

*ЦЕНТРАЛЬНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ
ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
Кафедра фінансів, банківської справи та страхування*

«Допущено до захисту»

Завідувач кафедри фінансів,
банківської справи та страхування
д.е.н., доцент

_____ Володимир СИБІРЦЕВ

« ____ » _____ 2021 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
за другим (магістерським) рівнем вищої освіти
на тему:
«Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні»

Виконав: здобувач другого (магістерського) рівня
вищої освіти 2 курсу, групи ФС-20МЗ

ОПП «Фінанси, банківська справа та страхування»
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та
страхування»

_____ Томченко Яна Григорівна _____

Керівник: кандидат економічних наук, доцент
кафедри фінансів, банківської справи та страхування

_____ Гаврилова Наталія Валеріївна _____

Рецензент: кандидат економічних наук, доцент
кафедри аудит, облік та оподаткування

_____ Кононенко Леся Віталіївна _____

м. Кропивницький – 2021 рік

Центральноукраїнський національний технічний університет
Факультет економічного
Кафедра фінансів, банківської справи та страхування
Ступінь вищої освіти магістр
Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Фінанси, банківська справа та страхування»
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

ЗАТВЕРДЖУЮ
завідувач кафедри
Володимир СИБІРЦЕВ

«__» _____ 20__ року

**ЗАВДАННЯ
 НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ
 ЗА ДРУГИМ (МАГІСТЕРСЬКИМ) РІВЕНЕМ ВИЩОЇ ОСВІТИ
 ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ**

Томченко Яні Григоровні

1. Тема роботи «Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні»
 Керівник роботи Гаврилова Наталія Валеріївна, к.е.н., доцент
 затверджені наказом ЦНТУ від «02» серпня 2021 року №35/13
2. Строк подання студентом роботи 03.12.2021 р.
3. Вихідні дані до роботи Законодавчо-нормативні матеріали, статистична інформація, публічна фінансова звітність АТ КБ «Приватбанк», наукова література, навчальні, монографічні та періодичні видання за темою дослідження.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)
Теоретичні основи іпотечного кредитування в Україні
Аналіз системи іпотечного кредитування в Україні на прикладі АТ КБ «Приватбанк»
Напрямки поліпшення системи іпотечного кредитування в Україні
5. Перелік графічного матеріалу
Таблиці -13, рисунки -6

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання виконав	Завдання прийняв

7. Дата видачі завдання

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів виконання кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Складання плану дослідження	до 04.10.2021 р.	
2.	Підбір та вивчення літературних джерел за темою кваліфікаційної роботи	до 18.10.2021 р.	
3.	Підготовка та подання науковому керівнику: - першого розділу - другого розділу - третього розділу - вступу та висновків	до 29.10.2021 р. до 08.11.2021 р. до 19.11.2021 р. до 22.11.2021 р.	
4.	Подання робочого варіанту роботи керівнику	до 26.11.2021 р.	
5.	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника. Одержання відгуку	до 29.11.2021 р.	
6.	Подання електронного варіанту роботи на перевірку на антиплагіат	до 10.12.2021 р.	
7.	Подання роботи зав. кафедрою на перевірку	до 15.12.2021 р.	
8.	Рецензування роботи. Підготовка документів, що подаються до ЕК (листи, довідки, інформаційний листок, висновок-виписка, опубліковані статті. Нормо-контроль секретаря ЕК	за 5 днів до захисту	
9.	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень зав. кафедрою. Допуск роботи до захисту	за 3 дні до захисту	
10.	Подання роботи, рецензій та документів до ЕК	за день до захисту	
11.	Захист роботи	за графіком	

Дата видачі завдання:

«__» _____ 20__ р.

(підпис керівника)

Гаврилова Н.В.

(прізвище та ініціали)

Завдання прийнято до виконання:

«__» _____ 20__ р.

(підпис здобувача)

Томченко Я.Г.

(прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

**Томченко Я.Г. Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні.
Рукопис.**

Випускна кваліфікаційна робота за другим (магістерським) рівнем вищої освіти за спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування». – Центральноукраїнський національний технічний університет, Кропивницький, 2021.

У роботі досліджено теоретичні основи іпотечного кредитування в Україні, розглянуто сутність іпотеки та іпотечного кредитування. Досліджено функції, класифікацію та моделі іпотечного кредитування.

Проаналізовано систему іпотечного кредитування в Україні на прикладі АТ КБ «Приватбанк», розглянуто організаційно-економічну характеристику АТ КБ «Приватбанк», проаналізовано склад та структуру активів та пасивів АТ КБ «Приватбанк», показники фінансової стійкості та основні нормативи діяльності. Проведена оцінка та особливості іпотечного кредитування АТ КБ «Приватбанк», проаналізовано динаміку наданих іпотечних кредитів та рівень їх забезпечення.

Запропоновані напрямки поліпшення системи іпотечного кредитування через фактори зовнішнього та внутрішнього стимулювання іпотечного кредитування та розглянуті перспективи іпотечного кредитування та напрямки державної підтримки іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, іпотечне кредитування, застава, заставне майно, первинний іпотечний ринок, вторинний іпотечний ринок

SUMMARY

Tomchenko Ya.G. Development of the mortgage lending system in Ukraine. Manuscript.

Graduation qualification work at the second (master's) level of higher education for specialty 072 "Finance, Banking and Insurance". - Central Ukrainian National Technical University, Kropyvnytskyi, 2021.

The theoretical bases of mortgage lending in Ukraine are investigated, the essence of mortgage and mortgage lending is considered. The functions, classification and models of mortgage lending are studied.

The system of mortgage lending in Ukraine is analyzed on the example of JSC CB "Privatbank", the organizational and economic characteristics of JSC CB "Privatbank" are considered, the composition and structure of assets and liabilities of JSC CB "Privatbank", indicators of financial stability and basic standards. The assessment and peculiarities of mortgage lending of JSC CB "Privatbank" were carried out, the dynamics of granted mortgage loans and the level of their collateral were analyzed.

The directions of improvement of the mortgage lending system through the factors of external and internal stimulation of mortgage lending are offered and the prospects of mortgage lending and the directions of the state support of mortgage lending are considered.

Key words: mortgage, mortgage loan, mortgage lending, pledge, mortgage property, primary mortgage market, secondary mortgage market

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	9
1.1. Сутність іпотеки та іпотечного кредитування	9
1.2. Функції та класифікація іпотечного кредитування	
1.3. Моделі іпотечного кредитування	
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ НА ПРИКЛАДІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК»	
2.1. Організаційно-економічна характеристика АТ КБ «Приватбанк»	
2.2. Оцінка та особливості іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «Приватбанк»	
2.3. Аналіз іпотечного кредитування в Україні	
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМКИ ПОЛІПШЕННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
3.1. Фактори зовнішнього та внутрішнього стимулювання іпотечного кредитуванні в Україні	
3.2. Перспективи іпотечного кредитування в Україні	
ВИСНОВКИ	
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Світова економічна практика свідчить про те, що іпотека є важливим чинником збільшення інвестицій в економіку країни, та забезпечує їх швидке зростання. Розвиток іпотечного кредитування сприяє активному розвитку промисловості, аграрного сектору, житлово-комунального господарства та ін. Розвиток іпотечного кредитування сприяє підвищенню ефективності використання фінансових ресурсів, та сприяє залученню населення до забезпечення власних потреб. Адже, особливо гостро постають питання забезпечення населення власним житлом, адже на початок 2021 року 6 млн. громадян України мали статус соціально незахищених, 54% мешкають у перенаселених приміщеннях і потребують покращення житлових умов. Ці фактори активно сприяють розвитку іпотечного кредитування, адже нерухоме майно і особливо те, яке знаходиться в заставі є надійним засобом виконання зобов'язань.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування досліджували вітчизняні та зарубіжні вчені-економісти. Серед яких особливо слід виділити: М.Агапову та Г. Андрєєву, які приділяли увагу ризикам іпотечного кредитування, Т.Андрушків, К.Борисюк, Ф. Вважинський, Н. Внукова, Д. Давиденко, А.Д'яченко, О. Євтух, І. Ковалишин, О. Кіреєв, С.Кручок, Л.Лабецька, О.Лобунь які розглядали сучасні аспекти ринку іпотечного кредитування в Україні, Марачевську А., яка активно приділяла увагу іпотечному кредитуванню молоді, Г.Терещенко та М.Мошкова які свої наукові доробки присвятили особливостям ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування та багато інших.

Але, не зважаючи на значний науковий внесок науковців в умовах сьогодення актуальним залишається питання розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. Необхідність розв'язання даних питань зумовлюють вибір теми дослідження, його мету і завдання.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є розробка практичних рекомендацій щодо стимулювання іпотечного кредитування в Україні в умовах економічної нестабільності.

Для досягнення мети дослідження були поставлені та досягнуті наступні завдання:

- Дослідження теоретичних основ іпотечного кредитування в Україні;
- Розкрити сутність іпотеки та іпотечного кредитування;
- Розглянути функції та моделі іпотечного кредитування;
- Проаналізувати систему іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «Приватбанк»;
- Розглінути організаційно-економічну характеристику АТ КБ «Приватбанк»
- Провести оцінку та особливості іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «Приватбанк»;
- Проаналізувати іпотечне кредитування в Україні;
- Розглянути фактори зовнішнього та внутрішнього стимулювання іпотечного кредитування в Україні.
- Запропонувати заходи щодо оптимізації іпотечного кредитування в Україні.

Об'єктом дослідження є економічні відносини, які виникають в процесі функціонування та розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є науково-методичне забезпечення та практичний інструментарій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження виступають положення економічної теорії, фінансів та науково-методичні праці провідних вітчизняних вчених – економістів присвячені проблемам та завданням іпотечного кредитування.

Для вирішення поставлених у роботі завдань використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: аналіз, синтез, наукова абстракція, методи систематизації та логічного узагальнення – при розкритті теоретичних аспектів системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтуванні теоретичних аспектів іпотечного кредитування, його функцій та моделей, метод аналізу та синтезу при проведенні аналізу іпотечного кредитування в Україні та АТ КБ «Приватбанк», метод експертних оцінок при розгляді напрямків поліпшення системи іпотечного кредитування в Україні та факторів зовнішнього та внутрішнього стимулювання іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційну базу дослідження склали Закони України, офіційні видання Державної служби статистики, наукові та навчальні матеріали вітчизняних та зарубіжних вчених. Аналітичні звіти та дані офіційного сайту АТ КБ «Приватбанк» за 2018-2020 роки.

Наукова новизна. Теоретичні та практичні результати дослідження, які мають наукову цінність полягають у наступному:

уточнено:

- систематизовано наукові погляди науковців та уточнено тлумачення іпотечне кредитування⁴

одержало подальший розвиток:

- обґрунтування заходів зовнішнього та внутрішнього стимулювання іпотечного кредитування.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що обґрунтовані заходи іпотечного кредитування можуть бути використані в роботі АТ КБ «Приватбанк», що підтверджено довідкою про впровадження результатів випускної кваліфікаційної роботи виданою АТ КБ «Приватбанк» м. Кропивницький.

Апробація результатів випускної кваліфікаційної роботи. Основні положення та наукові результати кваліфікаційної роботи обговорювалися і

отримали позитивні відгуки на IV Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Фінансово-кредитний механізм розвитку економіки та соціальної сфери» (9 грудня 2021 р., м. Кропивницький).

За результатами наукового дослідження автором опубліковано тези «Сучасні аспекти іпотечного кредитування в Україні».

Структура та обсяг випускної кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота містить зміст, вступ, основну частину, яка складається з трьох розділів, висновки, список використаних джерел та додатки. Робота викладена на 74 сторінках, містить 13 таблиць, 6 рисунків, 1 додаток. Список використаних джерел охоплює 62 найменування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Сутність іпотеки та іпотечного кредитування

Іпотека є складним економічним та соціальним явищем. Необхідність поглиблення інвестиційної діяльності вимагає проведення аналізу теоретичних поглядів пов'язаних з іпотекою та іпотечним кредитуванням, що в подальшому закладе підґрунтя для розвитку ефективного механізму іпотечного кредитування.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», «іпотека – вид забезпечення зобов'язань нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [45].

Визначення іпотеки є також у Цивільному кодексі України, хоч воно певною мірою не збігається із визначенням іпотеки у Законі «Про іпотеку». Так, відповідно до ст. 575 Цивільного кодексу, «іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або іншої особи» [59]. Закон України «Про заставу» визначає іпотеку так: «Іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи» [44].

Погоджуючись із твердженням Л. Лабецької та враховуючи всі перелічені визначення та для кращого розуміння ситуації, спробуємо дати спільне визначення іпотеки. Отже, іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань боржникові перед кредитором (іпотекотримачем) шляхом застави нерухомого майна, що належить боржнику або іншій особі (іпотекодавцю), при якому заставлене майно залишається у власності іпотекодавця, а іпотекотримач має

право звернення стягнення на заставлене майно у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань відповідно до чинного законодавства. Суть відносин, що встановлюються між боржником і кредитором у зобов'язанні, забезпеченому заставою, дуже точно висвітлив у своїх працях М. Брагінський: «На відміну від таких способів забезпечення як неустойка і порука, при яких кредитор «вірить боржнику», у зобов'язанні, забезпеченому заставою, кредитор «вірить речі» [6]

Питання предмета іпотеки у вітчизняному законодавстві регулюється декількома нормативними актами. Перший і основний – це Закон України «Про іпотеку», відповідно до ст. 5 якого предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна. У ст. 1 цього ж нормативного акта визначення нерухомого майна є таким: «нерухоме майно (нерухомість) – це 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» [45]. Крім фізичних властивостей, існують ще й юридичні критерії, відповідно до яких об'єкти нерухомого майна можуть бути предметами іпотеки:

- нерухоме майно належить іпотекодавцеві на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- нерухоме майно зареєстроване в установленому законом порядку як окремий, виділений у натурі об'єкт права власності.

