.І. Кіреєв, М.П. Денисенко. – К. : Атіка, 2006. – 288 с.
4. Управління ризиками банків [Текст] : монографія у 2 томах. Т. 2: Управління ринковими ризиками та ризиками системних характеристик / [А.О. Спіфанов, Т.А. Васильєва, С.М. Козьменко та ін.] / за ред. д-ра екон. наук, проф. А.О. Спіфанова і д-ра екон. наук, проф. Т.А. Васильєвої. – Суми : ДВНЗ «УАБС НБУ», 2012. – 299 с.
5. Податковий кодекс України.
6. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати».
7. Закон України «Про іпотеку».
8. Офіційний сайт НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua/>.
9. Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті».
10. Проект Закону України «Про реструктуризацію кредитних зобов'язань з іноземної валюти в гривню».
11. Державна іпотечна установа. Фінансова звітність за 2013 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://ipoteka.gov.ua/node/6>.
12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг».

Охрименко І.Б., Степура А.Т. Реалії кредитування житла банками в Україні

Анотація. Стаття розкриває особливості прояву та впливу валютного ризику на житлове іпотечне кредитування. Досліджується сучасний стан ринку житлового кредитування, його проблеми та шляхи подолання. Аналізуються заходи мінімізації кредитного і валютного ризиків при житловому кредитуванні.

Ключові слова: іпотечний кредит, кредитування житла, банківське кредитування, кредитний ризик, валютний ризик.

Okhrymenko I.B., Stepura A.T. The reality and risks of housing loans by banks in Ukraine

The article reveals the peculiarities of currency risk and the impact on residential mortgages. We investigate the current state of the market housing loans, its problems and remedies. Analyzed measures to minimize credit and currency risks in residential lending.

Keywords: mortgage credit, bank loans, credit risk, foreign currency risk.