На думку Л. Лабецької «іпотечний кредит є тією ж самою іпотекою, тільки не з боку нерухомості, а з боку грошей. Виконуючи низку специфічних функцій, іпотечний кредит відіграє важливу роль у процесі грошового обігу, відтворення капіталу та функціонування економіки в цілому. Ця роль полягає, зокрема, в регулюванні кількості грошей в обігу; контролі за вчасним

поверненням коштів до кінцевого інвестора; залученні інвестицій у сферу матеріального виробництва; стимулюванні обігу і перерозподілу нерухомого майна; утворенні багаторівневого фіктивного капіталу у вигляді заставних, іпотечних цінних паперів тощо» [29].



Рис. 1. 1. Класифікаційні ознаки іпотеки

Досліджуючи поняття «іпотека» та «іпотечне кредитування» виникає нагальна необхідність систематизації поглядів науковців на задані категорії (таблиця 1.1)

Таблиця 1.1

Систематизація наукових трактувань поняття «іпотека»

Автор	Наукове трактування
Лагутін В. Д.	«Іпотека – це вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, інших об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею) з метою отримання грошової позики»
Мочерний С. В.	«Іпотека – здача у заклад землі та іншого нерухомого майна з метою отримання грошової позики, так званого іпотечного кредиту»
Внукова Н. М.,	«Іпотека – це застава підприємства, споруди, будинку,

Бажанов О. Є.	будівлі чи іншого об'єкта, безпосередньо пов'язаного з землею, разом з земельною ділянкою або правом користування нею»
Євтух А.	«Іпотека – це механізм, що забезпечує переміщення вартості з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні заставодавця або третьої особи»
Колодізев О. М.	«Іпотека – один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставоутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток завдяки закладеній нерухомості»

Борисюк К. у своїх працях приділяє увагу «класифікації іпотеки за різними критеріальними ознаками:

- за правовим критерієм;
- за критерієм встановлення черговості;
- за критерієм предмета іпотеки;
- за критерієм кількості предметів іпотеки та суб'єктів;
- іпотека за місцем виникнення» [5].

У наукових дослідженнях вітчизняних та зарубіжних вчених дається визначення таким категоріям, як іпотечний кредит та іпотечне кредитування.

На думку Марачевської А. «Іпотечний кредит – це грошова сума коштів під заставу нерухомого майна, яка надається позичальнику; іпотечне кредитування – це безпосередня процедура отримання та сплати іпотечного кредиту» [36].

На думку Р. А. Майданик «Іпотечний кредит – це довгостроковий кредит, який надається під заставу нерухомості банківськими і не банківськими

кредитними фінансовими установами, що мають право здійснювати кредитні операції (кредитні спілки тощо)» [34, с. 33].

Ковалішин І. визначає «Іпотечний кредит як економічно-правові відносини, які виникають між іпотечним кредитором та іпотечним позичальником з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, яке належить другій чи третій особі (поручитель) на правах власності» [20, с. 124].

Автори-науковці Н. Внукова і О. Бажанова «Іпотечний кредит тлумачать як правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування іпотеки» [8, с. 147].

З точки зору Р. Міллера «Іпотечний кредит – це кредит під заставу нерухомості, що надається з використанням іпотечних заставних, які є формою кредиту, пов'язаною з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо» [38, с. 98].

Лагутін В. під «іпотечним кредитом розуміє особливу форму кредиту, пов'язану з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель» [30].

Отже, «Іпотечним кредитом потрібно розуміти певну форму кредиту, яка надається під заставу нерухомого майна та створює правовідносини між кредитором та позичальником на підставі кредитного іпотечного договору. На відміну від іпотечного кредиту, іпотечне кредитування – це певний механізм з надання того ж самого іпотечного кредиту (порівняно з визначенням поняття «кредит» та «кредитування»).

Іпотечне кредитування, за визначенням В.Савич, – це «фінансово-кредитні відносини, які виникають між іпотечним кредитором (іпотекотримачем) та позичальником іпотеки (іпотекодавцем) з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, що належить другій чи третій особі на правах власності» [49].

На думку Г. Андреєвої, «Іпотечне кредитування може розглядатися з двох точок зору: по-перше, іпотечне кредитування – це цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, зокрема інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; подруге, іпотечне кредитування – це система, багатофакторна модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів на ринку капіталу та на ринку нерухомості» [3, с. 93].

1.2. Функції та класифікація іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування, як і будь-яка економічна категорія виконує певні функції. Науковці визначенню функцій іпотечного кредитування також приділяли велику увагу.

Так, О. Завидівська вважає, «що не варто розподіляти функції іпотечного кредитування на окремі групи та класи, а треба лише виділити головні: функція фінансового механізму; функція повернення позичкових коштів; функція стимулювання та перерозподілу нерухомого майна; функція формування багаторівневого фіктивного капіталу» [16].

Водночас Прокопенко В. називає функції, які виконує іпотечне кредитування – «фінансово-кредитні, поділивши їх на групи:

1. Основні функції: розподіл паїв учасників ІК; ефективне використання нерухомості; трансформація коштів у позичковий капітал; акумуляція вільних ресурсів; підвищення надійності управління фінансовими ринками.

2. Допоміжні функції: переміщення ресурсів у часі і просторі; функція інформаційного забезпечення; функція вирішення психологічних та моральних проблем» [46].

Погоджуючись з В. Прокопенко та О. Євтух, які вважають, що «іпотечне кредитування виконує основні та допоміжні функції» [42].

Загальну класифікацію функцій іпотечного кредитування можна побачити у вигляді рисунка 1.2.



Рис.1.2. Функції іпотечного кредитування

Отже, економічні функції іпотечного кредитування прямо впливають на реальний сектор економіки через підтримку макроекономічної стабільності, стимулювання розвитку транспортної, будівельної галузей, модернізації виробництва, прискорення темпів економічного розвитку. Впливають на банківський сектор через мінімізацію кредитного ризику, забезпечення стабільності клієнтської бази та довгострокової співпраці. Соціальні функції пов'язані з вирішенням житлової проблеми та проблем зайнятості.

У світовій практиці відомі три види іпотеки: законна (не залежить від волі сторін, виникає на підставі юридичних фактів які передбачені чинним законодавством), судова (виникає для забезпечення вимог позичальника відповідно до судових рішень) і договірна (виникає за ініціативою власника нерухомості відповідно до іпотечної угоди).

Класифікаційні ознаки іпотеки:

- 1) за об'єктом застави: звичайна, об'єднана, спільна;
- 2) за характером заставних відносин: наступна, умовна;
- 3) за колом учасників: іпотека з двостороннім характером, іпотека трьохстороннього характеру (позичальник, заставодавець, кредиторзаставодержатель), регресивний позов.

Класифікаційні ознаки іпотечних кредитів наведено в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Класифікаційні ознаки іпотечних кредитів

Класифікаційна ознака	Види іпотек
За характером предмета іпотеки	Житлова; земельна; промислова; комерційна; речові права на нерухоме майно
За внутрішньою субординацією іпотекодавця	Старша (перша);. молодша (наступна); остання
За метою здійснення застави	Банківська; податкова; сімейна; іпотека на майно опікуна
За правовою основою	Англо-саксонське право; Романогерманське право; Договірна; законна; судова
За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців	Звичайна; об'єднана; спільна; майнова порука; умовна

За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців є:

- нормальна іпотека завбачає передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який припадає іпотекодавцеві;
- унітарна іпотека зводиться до передачі в заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, які припадають іпотекодавцеві;
- колективна іпотека забезпечується шляхом передачі в заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, які належать різним особам;
- майбутня іпотека завбачує заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки (дорогоцінний об'єкт).

У разі звернення стягнення на предмет іпотеки вимоги кожного наступного іпотекоутримувача задовольняються після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекоутримувача;

- відносна іпотека утворюється у разі, коли іпотечним договором встановлено, що вона набирає чинності з моменту виконання передбаченої цим договором умови.

Розрізняють іпотечні кредити, забезпечені іпотекою із встановленою черговістю задоволення вимог: іпотека першої черги (в іпотеку передається нерухомість, яка не знаходиться в заставі, іпотекодержатель має право першочергового задоволення своїх вимог) та наступні (передача в заставу нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки відповідно до попереднього діючого договору іпотеки).

Виходячи з цього можна поділити іпотечні кредити на 3 групи:

іпотечні кредити, що використовуються як спосіб фінансування придбання нерухомості;

іпотечні кредити, що використовуються в якості способу рефінансування затрат, вже проведених при будівництві або придбанні нерухомості;

іпотечні кредити, що використовуються в якості способу отримання фінансування на інші цілі під заставу нерухомості.

Отже, іпотечне кредитування відіграє важливу роль у механізмі загального функціонування держави. За умов сталого розвитку іпотечне кредитування вирішує соціально-економічні проблеми, позитивно впливає на реальний сектор економіки через зменшення спаду виробництва, поліпшенню модернізації виробництва, забезпечує прискорення економічного розвитку.

1.3. Моделі іпотечного кредитування

Вчені економісти по-різному називають моделі іпотечного кредитування. В. Кудрявцев вважає, «що їх доцільніше називати «розширеною відкритою» (РВ), «усічено-відкритою» (УВ), «збалансованою автономною»

(ЗА). Усі вони сформувалися та переважно функціонують у двох правових системах: англосаксонська в США (РВ модель) та континентальна в Європі (УВ та ЗА моделі), тому ще їх називають: Американська, Європейська та Німецька» [26].

«Усічено-відкрита модель (європейська) діє лише в рамках первинного ринку заставних – іменного цінного паперу, який засвідчує право власника вимагати виконання грошового зобов'язання, забезпеченого іпотекою майна, а в разі невиконання – стягувати заставлене майно. За цією моделлю фонди акумулюються переважно за рахунок внесків, при цьому кредитор одночасно обслуговує позики і виступає в ролі інвестора, тримаючи надані кредити у своєму портфелі. УВ-модель має такі характерні ознаки:

- сукупна заявка на іпотечні позики може забезпечуватись банком із довільних джерел (в т. ч. з власного капіталу, депозитів клієнтів);
- процентні ставки по іпотечних позиках залежать від стану грошово-кредитного та фінансового ринку країни, який суттєво впливає на масштаби та активність кредитування. Простота цієї моделі зумовила її широке застосування в ряді розвинених країн (Велика Британія, Франція, Іспанія, Німеччина), а також у країнах, що розвиваються, і не мають достатньою мірою сформованої інфраструктури ринку фінансів і цінних паперів» [50].

«Розширена відкрита модель (американська) – функціонує лише за умов розвиненої інфраструктури іпотечного та фондового ринку за певного контролю з боку держави за емісією цінних паперів, передусім, у дотриманні балансу між сукупною ціною емітованих цінних паперів, а також тих, що обертаються на вторинному ринку, та ціною заставних, проданих банками для забезпечення цієї емісії. Загальна сума заставних, що перебувають в обігу, повинна бути покрита принаймні такою ж сумою іпотек з процентами не меншими, ніж за заставними, при цьому необов'язковою є наявність балансу між сумарною вартістю усіх первинних заставних, отриманих від позичальників, і обсягом кредитних ресурсів, отриманих на вторинному ринку,

що пов'язано з існуванням у банків інших джерел ресурсів. Залучення банками ресурсів з вторинного ринку відбувається здебільшого шляхом випуску іпотечних облігацій, забезпечених заставленою нерухомістю. Згідно з цією моделлю, основним джерелом, на якому шляхом випуску іпотечних облігацій мобілізуються необхідні кредитні ресурси, є фондовий ринок. РВ-модель вважається стабільнішою за УВ-модель з точки зору залучення ресурсів, оскільки іпотечні цінні папери мають завчасно оголошену прибутковість і термін погашення, однак це притаманне більшою мірою для країн зі стабільною економікою, де фінансові ринки не зазнають серйозних потрясінь. У зв'язку з цим найбільшого поширення ця модель набула у США. УВ- та РВ-моделі орієнтовані на отримання ресурсів на вільному ринку, а тому масштаб і баланс попиту і пропозиції грошей у рамках цих моделей регулюються двома ключовими показниками: ціною позики (або ставкою процента по наданих кредитах), яка, в свою чергу, визначається прибутковістю цінних паперів, що розміщуються на вторинному ринку, та ставками відрахувань за послуги учасників іпотечного ринку» [13,14].

«Збалансована автономна модель (німецька) діє за принципом каси взаємодопомоги. Головною характерною рисою моделі є її замкнутість — джерелом надання кредитів виступають лише кошти, накопичені учасниками іпотечних відносин впродовж певного періоду згідно укладених депозитних договорів. Німецька модель — це система ощадно-позикових установ (ОПУ), у якій джерелом засобів для іпотечних кредитів служать цільові депозити в спеціалізованих кредитних установах. Недоліком цієї моделі є обмеженість ресурсів, а до її переваг слід віднести незалежність від загального стану грошово-кредитного ринку, менший ризик неповернення позики, оскільки платоспроможність позичальника можна оцінити ще на етапі накопичення ресурсів (як правило, кредит надається позичальнику за умови накопичення ним не менше третини вартості житла). Ці переваги особливо актуальні для країн з нестабільною економікою» [13,14].

Отже, на думку А. Сердюк «ідеологічними розбіжностями в цих моделях є принципова відмінність у механізмах отримання ресурсів та участі держави в іпотечних відносинах і специфіка функціонування ринку іпотечних цінних паперів» [50]. Основні моделі іпотечного кредитування можна побачити на рисунку 1.3.

На думку А. Сердюк, «основні перепони розвитку іпотеки в Україні лежать в площині функціонування ринку іпотечних цінних паперів, який повинен сприяти капіталізації ресурсів, поєднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості. Розглянемо досліджені вище моделі іпотечного кредитування з точки зору функціонування іпотечного ринку як ринку іпотечних цінних паперів [50]. Порівняльна характеристика моделей іпотечного кредитування представлена таблицею 1.3



Рис.1.3. Моделі іпотечного кредитування

Таблиця 1.3

Порівняльна характеристика моделей іпотечного кредитування

Модель	Переваги	Недоліки
Європейська (однорівнева)	Можливість уникнення неповернення кредиту через детальне вивчення платоспроможності	кредитний ризик залишається в установі, яка видала позику; залежність процентних ставок по іпотечним кредитам від загального стану економіки

		країни
Американська (дворівнева)	Вирішення проблем дефіциту довгострокових фінансових ресурсів через можливість продажу кредитів і вивільнення капіталу для нових позик, забезпечення підтримки ліквідності. Кредит, як і ризик, продається СІУ, що не вимагає надто жорсткої оцінки платоспроможності (економія ресурсів). Залучення страхових компаній в процес сек'юритизації в разі не виконання позичальником своїх зобов'язань	здатність функціонувати тільки в умовах високо розвинутої фінансової інфраструктури, наявності розвинутого фондового ринку та досконалої законодавчої бази; вимагає розвинутої системи інституційних інвесторів; складна схема вимагає залучення рейтингових агентств з метою унеможливлення продажу ризикових іпотечних кредитів залежність від уряду, оскільки при купівлі іпотечних кредитів СІУ буде монополістом, виникає можливість корупції та політичного впливу

Кіреєв О. вважає «особливостями однорівневої моделі організації «іпотечного кредитування є такі:

- кредитор самостійно формує фінансові ресурси для цілей видачі іпотечних кредитів за рахунок випуску іпотечних облігацій чи іпотечних сертифікатів;
- право власності на іпотечний кредит завжди належить безпосередньо кредитору;
- кредитор, що надав іпотечний кредит, безпосередньо забезпечує його обслуговування та погашення, тобто модель не передбачає продаж чи перепродаж іпотечних кредитів посередникам» [19].

Лютый І. відзначає, що «дворівнева система іпотечного кредитування у порівнянні з однорівневою є більш складною. «Головними ознаками дворівневої системи іпотечного кредитування є:

- фінансові ресурси, необхідні для іпотечного кредитування, формуються не лише за рахунок джерел, які притаманні однорівневій системі іпотечного кредитування, а й за рахунок коштів, які мобілізуються з фінансових ринків;

- первинні кредитори іпотечних кредитів виконують функції не тільки надання кредитів, а й фінансових посередників, які займаються продажем та перепродажем цих кредитів;

- у дворівневій системі іпотечного кредитування особлива роль належить операторам вторинного іпотечного ринку. Вказані заклади здійснюють купівлю іпотечних кредитів (заставних), формують їх у пули за однорідними ознаками, випускають на підставі цих пулів власні цінні папери, пов'язані з іпотекою, і за рахунок цього мобілізують ресурси для рефінансування іпотечних кредитів;

- дворівнева система іпотечного кредитування дозволяє значно розширити масштаби цього кредитування, забезпечує, на відміну від однорівневої системи, збереження високої ліквідності первинних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів, трансформації неліквідних іпотечних кредитів у ліквідні цінні папери» [33].

Українське законодавство базується на інструментах притаманних американській моделі. Але, Європейська модель є більш прийнятною, адже вона є простіша з економіко-правової точки зору, але вимагає дієвого та потужного фінансового сектора. Крім того великою проблемою для розвитку іпотечного кредитування є тінізація доходів.

Ефективність діяльності системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх її складових (рис. 1.4).

Предметом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового секторів національної економіки. При іпотечному кредитуванні довготерміновий кредит надається позичальнику на

будівництво або придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням



Рис. 1.4. Складові системи іпотечного кредитування

Отже, аналіз функціонування моделей іпотечного кредитування та їх порівняльні характеристики свідчать, що стратегія розвитку іпотечних інститутів яка впроваджується на даний момент в Україні, є неефективною, оскільки для її сталого та ефективного розвитку не розвинута необхідна фінансова інфраструктура, відсутні економічні передумови.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Організаційно-економічна характеристика АТ КБ «Приватбанк»

АТ КБ «ПриватБанк» є універсальним Банком з фокусом на роздрібний сегмент, активно просуваючи послуги для малого та середнього бізнесу та вибірково працюючи в корпоративному секторі. Банк здійснює свою діяльність відповідно до ліцензії Національного банку України (НБУ) з березня 1992 року.

За даними офіційного сайту АТ КБ «Приватбанк» «Станом на 31 грудня 2020 року Банк має 26 філій і 1 690 функціонуючих відділень в Україні та філію на Кіпрі. Зовнішнє середовище Найзначнішою подією 2020 року стала пандемія COVID-19, яка привела до різкої рецесії світового масштабу. В цілому, банківський сектор України виявився стійким до коронакризи. Банки безперебійно надавали послуги, підтримували клієнтів кредитуванням. Криза мала помірний негативний вплив на операційну діяльність банківського сектору. З часу розгортання кризи більшість банків досить швидко переорієнтувалася на роботу онлайн. Незважаючи на тимчасове скорочення кількості працюючих відділень, доступність банківських сервісів не знизилася» [2].

«В червні 2020 року міжнародне рейтингове агентство Moody's Investors Service підвищило рейтинг довгострокового емітента та пріоритетних незабезпечених зобов'язань уряду України з «Саа1» до рівня «В3» зі стабільним прогнозом. Рішення підвищити рейтинги ухвалили, оскільки Україна уклала нову програму з Міжнародним валютним фондом і скоротила короткострокові виклики фінансування. Міжнародне рейтингове агентство Fitch Ratings в 2020 році підтвердило довгостроковий рейтинг дефолту емітента (РДЕ) України на рівні "В" і погіршило прогноз за ним із "позитивного" до "стабільного".

Перегляд прогнозу відображає значний вплив пандемії COVID-19 та підвищені макроекономічні та фінансові ризики, пов'язані з ним. Агентство зазначає, що рейтинги України відображають її макроекономічну політику, що заслуговує довіри, яка дозволила знизити інфляцію і звести бюджетний дефіцит до викликаного коронавірусом шоку, а також історію міжнародної підтримки. Серед слабких сторін, у Fitch виділили низьку зовнішню ліквідність при високих потребах у фінансуванні, пов'язаних із виплатами великих боргів, уразливий, хоча і вдосконалюваний банківський сектор, і слабкі показники корпоративного управління» [2].

За даними офіційного сайту АТ КБ «Приватбанк» «реальний ВВП України різко зменшився, споживча інфляція прискорилося в кінці року до 3.8% р/р, наблизившись до нижньої межі цільового діапазону ($5\% \pm 1 \text{ в.п.}$). Офіційний обмінний курс гривні до долара США Національного банку України знизився на 19,5% з 23,6862 гривень за долар США на 1 січня 2020 р. до 28,2746 гривень за долар США на 01 січня 2021 р. Правлінням Національного банку України були ухвалені рішення щодо зниження облікової ставки з 13,5% річних, встановленої з 13 грудня 2019 року, до 11% річних з 31 січня 2020 року, до 10% річних з 13 березня 2020 року, до 8% річних з 24 квітня 2020 року та до 6% річних з 12 червня 2020 року відповідно. В грудні Національний банк залишив рівень облікової ставки на попередньому рівні. Ключовим аргументом на користь цього рішення стало збільшення інфляційного тиску на тлі високої невизначеності щодо карантину та подальшого впливу пандемії на споживчий попит і ділову активність. Збереження облікової ставки не змінило стимулюючий характер монетарної політики, що є важливим для відновлення економіки, та забезпечуватиме помірну інфляцію» [2].

«Український банківський сектор залишається високоприбутковим завдяки стійкості операційних прибутків та відсутності значних кредитних втрат. Коронакриза погіршила фінансовий стан банків, проте менш відчутно, ніж очікувалося навесні 2020 року. Кількість збиткових банків не зросла. Чисті

комісійні доходи лише тимчасово знизилися на піку кризи, проте стрімко відновилися в подальші місяці. Чисті процентні доходи зростали завдяки збереженню високого процентного спреду – протягом року ставки за активами та зобов'язаннями знижувалися паралельно. Водночас звуження спреду в середньостроковій перспективі неминуче. Це ключовий ризик для прибутковості банків у наступні роки.

Основними макроекономічними ризиками в 2021 році є різке погіршення епідеміологічної ситуації (і у відповідь посилення карантинних заходів), відчутне послаблення зовнішнього попиту на товари українського експорту, а також розбалансування державних фінансів і нездатність України заручитися зовнішнім фінансуванням. У разі не погіршення ситуації з рівнем захворюваності та не впровадження надалі жорсткіших обмежень, вже починаючи з II кварталу і до кінця 2021 року економіка вийде на позитивну динаміку» [2].

Аналізуючи організаційно-економічну характеристику АТ КБ «Приватбанк» доцільно провести аналіз балансу за 2018-2020 роки, використовуючи фінансову звітність АТ КБ «Приватбанк»

Таблиця 2.1.

Структура основних балансових показників АТ КБ «Приватбанк» за 2018-2020 рр. (млн. грн.)

Показник	31.12.2018р.	31.12.2019р.	30.09.2020р.	Відхилення(±)	
				2019/2018	2020 / 2019
Грошові кошти та їх еквіваленти та обов'язкові резерви	27360	45894	49911	+18534	+4017
Заборгованість банків	-	27118	25059	+27118	-2059
Кредити та аванси клієнтам	50140	59544	55021	+9490	-4523
Поточні податкові активи	184	2257	6660	+2073	+4403
Інвестиції в дочірні та асоційовані компанії	30	155	30	+125	-125
Інвестиційна нерухомість	3340	3379	2933	+39	-446
Активи та права користування	-	1716	1748	+1716	+32
Інші фінансові активи	2743	2210	3448	-533	+1238
Інші активи	8899	9285	8900	+386	-385
Майно, що перейшло у	1361	1244	1228	-117	-16

власність банку як заставодержателя					
Активи утримувані для продажу	117	-	32	-117	+32
ВСЬОГО АКТИВІВ	278048	309723	382525	+31675	+72802
Заборгованість перед НБУ	9817	7721	-	-2096	-7721
Заборгованість перед банками та іншими фінансовими організаціями	195	201	2	+6	-199
Кошти клієнтів	231055	240621	312708	+9566	+72087
Зобов'язання орендаря з лізингу	-	1748	1855	+1748	+107
Відстрочене зобов'язання з податку на прибуток	136	121	146	-15	+125
Інші фінансові зобов'язання	2249	1522	2907	-727	+1385
Резерви та нефінансові зобов'язання	3132	3260	12082	+139	+8822
Всього зобов'язань	246584	255194	329700	+8610	+74506
Акціонерний капітал	206060	206060	206060	0,0	0,0
Емісійний дохід	23	23	23	0,0	0,0
Резерв переоцінки будівель	687	614	689	-73	+75
Нереалізований збиток від інвестиційних цінних паперів	(3303)	(1274)	(2937)	-2029	+1663
Результат від операцій з акціонером	12174	12174	12174	0,0	0,0
Загальні резерви та їх фонди	6211	6850	8481	+639	+1631
Всього капіталу	31464	54529	52825	+23065	-1704
Всього зобов'язань та капіталу	278048	309723	382525	+31675	+72802

Розраховано на основі джерела [2]

Аналізуючи активи АТ КБ «Приватбанк» можемо побачити їх збільшення устаном на 31.12.2019 у порівнянні з 31.12.2018 роком на 31675 млн. грн., а станом на 31.12.2020 в порівнянні з 31.12.2021 роком на 72802 млн. грн. загалом для банку це позитивна тенденція, особливо коли мова йде про збільшення грошових коштів та їх еквівалентів та зменшення зобов'язань банку. Збільшується обсяг інвестиційної нерухомості, а також активів та прав користування.

Аналізуючи пасиви, можемо побачити, що зменшується обсяг заборгованості перед НБУ, так станом на 31.12.2019 року в порівнянні з

31.12.2018 роком заборгованість перед НБУ зменшилась 2096 млн. грн. станом на 31.12.2021 в порівнянні з 2020 роком на 7721 млн. грн.

Позитивним явищем є збільшення обсягів коштів клієнтів станом на 31.12.2020 в порівнянні з 31.12.2019 роком на 9566 млн.грн., та станом на 31.12.2021 на 72087 млн. грн. це свідчить про підвищення довіри до банку з боку клієнтів та збільшення кількості клієнтів.

Акціонерний капітал за досліджуваний період залишився незмінним.

Розрахунок показників фінансової стійкості представлений у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Показники фінансової стійкості АТ КБ «Приватбанк» за 2018- 2020рр.

	Показники фінансової стійкості	Станом на			Відхилення 2020/2019
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1.	коефіцієнт автономії	0,12	0,13	0,14	+0,01
2.	коефіцієнт фінансової залежності	7,99	7,73	6,91	-0,82
3.	коефіцієнт фінансової стабільності	0,14	0,15	0,17	+0,02
4.	коефіцієнт довгострокового залучення позикових коштів	0,83	0,83	0,84	+0,01

Розраховано на основі джерела [2]

За допомогою розрахованих нами показників, можна зробити такі висновки про фінансову стійкість АТ КБ «Приватбанк»

По-перше коефіцієнт автономії не досягає нормативного значення, а це вказує на те, що банківська установа не в змозі виконати зовнішні зобов'язання за рахунок власного капіталу. АТ КБ «Приватбанк» на даному етапі розвитку залежить від позикових джерел. Але варто відмітити те, що коефіцієнт автономії постійно збільшується станом на 31.12.2020 року в порівнянні з попередніми роками.

Значення коефіцієнта фінансової залежності свідчить про те, що власники повністю фінансують свій банк, але тим не менш станом на

31.12.2020р. коефіцієнт фінансової залежності зменшився на 0,82 порівняно з 2019 роком.

Показник фінансової стабільності є нищим за нормативне значення. Фінансова стійкість підприємства є недостатньо високою. АТ КБ «Приватбанк» залежить від зовнішніх фінансових джерел. Коефіцієнт фінансової стійкості станом на 31.12.2020 р. порівняно з 2019р. хоч і несуттєво, але збільшується, що є дуже позитивним явищем.

Коефіцієнт довгострокового залучення позикових коштів протягом 2018-2020рр. збільшився на 0,01, що є негативною тенденцією, так як показує, що у банку зростає залежність від зовнішніх інвесторів

Норматив регулятивного капіталу АТ КБ «ПриватБанк» станом на 1 січня 2020 року склав 19,605 млрд. грн. при граничному значенні, встановленому НБУ, у розмірі 200 млн. грн. Поточний розмір Н1 Банку вказує на той факт, що Банк повністю виконує вимоги НБУ до розміру Н1 та має дуже великий запас по цьому нормативу. Ймовірність невиконання Банком цього нормативу нулю.

Норматив адекватності регулятивного капіталу Банку становив 14,37%. Н2 ПриватБанку з помітним запасом (4,37%) перевищував встановлене НБУ граничне значення для даного нормативу, але при цьому був на 4,06% меншим за середній показник Н2 по банківській системі України. (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Основні нормативи АТ КБ «ПриватБанк», млн. грн., %

Показник	Нормативне значення	01.01.2020		01.01.2019	
		по системі	банк	по системі	банк
Норматив адекватності регулятивного капіталу (Н2)	>10%	18,43%	14,37%	16,18%	17,46%
Норматив короткострокової ліквідності (Н6)	>60%	93,86%	96,99%	93,52%	97,74%
Норматив коефіцієнта покриття ліквідністю за всіма валютами (LCR _{ВВ})	>90%	-	208,92 %	-	263,61%

Норматив коефіцієнта покриття ліквідністю в іноземній валюті (LCRiv)	>90%	-	162,97 %	-	102,03%
Норматив максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента (H7)	<25%	17,84%	5,71%	19,83%	6,26%
Норматив великих кредитних ризиків (H8)	<800%	120,79 %	0,00%	176,23 %	0,00%

Розраховано на основі джерела [2]

Банк був дуже добре забезпечений регулятивним капіталом. Крім того, позитивний вплив на кредитний ризик самого Банку забезпечувався високим рівнем зовнішньої підтримки від його акціонера – Держави Україна в особі Міністерства Фінансів України, яке вже неодноразово демонструвало можливість такої підтримки на практиці.

Нормативи ліквідності АТ КБ «ПриватБанк» за період з 01 січня 2019 по 01 січня 2020 року продемонстрували таку динаміку:

- норматив короткострокової ліквідності (H6) зменшився на 0,75%: з 97,74% до 96,99%;
- норматив коефіцієнта покриття ліквідністю за всіма валютами (LCRвв) знизився на 54,69%: з 263,61% до 208,92%;
- норматив коефіцієнта покриття ліквідністю в іноземній валюті (LCRiv) виріс на 60,94 %: з 102,03% до 162,97%.

Таким чином, Банк підтримував дуже хороший запас нормативів ліквідності. Норматив H6 Банку перевищував не тільки граничні значення, встановлені НБУ на 36,99%, але й середні значення цього нормативу по банківській системі України. Отже, Банк був дуже добре забезпечений ліквідністю протягом 2018 і 2019 років.

За 2019 року ПриватБанк отримав збиток 27,427 млрд. грн., що в 5,4 рази перевищило прибуток за аналогічний період 2018 року. Таким чином, ПриватБанк фіксує рекордно великі обсяги прибутку, демонструючи високу динаміку його приросту.

Дані про ключові статті доходів та витрат АТ КБ «ПриватБанк», млн. грн.,%

Показник	2018 р	2019 р	Зміна	Темп приросту, %
Процентні доходи	21 273	25 164	3 891	18,29%
Процентні витрати	10 556	10 483	-73	-0,69%
Чистий процентний дохід	10 717	14 681	3 964	36,99%
Комісійні доходи	14 788	17 861	3 073	20,78%
Комісійні витрати	3 098	4 560	1 462	47,19%
Чистий комісійний дохід	11 690	13 301	1 611	13,78%
Адміністративні та інші операційні витрати	9 949	9 895	-54	-0,54%

Розраховано на основі джерела [2]

Представлені у таблиці 2.4 дані свідчать про збільшення процентних доходів АТ КБ «Приватбанк» у 2019 році в порівнянні з 2018 роком чистого комісійного доходу, що є позитивним явищем.

2.2. Оцінка та особливості іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «Приватбанк»

В процесі надання іпотечних кредитів АБ КБ «Приватбанк» керується «Положенням про кредитну політику АТ КБ «Приватбанк». В даному положенні розглядається сфера застосування та структура кредитної політики, загальні положення, зовнішні та внутрішні фактори, що впливають на формування цієї політики, ризик -апетит та ліміти до кредитного ризику, клієнти ат продукти, кредитні ризики, розробка та інтерпратація кредитної політики, відповідальність за розробку кредитної політики, ухвалення новацій та змін, загальне спрямування кредитного процесу, організація кредитного процесу та правила кредитування та принципи ухвалення рішень про надання кредитів [42].

Відповідно до вимог до позичальника АТ КБ «Приватбанк» визначає, що «резиденти України, які мають на меті придбання першого об'єкта житлової

нерухомості або майнових прав на такий об'єкт нерухомості, а також поліпшення житлових умов, якщо площа об'єкта житлової нерухомості не перевищує нормативної площі. Нормативна площа предмета іпотеки становить 50 кв. метрів загальної площі предмета іпотеки на одну особу чи сім'ю з двох осіб і 20 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї. Члени сім'ї – дружина (чоловік), зокрема й особи, котрі проживають разом, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права й обов'язки, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі (якщо факт проживання однією сім'єю встановлено в судовому порядку), а також їхні малолітні та неповнолітні діти (до 18 років (повноліття), якщо згідно із законом вони не набувають прав повнолітньої особи раніше), які проживають разом із позичальником. На дату закінчення строку іпотечного кредиту не має перевищувати 60 років (включно). Середньомісячний грошовий дохід позичальника та кожного із членів його сім'ї за останні шість місяців не має перевищувати десятикратного розміру середньої місячної заробітної плати у відповідному регіоні України, де міститься предмет іпотеки, розрахованого за офіційними даними Держстату» [42].

Банківське кредитування фізичних осіб є одним з найбільш пріоритетних та динамічних сегментів кредитного ринку в сучасних умовах. Саме розвиток цього сектору кредитування дуже важливий для банківських установ в умовах посилення конкуренції на фінансовому ринку, тому що сприяє зниженню ризику банків завдяки диверсифікації їх активів, залученню додаткових фінансових ресурсів шляхом залучення коштів індивідуальних споживачів за рахунок надання їм банківських продуктів та послуг, а також генерує прибуткові операції для банківських установ. На сучасному етапі розвитку банківської системи роздрібне кредитування фізичних осіб починає динамічним чином відновлюватися.

«Приватбанк мав нестійку позицію за всіма основними показниками, однак впродовж останніх років він відновив прибуткову діяльність та покращив

економічні показники. В поточній ситуації банк планує відновлення помірного кредитування для забезпечення стабільної діяльності та розвитку в сучасних економічних умовах, концентрацію на управлінні ризиками та якості активів» [2].

На даний момент ПриватБанк пропонує клієнтам два продукти іпотечного кредитування: програма «Житло в кредит» та програма «Доступна іпотека під 7%».

Житло в кредит – продукт банку, в рамках якого передбачено оформлення клієнтами в іпотеку об'єктів на первинному ринку нерухомості (об'єкти введені в експлуатацію), вторинному ринку нерухомості, а також об'єктів нерухомості, вилученої Банком як заставодержателем у Позичальників, які припинили обслуговування боргу або яка реалізовується за рішенням суду.

«Перший рік кредитування встановлюється та діє процентна ставка в розмірі 12 (дванадцять) % річних. Період дії цієї ставки починається з дати укладення Договору про іпотечний кредит та завершується зі спливом 12 місяців в дату, що передує календарній даті укладання Договору про іпотечний кредит. З першого дня другого року кредитування діє процентна ставка, яка розраховується за формулою: % ставка = UIRD 12M UAH + 4% (маржа), де: Індекс UIRD 12M UAH — український індекс ставок за депозитами фізичних осіб (англ. Ukrainian Index of Retail Deposit Rates, скорочено — UIRD) — індикативна ставка, що розраховується в системі Томсон Рейтерс (Thomson Reuters) за методикою розробленою спільно з Національним Банком України, на основі номінальних ставок ринку депозитів фізичних осіб на строк 12 місяців в валюті кредиту на Дату перегляду ставки мінус один робочий день.

Мінімальний термін оформлення продукту «Житло в кредит» - 12 місяців (1 рік), максимальний термін, на який можна оформити нерухомість 240 місяців (20 років). Мінімальний початковий внесок, який может бути встановлений за програмою – 25%.

Документи на нерухомість, які необхідні для оформлення іпотечного кредиту:

- Правовстановлюючий документ на нерухомість;
- Акт, декларація, сертифікат про введення в експлуатацію (для первинного ринку) або копія документа з додатковою перевіркою інформації на сайті ДАБІ;
- Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав або інформаційна довідка (видається як для первинного так і для вторинного об'єкта нерухомості);
- Правовстановлюючий документ на земельну ділянку (для будинків/домоволодінь);
- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (для будинків/домоволодінь);
- Технічний паспорт на нерухомість (для вторинного ринку);
- Довідка за формою №3 з ЖЕКу про зареєстрованих осіб;
- Довідки про відсутність заборгованості за комунальними платежами.

Обов'язковим документом є Звіт про експертну оцінку об'єкта нерухомості, проведеної суб'єктом оціночної діяльності або незалежним експертом.

Державна програма «Доступна іпотека 7%» розроблялася Міністерством фінансів з метою здешевлення вартості іпотечних кредитів для широкого кола громадян України. Водночас, успішний запуск програми має пожвавити іпотечний ринок країни та стимулюватиме будівництво» [51].

За перший рік кредитування діє процентна ставка в розмірі: - 12,00 (дванадцять) % річних – розмір процентної ставки за користування Кредитом, що діє з дати укладення цього Договору та завершується зі спливом 12 місяців в дату, що передує календарній даті укладання Кредитного договору та є Періодом дії процентної ставки за перший рік кредитування. Розмір процентної

ставки за перший рік кредитування не може перевищувати розмір Базової процентної ставки.

Починаючи з «другого року кредитування діє процентна ставка:

- у розмірі % річних, що є Базовою процентною ставкою та розраховується за наступною формулою: процентна ставка = індекс UIRD 12M UAH + 4,5% (маржа), що діє з наступного дня після закінчення періоду дії ставки за перший рік кредитування. Зазначена формула розрахунку процентної ставки діє протягом всього подальшого строку кредитування та підлягає коригуванню протягом строку дії Кредитного договору щоразу після перебігу кожного 12-го місяця, що є Періодом дії процентної ставки за другий рік кредитування та кожний наступний рік, де Індекс UIRD 12M UAH — український індекс ставок за депозитами фізичних осіб (англ. Ukrainian Index of Retail Deposit Rates, скорочено — UIRD) — індикативна ставка, що розраховується в системі Томсон Рейтерс (Thomson Reuters) за методикою розробленою спільно з Національним Банком України, на основі номінальних ставок ринку депозитів фізичних осіб на строк 12 місяців в валюті кредиту на Дату перегляду ставки мінус один робочий день [42].

Особливі вимоги до нерухомості за програмою «Доступна іпотека під 7%»:

Нерухомість, зареєстрована відповідно до законодавства (квартира в житловому будинку квартирному типу (багатоквартирному будинку) та/або індивідуальні житлові будинки, прийняті в експлуатацію поточного року або не раніше ніж протягом трьох років до початку поточного року).

Загальна площа предмета іпотеки не може перевищувати нормативну площу предмета іпотеки більш як на 20%. В той час як нормативна площа предмета іпотеки становить 50 кв. метрів загальної площі предмета іпотеки на одну особу чи сім'ю з двох осіб і 20 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї. Вартість загальної площі предмета іпотеки, що перевищує нормативну площу предмета іпотеки, сплачує позичальник відповідно до умов

договору про придбання предмета іпотеки з власних коштів без компенсації відсотків» [42].

За умов АТ КБ «Приватбанк» «середньомісячний грошовий дохід позичальника та кожного із членів його сім'ї за останні шість місяців не має перевищувати десятикратного розміру середньої місячної заробітної плати у відповідному регіоні України, де міститься предмет іпотеки, розрахованого за офіційними даними Держстату. Відповідно до цього, членами сім'ї вважаються: дружина (чоловік), зокрема й особи, котрі проживають разом, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права й обов'язки, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі (якщо факт проживання однією сім'єю встановлено в судовому порядку), а також їхні малолітні та неповнолітні діти (до 18 років (повноліття), якщо згідно із законом вони не набувають прав повнолітньої особи раніше), які проживають разом із позичальником.

Для покращення ситуації необхідно, перш за все, забезпечити економічне зростання держави та стабільність фінансового сектору, за рахунок чого підвищиться загальний рівень добробуту населення. За рахунок збільшення доходів фізичних осіб можливе зростання вільної грошової маси банків, залученої у якості депозитів фізичних осіб. Наявність таких коштів в достатній кількості та стабільність фінансового сектору надасть змогу банкам диверсифікувати свій кредитний портфель із збільшенням питомої ваги іпотечних кредитів» [42].

Відповідно до цієї програми банком розроблені спеціальні умови, які представлені у таблиці 2.5.

Таблиця 2.5.

Умови програми АТ КБ «Приватбанк» «Іпотека під 7%»

Сума кредиту	від 100 тис. до 2 млн грн
Максимальна вартість предмета іпотеки	2,5 млн грн
Строк кредитування	від 12 до 240 місяців
Річна процентна ставка компенсації	7%
Платежі за додаткові та супутні послуги, обов'язкові для укладання договору	
Страховання іпотеки	0,5% від вартості нерухомості
Особисте страхування	0,5% від суми кредиту
Разова комісія	0,5% від суми кредиту
Послуги нотаріуса	12 000 грн (орієнтовно)
Оцінювання нерухомості	3 500 грн (орієнтовно)

Використовуючи річну фінансову звітність АТ КБ «Приватбанк» за 2018 - 2020 роки можемо проаналізувати іпотечне кредитування на досліджуваному об'єкті. Результати аналізу занесемо у таблицю 2.6.

З наведених вище даних можна зробити висновок, що по АТ КБ «Приватбанк» зменшується кількість кредитів від 1 до 100 млн. грн. на 108 млн. грн., у 2019 та у 2020 роках збільшилась кількість кредитів до 1 млн. грн. Це свідчить про те, що знизилась ціна на нерухомість, населення більш раціонально та обдуманно ставиться до купівлі житла в кредит, або купує більш бюджетне житло.

Таблиця 2.6

**Аналіз іпотечних кредитів за кредитною якістю АТ КБ «Приватбанк»
за 2018 -2020 роки (млн.грн.)**

	2018	2019	2020	Темпи змін(±)	
				2019/2018	2020/2019
З оцінкою очікуваних кредитних збитків в межах 12 міс.					
Кредити від 1 до 100млн.грн.	180	294	186	+114	-108
Кредити до 1 млн. грн.	717	1407	1517	+690	+110
Прострочені менше ніж 30 днів	7	18	11	+11	-7
З оцінкою кредитних ризиків в межах строку дії кредиту					
Не прострочені	286	201	476	-85	+275
Прострочені менше ніж 30 днів	5	3	37	-2	+34
Прострочені від 31 до 90 днів	6	12	15	+6	+3
Прострочені більше ніж 90 днів	-	-	-	-	-
Знецінені кредити					
Не прострочені	74	28	27	-46	-1
Прострочені менше ніж 30 днів	17	6	3	-11	-3
Прострочені від 31 до 90 днів	5	3	3	-2	0
Прострочені від 91 до 180 днів	17	14	14	-3	0
Прострочені від 181 до 360 днів	18	20	22	-2	-2
Прострочені більше ніж 361 день	11592	9461	7255	-2131	-2206

Розраховано на основі джерела [2]

У 2020 році в порівнянні з попереднім 2019 роком зменшилась сума прострочених іпотечних кредитів менше ніж на 30 днів (на 7млн. грн.).

З оцінкою кредитних ризиків в межах строку дії кредиту у 2020 році в порівнянні з 2019 роком збільшилась кількість прострочених кредитів менше ніж на 30 днів на 34 млн. грн.

У 2019 та у 2020 році зменшилась кількість прострочених кредитів більше ніж на 360 днів.

Таблиця 2.7

Аналіз змін валової балансової вартості іпотечних кредитів АТ КБ «Приватбанк» у 2018 -2020 роках (млн. грн.)

	2018	2019	2020	Темпи змін(±)	
				2019/2018	2020/2019
Балансова вартість станом на 1.01	257	909	1712	+652	+803
З оцінкою очікуваних кредитних збитків в межах 12 місяців	119	68	649	-51	+581
З оцінкою кредитних збитків в межах строку дії кредиту	23	36	1040	+13	+1004
Знецінені кредити	66	40	35	-14	-5
Припинення визнання фінансових інструментів	25	87	162	+62	+75
Інші визнані фінансові активи	719	1107	871	+388	-236

Розраховано на основі джерела [2]

Наведені у таблиці 2.7 дані свідчать про збільшення балансової вартості іпотечних кредитів у 2019 році в порівнянні з 2018 роком на 652 млн. грн., а у 2020 році в порівнянні з 2019 роком на 803 млн. грн. Для АТ КБ «Приватбанк» це позитивне явище.

Аналізуючи забезпечення активами АТ КБ «Приватбанк» можна зробити висновки, що чиста балансова вартість активів з надлишковим заставним забезпеченням у 2019 році в порівнянні з 2018 роком збільшились на 825 млн. грн., у 2020 році не змінились. У 2019 році у порівнянні з 2018 роком

зменшилась кількість активів з недостатнім заставним забезпеченням на 151 млн. грн.

Таблиця 2.8

Аналіз забезпечення активами іпотечних кредитів АТ КБ «Приватбанк» у 2018 -2020 роках (млн. грн.)

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Темпи змін(±)	
				2019/2018	2020/2019
Активи з надлишковим заставним забезпеченням					
Чиста балансова вартість	1268	2093	2093	+825	0
Справедлива вартість забезпечення	5390	5976	5976	+586	0
Активи з недостатнім заставним забезпеченням					
Чиста балансова вартість	370	219	219	-151	0
Справедлива вартість забезпечення	34	18	18	-16	09

Розраховано на основі джерела [2]

Розвиток іпотечного кредитування його ключові засади АТ КБ «Приватбанк» розмістив на своєму офіційному сайті. Ключові варіанти розвитку Приватбанку до 2022 року розглянуті в Додатку А.

Відповідно до Стратегії розвитку АТ КБ «Приватбанк» до 2022 року ключовими припущеннями є «повільний ріст кредитування через високі процентні ставки та велику частку накопичених проблемних кредитів, частка проблемних кредитів по нових кредитах: відповідно до історичних показників України і контрольних показників країн Центральної Європи: Фіз. особи: 5,2%; корп. клієнти: 2,4% ; суттєве зменшення частки проблемних кредитів після 2019 р. у період з 2020-2022 спостерігатиметься швидший ріст у секторі роздрібного кредитування відповідно до історичних тенденцій у країнах, що порівнюються , за рахунок таких чинників, стабільна макроекономічна ситуація, зниження відсоткової ставки, оздоровлення банківського сектора» [51].

2.3. Аналіз іпотечного кредитування в Україні

Національний банк України оприлюднив результати опитувань банків про обсяги виданих іпотечних кредитів населенню у листопаді та грудні 2020 року.

«За результатами останнього опитування банки повідомили, що в грудні 2020 року вони видали 743 кредити на загальну суму 521 млн грн. За підсумками 2020 року банки видали іпотечних кредитів на суму 3,8 млрд грн. Це на 36% більше порівняно з 2019 роком. Опитування банків свідчать про те, що ринок іпотечного кредитування є дуже концентрованим. Майже 88% нових угод (3,3 млрд грн) за 2020 рік уклали п'ять банків» [48].

Також «у минулому році зріс середній розмір кредиту на купівлю житла. Якщо у 2019 році він становив близько 516 тис. грн, то у 2020 році – 663 тис. грн. Середній розмір іпотечного кредиту на купівлю первинної нерухомості у 2020 році становив 682 тис. грн, вторинної – 660 тис. грн. Результати опитувань показали, що вторинний ринок продовжує суттєво переважати за кількістю й за обсягом кредитування. Частка укладених іпотечних договорів на купівлю житла на вторинному ринку у 2020 році становила близько 85% за обсягом від усіх нових видач. Протягом 2020 року середньозважена ефективна відсоткова ставка за новими іпотечними кредитами знизилася. Згідно з даними банків у грудні 2020 року середня ставка іпотечного кредиту на вторинному ринку становила 14% (у грудні 2019 року – 20,6%), на первинному – 16,9% (у грудні 2019 року – 21,5%).

Водночас у 2020 році близько 38% іпотеки за сумою укладено з фіксованою відсотковою ставкою (у 2019 році – понад 70% нової іпотеки).

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у 2020 році видано в місті Києві – 1,5 тис. договорів на загальну суму 1,4 млрд грн (37% від загальної суми). Після міста Києва найбільше іпотечних договорів у 2020 році укладено в Київській області – 646 договорів на загальну суму 605 млн грн (16% від загальної суми), у Харківській області – 617 договорів на загальну суму майже 296 млн грн (8% від загальної суми), у Львівській області – 345 договорів на загальну суму 240 млн грн та в Дніпропетровській області – 388 договорів на загальну суму 192,6 млн грн.» [48].

Під час останнього опитування деякі банки уточнили відомості за попередні місяці, тож дані дещо змінилися. У наступних періодах також можливі ретроспективні зміни.

Ключовим фактором, який визначає стан ринку іпотечного кредитування є попит, пропозиція, ринкова ціна об'єкта нерухомості, конкуренція. Відповідно до даних Міністерства юстиції проаналізуємо купівельну активність населення на іпотечному ринку.

У 2018 році укладено 53,4 тис. шт угод на купівлі-продажу житла, у 2019 році – 56,1 тис. шт., у 2020 році – 58,7 тис. шт.

Проведемо аналіз індексів цін на житло на первинному і вторинному ринку в Україні (рис. 2.1 та 2.2).

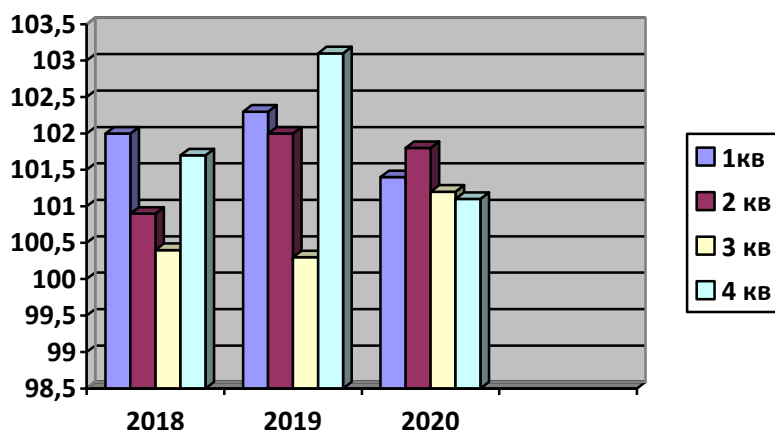


Рис. 2.1. Індекси цін на житло в Україні на первинному ринку нерухомості у 2018-2020 роках

Отже, за досліджуваний період спостерігається незначне зростання цін на житло на первинному і вторинному ринку у національній валюті. Це більше пов'язане з незначним зростанням доллара до української гривні.

Проведемо аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла, базуючись на основі даних комерційних і державних банків України станом на кінець 2020 року. Для цього побудуємо табл. 2.9.

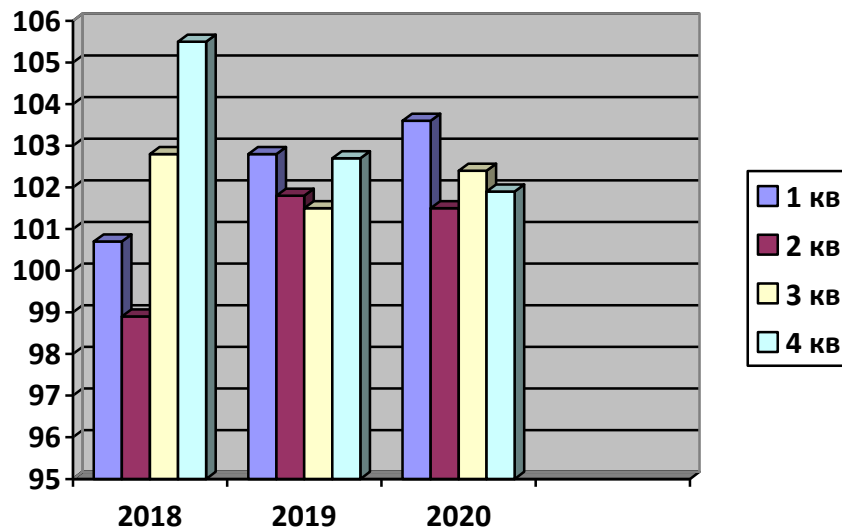


Рис. 2.2. Індеси цін на житло в Україні на вторинному ринку нерухомості у 2018 -2020 роках.

З табл. 2.9 видно, що умови, на яких банки надають іпотечні кредити на ринку нерухомості є приблизно однаковими. Виходячи з цього, досить важливим є уміння зацікавити майбутніх позичальників. Зокрема, АТ «Кредобанк» пропонують свої послуги без застосування комісії за видачу кредиту, а відсоткові ставки в АТ «Ощадбанк» є фіксованими та не мають прив'язки до коливань UIRD на відміну від чотирьох інших банків-конкурентів. Для осіб, які придбали житло в кредит 31.12.2019 року в АБ «Укргазбанк», річна відсоткова ставка в 2021 році становитиме 13,70%, що є вищим від базової ставки в АТ «Ощадбанк» на 0,21%. Якщо ж порівнювати з АТ КБ «Приватбанк», то річна ставка на наступний період буде на рівні 12,7%.

Таблиця 2.9

Аналіз умов кредитування на вторинному ринку нерухомості в Україні станом на 2020 рік

Назва банку	Перший внесок	Процентна ставка за кредитом	Комісія за видачу	Страхування	
				житла	майна

АТ «Ощадбанк»	Від 20%	13,49		0,99	0,65	0,3
	Від 30%	9,99				
	Від 50%	13,0				
АБ «Укргазбанк»	Від 30%	1-й рік	3 2 року	1,0	0,5	0,5
		8,8	5%			
АТ КБ «Приватбанк»	Від 30%	1-й рік 9,9	2-й рік UIRD+4%	1,0	0,5	0,6
АТ «Кредобанк»	Від 20%	1-й рік 11%	2-3 роки 13%	0,0	0,6	0,3
	Від 40%	10%	12%			

При аналізі системи іпотечного кредитування важливим є дослідити регіональні особливості надання іпотечних кредитів. Використовуючи дані НБУ, грошово-кредитна та фінансова політика побудуємо таблицю, яка продемонструє регіональні особливості кредитування населення, та обсяги іпотечних кредитів у їх загальній сумі станом на 31.12.2019 року та 31.12.2020 року. В таблиці предствалення дані всіх банків України, які мають право надавати іпотечні кредити населенню (таблиця 1.10).

Таблиця 2.10

Регіональні особливості іпотечного кредитування в Україні (млн.грн.)

Регіони	31.12.2019р.		31.12.2020р		Темпи змін (іпотечні кредити) (±)
	Усього кредитів наданих домашнім господарствам	Іпотечні кредити	Усього кредитів наданих домашнім господарствам	Іпотечні кредити	
Україна	2391919	28970	242 819	29 613	+643

Автономна Республіка Крим та м. Севастополь	-	-	8	—	+8
області					
Вінницька	4899	407	4 973	473	+66
Волинська	3200	630	3 217	636	+6
Дніпропетровська	22580	2211	22 606	2 284	+73
Донецька	4890	268	4 941	279	+11
Житомирська	3840	590	3 835	583	-7
Закарпатська	3641	976	3 673	980	+4
Запорізька	6997	733	7 081	773	+40
Івано- Франківська	3796	499	3 814	491	-8
Київська та м. Київ	114003	13550	114 830	13 680	+130
Кіровоградська	3110	245	3 241	250	+5
Луганська	1101	47	1 191	57	+10
Львівська	11008	1376	11 960	1 487	+111
Миколаївська	4704	391	4 686	383	-8
Одеська	9803	1399	9 850	1 474	+75
Полтавська	5889	549	5 917	556	+7
Рівненська	2998	588	3 015	593	+5
Сумська	3380	421	3 370	414	-7
Тернопільська	1998	259	2 060	264	+5
Харківська	11778	1745	12 445	1 854	+109
Херсонська	3556	421	3 461	405	-16
Хмельницька	3910	540	3 948	552	+12
Черкаська	3550	389	3 641	415	+26

Чернівецька	2280	388	2 278	381	-7
Чернігівська	2280	348	2 778	352	+4

Наведені дані, щодо регіональних особливостей обсягів іпотечного кредитування населення свідчать про незначне збільшення обсягів іпотечного кредитування, яке слід пов'язати з зростанням курсу долара по відношенню до української гривні. В таких областях як Житимирська, Миколаївська, Івано-Франківська та Чернівецька спостерігається не значне зменшення обсягів іпотечного кредитування у національній валюті.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМКИ ПОЛПШЕННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

3.1. Фактори зовнішнього та внутрішнього стимулювання іпотечного кредитуванні в Україні

Показником ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до рівня ВВП. «Відповідно до цього критерію, рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами:

- нерозвинута (до 5% рівня ВВП);
- фрагментарна (від 5% до 10% рівня ВВП);
- розвинута (до 15% рівня ВВП);
- добре інтегрована (15–20% рівня ВВП);
- передова (до 50 % рівня ВВП)» [35].

За даними статистики, частка іпотеки у ВВП України становить лише 1,4% і тому можна зробити висновок, що система іпотечного кредитування є нерозвинутою і потребує вдосконалення. Недостатній рівень розвитку законодавчої бази з питань іпотеки, присутність ризиків щодо купівлі житла, конфлікт інтересів кредиторів і позичальників, низький рівень фінансової грамотності населення, недовіра до українських банків, а також загальна економічна та політична невизначеність – все це перешкоджає покращенню ситуації на ринку житлової нерухомості.

Очевидним є те, що без активної державної підтримки, вирішити хоча б частину цих питань буде вкрай важко. «Зокрема, можна виокремити такі основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування:

- доповнення і вдосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування;

- посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;
- збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, шляхом спрощення дозвільних процедур, ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості;
- популяризація ідеї іпотечного кредитування (створення консультативних центрів з безкоштовною юридичною підтримкою);
- забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам;
- запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування;
- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин і недопущення змін умов договорів в односторонньому порядку;
- всебічна підтримка іпотечного кредитування» [35].

Іпотечне кредитування як сучасний фінансовий інструмент та невід'ємний атрибут ринкової економіки є суттєвим чинником економічного і соціального розвитку держави.

Проведені дослідження та аналіз ринку іпотечного кредитування дає змогу зробити висновок, що методи діяльності учасників іпотечної системи часто є незначними, а держава взагалі виконує незначну роль. Іпотечне кредитування як складова фінансової системи з погляду світового досвіду передбачає наявність відносин щодо процедур застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту та власне відносин щодо отримання іпотечного кредиту.

Отже ринок іпотечного кредитування як вже зазначалося, поєднує у собі комплекс економічних, юридичних та соціальних аспектів. І науковці-теоретики, і практики погоджуються з тим, що має місце потужний вплив

розвинена система іпотечного кредитування на широке коло економічних процесів у суспільстві.

Характерною особливістю української іпотечної системи, яка відрізняє її від світових, є те, що іпотечний ринок досі не використовує складних інструментів і недостатньо інтегрований у національну, а тим більше світову фінансову систему. Але внаслідок цього, в умовах поширення кризових явищ у світі, вплив зовнішніх чинників, у тому числі негативних, є вкрай обмеженим, а іноді навіть невідчутним. «Негативні впливи діють переважно опосередковано, через загальний стан банківської системи, зменшення обсягу наявних інвестиційних ресурсів, які переважно формуються із заощаджень населення, коливання валютних курсів, політичну і макроекономічну нестабільність тощо. Проте для іпотечного ринку, який ще не має тривалих історичних традицій і знаходиться в багатьох елементах на стадії становлення, навіть мінімальні прояви кризи можуть стати згубними» [35].

Проведені дослідження показують, що «стримуючими факторами розвитку іпотечного ринку в Україні на сьогодні можна виділити наступні:

- ризики іпотечного кредитування;
- недостатній рівень розвитку нормативно-законодавчої бази (слабка процедура звернення стягнення;
- недосконалість судової системи;
- недостатня прозорість участі у прилюдних торгах; конфлікт інтересів кредиторів і позичальників);
- недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування (відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів в структуровані іпотечні цінні папери;
- механізми реєстрації майнових прав на нерухоме майно; відсутність єдиного електронного кадастру землі; процедура оцінки предмета іпотеки);
- несприятлива ситуація на ринку нерухомості;

- низький рівень фінансової грамотності населення».

Відомим є те, що сьогодні вкрай важко обійтись без активної державної підтримки системи іпотечного кредитування.

Урядом, з метою підтримки розвитку ринку іпотечного кредитування пропонується здійснювати наступні заходи:

- субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для придбання нерухомого майна, його ремонтчи модернізацію;
- оплату частини відсоткової ставки за іпотечним кредитом, особливо це стосується молодіжного іпотечного кредитування;
- вилучення із суми, оподаткованої прибутковим податком, відсотків за іпотечним кредитом тощо.

Отже, основними завданнями держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування є:

1) Оптимізація нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування, використання фінансових інструментів для залучення довгострокових ресурсів в будівельну галузь та досконалої регламентації процедур кредитування.

2) Збільшення прозорості, полегшення та спрощення процедур реєстрації та обліку прав і операцій з нерухомістю.

3) Підтримка будівельної галузі, яка насичує первинний ринок нерухомості та зменшення витратності будівництва через здешевлення дозвільних процедур, процедур придбання земельних ділянок під будівництво.

4) Розширення можливостей Національного банку України у регламентації іпотечного сектора кредитних відносин.

5) Податкове заохочення інвесторів ринку «соціальної» нерухомості.

6) Популяризація ідеї іпотечного кредитування серед населення, створення консультативно-дорадчих центрів та безкоштовна юридична підтримка позичальників.

Експерти ринку кредитування України, розглядаючи «сучасні тенденції діяльності іпотечного кредитування, сформулювали, що надтерміновими дорученнями антикризової політики на ринку іпотечного кредитування є:

1. Посилення прозорості конкуренції та банківської системи в цілому, покращення корпоративної культури та управління.

2. Покращання в цьому контексті правового та регулятивного поля, системи банківського нагляду.

3. Забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам, зокрема, концентрації кредитних та депозитних портфелів, недосконалості систем оцінювання ризиків та управління ними, зниженню загального рівня капіталізації, вразливості системи до коливань на ринку нерухомості.

4. Ширше запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування.

5. Зниження вартості кредитних ресурсів для реального сектору шляхом оптимізації банківських витрат» [48].

Сьогодні банки опинилися в умовах, коли вони вимушені боротися за клієнта. Якщо раніше клієнт був вимушений обслуговуватися у «своєму» банку, то тепер з загостренням конкуренції між банками він має можливість вибирати. Причиною тому є активність дочірніх іноземних банків і доступ на міжнародні ринки капіталу. Тому, «розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України можливі за рахунок наступного:

- розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість;

- завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів;

- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня;
- відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до банківських установ вилучених населенням ресурсів;
- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод;
- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності у суспільстві та соціальної безпеки країни» [4].

Розвиток іпотечного ринку в Україні з урахування досвіду інших країн сприятиме розширенню грошово-кредитного ринку та підвищенню рівня конкурентоспроможності банків. Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банки будуть переорієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься.

3.2. Перспективи іпотечного кредитування в Україні

Розвиток іпотечного кредитування в Україні залишається одним з найбільш актуальних завдань економічного прогресу. В цьому контексті ринок іпотечного кредитування повинен стати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів. Надійно працююча система рефінансування

іпотечних кредитів у межах розвинутого вторинного ринку відкриває перспективи збільшення обсягів грошей, залучених у реальний сектор без додаткової емісії. Разом з тим, практика останніх років показала, що одним з важливих факторів, які відіграли негативну роль у стагнації вітчизняного іпотечного ринку під час фінансово-економічної кризи та стримують його подальший розвиток, є недостатній рівень іпотечної інфраструктури.

«Ефективне функціонування системи іпотечного кредитування неможливе без належної інфраструктури – сукупності інститутів, що забезпечують взаємозв'язок та необхідні умови діяльності її елементів. У зв'язку з цим функціонування системи іпотечних інститутів неможливе без наявності в країні: – системи реєстрації операцій, прав власності та обмежень на нерухоме майно; – системи страхування операцій на іпотечному ринку; – організацій, які професійно займаються оцінкою вартості, продажем та реєстрацією нерухомого майна; – системи звернення стягнення та примусової реалізації заставленої нерухомості; – фінансових установ, що на доповнення до комерційних банків можуть виконувати функції іпотечних кредиторів та інституційних інвесторів» [15].

Подальший розвиток ринку іпотечного кредитування потребує міцної нормативно-правової бази та надійності судової системи; розвинутої мережі державних та приватних нотаріальних контор; аналітичних та рейтингових агенцій; бюро кредитних історій та інших служб інформації про кредитоспроможність потенційних позичальників; інституцій, що забезпечують обіг іпотечних цінних паперів на вторинному ринку нерухомості; навчальних закладів, що займаються професійною підготовкою кадрів для іпотечної системи та інш.

Оскільки, одним з елементів функціонування ринку іпотечного кредитування є застава, то регулювання заставних операцій є дуже важливим.

Отже, важливим інфраструктурним елементом ринку іпотечного кредитування є інститути реєстрації прав та обмежень на нерухоме майно.

Значно зручніше було б користуватись послугами Єдиного реєстру прав на нерухоме майно для всіх, і для позичальника, і для кредитора, ніж мати справу з декількома розрізненими реєстрами, які ведуться різними власниками, з використанням різних правил і процедур, а також у різному форматі

Відомо, що права володіння на земельні ділянки і лише деякі їхні обтяження реєструються в Державному реєстрі земель у складі Державного земельного кадастру, держателем якого є Держкомзем. Права власності на будинки, споруди і квартири реєструються в БТІ. Незручність та недосконалість цих структур є загальновідомими. А отже, і існуюча в Україні багаторівнева система державної реєстрації прав на нерухомість є малоефективною.

В умовах цифровізації та диджиталізації особливих складностей виникати не повинно при впровадженні наступних заходів: процедура формування вичерпної бази даних реєстру; зручність здійснення реєстраційних функцій; дешевий і швидкий доступ іпотечного кредитора до інформації, але за умов цифрового підпису; реєстрація іпотеки незавершеного будівництва; відшкодування збитку, що виник внаслідок помилок реєстратора та запобігання дуплікації реєстраційних функцій.

Інтеграція ринку іпотечного кредитування з ринком нерухомості обумовлює потребу у виконанні фінансових послуг з оцінки вартості нерухомого майна, реєстрації зміни прав власності на нерухоме майно.

Функціонування системи оцінки об'єктів нерухомого майна вимагає проведення заходів з обов'язкового ліцензування оцінювачів нерухомості; підготовку кадрів з оцінювання майна; наявність відповідного законодавчого та нормативного забезпечення; розвинена технічна та інформаційна база; існування стандартів професійної діяльності оцінювачів, розробка та впровадження ефективних методів оцінки та ін.

Розвинений ринок іпотечного кредитування надає широкі можливості не лише банківським, а й небанківським кредитно-фінансовим установам, зокрема

ощадно-позичковим товариствам, пенсійним фондам та страховим компаніям. Це значно покращить умови конкурентного середовища та підвищує доступність іпотечних кредитів для цільових груп: клієнтів недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, професійних об'єднань тощо. Відсутність пропозиції іпотечних кредитів з боку даних небанківських кредитно-фінансових інститутів в Україні зберігає монопольне становище банків та унеможлиблює ринковий характер розвитку іпотеки, що негативно позначається на ньому.

Створені та розвинені будівельно-ощадні товариства зможуть позитивно вплинути на розвиток українського ринку іпотечного кредитування, оскільки у складних соціально-економічних умовах ощадно-позичковий принцип надання іпотечних кредитів даними інститутами допоможе повернути вилучені з фінансового ринку кошти населення у банківський сектор у вигляді довгострокових інвестицій. Отже, могла б з'явитись додаткова можливість вигідно розміщувати кошти населення та надавати більш дешеві житлові іпотечні кредити, сприяючи зростанню капіталізації іпотечного ринку/ Але, нажаль досвід функціонування будівельно-ощадних товариств (інституцій) в Україні не великий. Тому говорити про переваги та недоліки будівельно-ощадних інститутів зарано.

Зарубіжні ринки іпотечного кредитування насичені небанківських кредитно-фінансових інститутів і складають важливу ланку, яка забезпечує розвиток іпотечних ринків на етапі їх становлення. Притаманні ринку іпотечного кредитування фінансові та юридичні ризики обумовлюють необхідність взаємодії з інститутами страхування для створення стабілізуючих противаг.

Ринок іпотечного кредитування без страхових послуг надійно існувати не може, оскільки інститути страхування дають можливість знижувати або перерозподіляти основні іпотечні ризики, дозволяючи зменшувати вартість іпотечних кредитів та вільно оперувати фінансовими ресурсами. Одним з

основних завдань страхових компаній в ринковій економіці є організація взаємовідносин із кредитними організаціями в рамках іпотечного страхування. Використання послуг іпотечного страхування дозволяє мінімізувати ризики учасників ринку іпотечного кредитування чим стабілізує систему іпотечного кредитування, а також сприяє забезпеченню збереження коштів населення та інвесторів і спрямування їх у галузі г пов'язані з іпотечним житловим будівництвом.

Основними, в Україні видами іпотечного страхування є страхування життя позичальника на випадок його смерті або нещасного випадку і страхування переданої в заставу нерухомості від пошкодження та знищення. Також, можна використовувати страхування фінансових ризиків.

На вторинному ринку іпотеки страхові компанії, крім своєї основної діяльності, займаються наданням гарантій за іпотечними цінними паперами. Розвитку вітчизняного фондового ринку неможливий без врегулювання відносин між страховими компаніями, банками та страхувальниками.

Страхування на ринку іпотечного кредитування не може бути успішним без сприяння роботи відповідних владних органів та удосконалення законодавства у напрямі підвищення безпеки і стабільності фінансової системи, в тому числі за рахунок створення умов для чесної конкуренції. Важливого значення набуває і банківське регулювання, яке стимулює використання іпотечного страхування і запобігає випадковому вибору непрофесійних страхових компаній. Нажаль, нині вибір страхової компанії клієнт-позичальник проводить у «добровільно-примусовому» порядку, через те, що банк-кредитор уклав відповідну угоду зі страховою компанією.

Заходом, який підвищить надійності первинного ринку іпотеки є розвиток бюро кредитних історій. В умовах активного розвитку цифрової економіки, активному розвитку е-додатків у смартфонах, збір кредитних історій не буде забирати багато часу, особливо якщо майбутній позичальний «діджиталізований». Різного роду Бюро кредитних історій працюють в різних

країнах, але Україні варто використовувати сучасні цифрові технології, е-документацію. Тим більше, що сучасні технологічно спрямовані банки, а саме АТ КБ «Приватбанк» витрачають багато ресурсу на розробку, впровадження, оновлення цифрових мобільних банківських додатків, і активно залучають до користування своїх клієнтів.

Нескладно було б розробити «Кредитні історії у мобільному додатку» е-кредитні усторії. Беззаперечна вигода буде і для позичальника, адже він одразу зможе побачити або згадати свою кредитну історію, можливо навіть з річних банків. Вважаю, що в умовах цифровізації це можливо.

Безумовно, це стосується лише майбутнього позичальника. Для кредитора необхідна інформація кредитного бюро, яка надасть можливість оцінити ступінь ризику при наданні кредиту або продажу з відстрочкою платежу. В Україні з бюро кредитних історій взаємодіють приблизно 50% кредиторів, тоді як для ефективної діяльності ця частка повинна складати не менше 70-80%.

Загалом, розгалужена мережа бюро кредитних історій забезпечує підвищення прозорості роботи кредитного ринку та зміцнює платіжну дисципліну, зменшує кредитний ризик та витрати на отримання інформації про потенційного позичальника для іпотечного кредитора, спрощення доступу до іпотечних послуг суб'єктів малого та середнього бізнесу.

Зважаючи на дані економічні вигоди, необхідність поширення бюро кредитних історій в Україні є одним з необхідних напрямів розвитку ринку іпотечного кредитування. Перспективним напрямом забезпечення повноцінного функціонування вторинного ринку за рахунок розвитку інфраструктурних інститутів є створення розрахункового центру, який буде виступати в ролі спеціалізованої організації з обліку, збереження і розрахунків за операціями з іпотечними цінними паперами.

Створення Єдиного розрахункового центру дозволить здійснювати систематичний контроль над обігом іпотечних цінних паперів, допоможе

досягнути максимальної інформаційної та цифрової прозорості вхідних і вихідних фінансових потоків з реструктуризації активів, налагодити електронний документообіг між емітентами, посередниками та інвесторами. Також з'явиться можливість більш ефективно розвиватись ринку іпотечних цінних паперів та отримувати оперативну інформацію щодо виконання фінансових планів, формування консолідованої аналітичної звітності і об'єднати в одному інформаційному полі всі емітовані та розміщені серії цінних паперів.

Діяльність спеціалізованого розрахункового центру на вторинному ринку нерухомості надасть можливість скорочення тривалості процедур здійснення розрахунків за іпотечними цінними паперами та підвищення їх рівня ліквідності через підтримку котирувань на біржовому та позабіржовому ринках цінних паперів, що загалом позитивно впливатиме на стійкість всього вторинного ринку іпотеки.

Потребує нагального інфраструктурного забезпечення і розробка механізмів щодо інфраструктурного забезпечення у напрямках посилення ролі на іпотечному ринку таких інститутів як фонди взаємного інвестування, страхових компаній та бюро кредитних історій.

Також, потребують удосконалення існуючі механізми взаємодії учасників іпотечного ринку з інститутами нотаріусів, ріелторів та оцінювачів нерухомості. Крім цього, до діяльності на іпотечному ринку потрібно залучити фінансово-промислові групи, які функціонують у сфері житлового будівництва і забезпечують розвиток первинного будівництва. Вагомим невідіршеним питанням є створення концепції управління, схеми взаємодії та моделі інституційних інвесторів, зокрема недержавних накопичувальних фондів, які повинні стати надійними постачальниками фінансових ресурсів на вітчизняний ринок іпотечного кредитування.

Концепція розвитку страхових послуг зорієнтованих на ринок іпотечного кредитування повинен бути орієнтований на мінімізацію можливих ризиків втрат активів цих фондів, захист інтересів інвесторів та забезпечувати їх

розвиток. Розвиток іпотечного страхування потребує зацікавленості стархових компаній та вимагає розробки і впровадження страховими компаніями спеціальних програм, підвищення страхової культури населення; вдосконалення відповідного законодавства, розвиток партнерських відносин з банками.

Такого впливу може бути досягнуто у тому випадку, коли буде створена необхідна інфраструктура іпотечного ринку. Банки будуть переорієнтовані з споживчого кредитування на іпотечне. Фінансова система країни, завдяки розширенню її учасників зміцнюватиметься. Розширення обігу на фондовому ринку іпотечних цінних паперів, які за рівнем надійності поступаються тільки державним, дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощаджень. Іпотечні цінні папери, які забезпечені ліквідними активами, дадуть змогу суттєво поширити рефінансування банків. Все це посилюватиме роль держави у регулюванні національної фінансової системи та сприятиме підвищенню конкурентоспроможності банків.

Розвиток ринку іпотечного кредитування не потребує додаткового фінансування з держбюджету, лише потребує врегулювання та законодавчо-правової регламентації. Завдання влади – створити умови та чіткі правила для функціонування цього інструменту, щоб мінімізувати ризики й дати старт економічному зростанню.

«Запустивши іпотечне кредитування, ми вирішуємо одразу низку соціальних та економічних питань. Для громадян – це реальний шанс придбати власне житло, зменшиться відтік наших українців за кордон у пошуках роботи, збільшиться кількість робочих місць в Україні. Для забудовників – збільшиться обсяг і темпи будівництва. До того ж іпотека – це реальний інструмент, щоб знизити та врівноважити ризики. Адже якби була іпотека, то люди не поспішали б нести гроші за дешеве житло та вкладати у ризикові проєкти.

У разі купівлі житла в іпотеку долучається банк, страхова компанія. Таким чином, ризики розподіляються, адже забудовники проходять суттєву

перевірку, за результатами якої не з кожним із них банки продовжать співпрацю. Це також лакмусовий папірець: якщо банк працює із забудовником – це означає, що забудовник надійний» [48].

У Програмі діяльності Уряду, схваленій Верховною Радою України 04.10.2019 р., «для досягнення загальної мети стрімкого, інклюзивного економічного зростання важливе значення має виконання цілей з передбачуваних державних фінансів, забезпечення доступу бізнесу і громадян до значно дешевших фінансових ресурсів, зменшення витрат на обслуговування боргів, захист громадян від зловживань монополістів тощо. Національний банк та Кабінет Міністрів України сприятиме досягненню цих цілей та підтримуватиме економічну політику за умови підтримки учасників будівельного ринку.

Співпраця органів державної влади з професійним середовищем додатково сприятиме поліпшенню очікувань, в тому числі інфляційних, та підвищить довіру інвесторів до української економіки. Серед основних напрямків Стратегії розвитку фінансового сектору України до 2025 р. також враховано усунення перешкод для перезапуску іпотечного кредитування» [48].

Проводячи монетарну політику, спрямовану на досягнення визначених цілей, «Національний банк України здійснюватиме такі кроки:

- застосовуватиме облікову ставку як основний монетарний інструмент впливу на інфляційні процеси та поступово знижуватиме її до 8% до кінця 2020 р.;
- сприятиме фінансовій стабільності спрощенням доступу банкам до кредитування на первинному ринку нерухомості шляхом зниження відсотків за формування резерву під кредитний ризик з 13% до 2%;
- доповнить перелік прийняттого забезпечення майновими правами на нерухоме майно, що належатиме до житлового та нежитлового фонду;
- вдвічі зменшить значення коефіцієнтів PD за іпотечними кредитами у гривні;

- виключить вимогу дрібності при розрахунку розміру кредитного ризику на груповій основі;

- включити до розрахунку ліквідних активів з кінцевим строком погашення/продажу до одного року іпотечні кредити, не враховуючи строк до погашення, аналогічно ОВДП;

- враховуватиме при розрахунку економічних нормативів Н2 та Н3 в активах VI групи зі ступенем ризику 50% іпотечних кредитів, що надані фізичним особам у національній валюті та повністю забезпечені заставою майнових прав на нерухоме майно житлового призначення (наразі враховуються тільки іпотечні кредити, надані фізичним особам у національній валюті та повністю забезпечені заставою нерухомого майна житлового призначення, яке належить позичальнику на праві власності та є вільним від будь-яких обмежень речових прав на нерухоме майно).

- зменшить вплив на результати стрес-тестування знецінення іпотечних кредитів за негативним сценарієм, а саме перегляне застосування коефіцієнту міграції до непрацюючих активів, який є найбільшим серед всіх груп кредитів» [48] .

Змінити ситуацію у достатньо стислі терміни можливо. Однак існує зацікавленість влади — на державному рівні відновлення іпотеки визнано пріоритетом на 2020 р.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження можна зробити висновок, що існує багато поглядів науковців на поняття «іпотека», «іпотечний кредит», «іпотечне кредитування», але більшість науковців визначають, що іпотека – це об’єкт, іпотечне кредитування - процес, іпотечний кредит – сума, грошовий еквівалент заборгованості.

Погоджуючись із визначенням, яке на нашу думку більш повно розкриває термін «Іпотечний кредит» визначаємо, що це певна форма кредиту, яка надається під заставу нерухомого майна та створює правовідносини між кредитором та позичальником на підставі кредитного іпотечного договору. На відміну від іпотечного кредиту, іпотечне кредитування – це певний механізм з надання того ж самого іпотечного кредиту (порівняно з визначенням поняття «кредит» та «кредитування»).

Велика кількість ознак класифікації іпотечних кредитів та виділення окремих принципів іпотечного кредитування, характерних лише для даного виду кредитів, дає можливість говорити про існування самостійної, ідентичної та широкомасштабної системи іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування відіграє важливу роль в забезпечення розвитку національної економіки. Однак світова практика засвідчила, що цей вплив може бути як позитивний (підтримка макроекономічної стабільності, розвиток реального сектора, вирішення соціальних проблем і т. п.), так і негативний (за принципом: «індикатор макроекономічної нестабільності – зростання кількості проблемної заборгованості – зниження ліквідності банківської системи – застій будівельної галузі»).

При практичному здійсненні іпотечного кредитування слід розглядати функції іпотеки та іпотечного кредитування у відповідності до об’єктів впливу (реальний сектор економіки, банківські установи, позичальники, населення,

держава) і, таким чином, максимізувати його роль в розвитку національної економіки.

Варто акцентувати увагу на тому, що з понад 70 діючих банків, лише 10% бере активну участь у залученні нових іпотечних кредитів. Створення лояльних умов зі сторони банків, в подальшому дасть змогу збільшити частку іпотеки в загальному обсязі ВВП України та забезпечити якісну конкуренцію на ринку житлового кредитування.

Проведені дослідження щодо теоретичних аспектів іпотечного кредитування дають змогу зробити висновок, що методи діяльності учасників іпотечної системи часто є незначними, а держава взагалі виконує незначну роль. Іпотечне кредитування як складова фінансової системи з погляду світового досвіду передбачає наявність відносин щодо процедур застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту та власне відносин щодо отримання іпотечного кредиту.

Досліджуваний об'єкт, АТ КБ «Приватбанк» здійснює повний пакет кредитування і надає іпотечні кредити населенню на умовах, які викладені у Положенні про кредитну політику банку та Стратегії розвитку АТ КБ «Приватбанк». Аналіз активів та пасивів АТ КБ «Приватбанк» за 2018- 2020 роки дає змогу зробити висновок, що банк поступово нарощує обсяги активів та пасивів, що безумовно є позитивним явищем. Розраховані нами показники фінансової стійкості за досліджуваний період, а саме коефіцієнт автономії, коефіцієнт фінансової залежності, коефіцієнт фінансової стабільності, коефіцієнт довгострокового залучення позикових коштів знаходяться в межах нормативного значення.

Нормативи ліквідності АТ КБ «ПриватБанк» за період з 01 січня 2019 по 01 січня 2020 року продемонстрували таку динаміку:

- норматив короткострокової ліквідності (Н6) зменшився на 0,75%: з 97,74% до 96,99%;

- норматив коефіцієнта покриття ліквідністю за всіма валютами (LCR_{ВВ}) знизився на 54,69%: з 263,61% до 208,92%;

- норматив коефіцієнта покриття ліквідністю в іноземній валюті (LCR_{іВ}) виріс на 60,94 %: з 102,03% до 162,97%.

Тобто банк чітко дотримується вказаних нормативів і не допускає їх невиконання.

Аналізуючи іпотечні кредити за кредитною якістю, валової балансової вартості та забезпечення активами за 2018-2020 роки, можемо зробити висновки:

По АТ КБ «Приватбанк» зменшується кількість кредитів від 1 до 100 млн. грн. на 108 млн. грн., у 2019 та у 2020 роках збільшилась кількість кредитів до 1 млн. грн. Це свідчить про те, що знизилась ціна на нерухомість, населення більш раціонально та обдуманно ставиться до купівлі житла в кредит, або купує більш бюджетне житло.

У 2020 році в порівнянні з попереднім 2019 роком зменшилась сума прострочених іпотечних кредитів менше ніж на 30 днів (на 7млн. грн.).

З оцінкою кредитних ризиків в межах строку дії кредиту у 2020 році в порівнянні з 2019 роком збільшилась кількість прострочених кредитів менше ніж на 30 днів на 34 млн. грн.

У 2019 та у 2020 році зменшилась кількість прострочених кредитів більше ніж на 360 днів.

Спостерігається збільшення балансової вартості іпотечних кредитів у 2019 році в порівнянні з 2018 роком на 652 млн. грн., а у 2020 році в порівнянні з 2019 роком на 803 млн. грн. Для АТ КБ «Приватбанк» це позитивне явище.

Аналізуючи забезпечення активами іпотечних кредитів АТ КБ «Приватбанк» можна зробити висновки, що чиста балансова вартість активів з надлишковим заставним забезпеченням у 2019 році в порівнянні з 2018 роком збільшились на 825 млн. грн., у 2020 році не змінились. У 2019 році у порівнянні

з 2018 роком зменшилась кількість активів з недостатнім заставним забезпеченням на 151 млн. грн.

Відповідно до Стратегії розвитку АТ КБ «Приватбанк» до 2022 року ключовими припущеннями є «повільний ріст кредитування через високі процентні ставки та велику частку накопичених проблемних кредитів, частка проблемних кредитів по нових кредитах: відповідно до історичних показників України і контрольних показників країн Центральної Європи: Фіз. особи: 5,2%; корп. клієнти: 2,4%; суттєве зменшення частки проблемних кредитів після 2019 р. у період з 2020-2022 спостерігатиметься швидший ріст у секторі роздрібного кредитування відповідно до історичних тенденцій у країнах, що порівнюються, за рахунок таких чинників, стабільна макроекономічна ситуація, зниження відсоткової ставки, оздоровлення банківського сектора».

Якщо говорити про Україну в цілому, то у 2020 році зріс середній розмір кредиту на купівлю житла. Якщо у 2019 році він становив близько 516 тис. грн, то у 2020 році – 663 тис. грн. Середній розмір іпотечного кредиту на купівлю первинної нерухомості у 2020 році становив 682 тис. грн, вторинної – 660 тис. грн. Результати опитувань показали, що вторинний ринок продовжує суттєво переважати за кількістю й за обсягом кредитування. Частка укладених іпотечних договорів на купівлю житла на вторинному ринку у 2020 році становила близько 85% за обсягом від усіх нових видач. Протягом 2020 року середньозважена ефективна відсоткова ставка за новими іпотечними кредитами знизилася. Згідно з даними банків у грудні 2020 року середня ставка іпотечного кредиту на вторинному ринку становила 14% (у грудні 2019 року – 20,6%), на первинному – 16,9% (у грудні 2019 року – 21,5%).

Водночас у 2020 році близько 38% іпотеки за сумою укладено з фіксованою відсотковою ставкою (у 2019 році – понад 70% нової іпотеки).

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у 2020 році видано в місті Києві – 1,5 тис. договорів на загальну суму 1,4 млрд грн (37% від загальної суми). Після міста Києва найбільше іпотечних договорів у 2020 році

укладено в Київській області – 646 договорів на загальну суму 605 млн грн (16% від загальної суми), у Харківській області – 617 договорів на загальну суму майже 296 млн грн (8% від загальної суми), у Львівській області – 345 договорів на загальну суму 240 млн грн та в Дніпропетровській області – 388 договорів на загальну суму 192,6 млн грн.

Незважаючи на позитивну динаміку розвитку іпотечного кредитування як в цілому по Україні так і по АТ КБ «Приватбанк» все ще існує багато проблем та перешкод. Існують складності з оформленням, заставою, страхуванням іпотечних кредитів. Заходи щодо удосконалення іпотечного кредитування повинні проводити не лише банки, або конкретний банк, але й Уряд. Серед основних напрямків удосконалення системи іпотечного кредитування слід визначити:

- розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість;
- завершення приватизації нерухомості та створення рівних умов доступу потенційних власників до джерел ресурсів;
- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- забезпечення достатнього обсягу ресурсів кредитної системи, зниження її ризиків та приведення процентних ставок до економічно обґрунтованого та адекватного економічній ситуації рівня;
- відновлення довіри населення до банківської системи та повернення до банківських установ вилучених населенням ресурсів;
- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі, недопущення змін умов іпотечних угод в односторонньому порядку та удосконалення адекватних механізмів відповідальності за порушення положень таких угод;

- всебічна підтримка іпотечного житлового кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності у суспільстві та соціальної безпеки країни».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агапова М. Ю. Формування карти методів управління ризиками банку. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. № 4. С. 756-759. URL: <http://www.global-national.in.ua/archive/42015/160.pdf>
2. Акціонерне товариство коменційний банк «Приватбанк»: Річний звіт. URL: https://static.privatbank.ua/files/PB_SepUkr_2021.03.15_Zvit_Last_n.pdf
3. Андреева Г. І. Основні види ризиків іпотечного кредитування та шляхи їх зниження. *Вісник Української академії банківської справи*. 2004. № 1(16). С. 90-93.
4. Андрушків. Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. *Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє*. 2011. № 16. С. 3-9.
5. Борисюк К. М. Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні : монографія. Київ, 2011. 412 с.
6. Брагинский М. И. Залог и закон о залоге. *Хозяйство и право*. 1993. №1. С. 17.
7. Важинський Ф. А. Сутність банківського іпотечного кредитування. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. Вип. № 20(2). С. 151-156.
8. Внукова Н. М. Іпотечний ринок : конспект лекцій. Харківський національний економічний університет. Харків: ХНЕУ, 2009. 195 с.
9. Вимоги до позичальника АТ КБ «Приватбанк». URL: <https://privatbank.ua/kredity/ipoteka-pod-7>
10. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics»*. 2018. № 8. С. 55–62.
11. Давиденко Д. О. Процес формування як спосіб подолання проблем фінансування житлової нерухомості. *Розвиток економічної системи в умовах глобалізації* : матеріали III Міжнародної науково- практичної конференції (м.

Хмельницький, 11–12 листопада 2016 р.). Херсон : Видавничий дім Гельветика», 2016. С. 132-134.

12. Д'яченко А.В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2016. № 3. С. 210–216.

13. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів. *Вісник НБУ*. 2001. № 3. С. 54

14. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. *Вісник НБУ*. 2003. № 3. С. 18 – 22.

15. Журавльова Т.О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42–47.

16. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. № 3. С. 114-121.

17. Золотарева Г. М. Особливості інвестиційної політики на ринку житла. *Інвестиції в Україні*. 2014. № 1. С. 16-20

18. Квіт Н. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування. *Вісник Львів. ун-ту. Серія юрид.* 2011. Вип. 54. С. 224-231.

19. Кіреєв О. І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали. Київ : Центр наукових досліджень НБУ, 2010. 104 с.

20. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового кредитування. *Вісник університету банківської справи НБУ* . 2008. Випуск № 3. С. 123-127.

21. Колодізєв О. М., Чмутова І.М., Губарева І.О. Фінансовий менеджмент у банках: концептуальні засади, методологія прийняття рішень у банківській сфері : навч. посіб. Харків : ВД «ІНЖЕК», 2004. 408 с.

22. Кольєв А. А., Перспективный способ инвестирования жилищного строительства. *Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз*. 2005. № 28. С. 48

23. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні : навч. посіб. Київ : Урожай, 2003. 256 с.
24. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : навч. посібник. Київ: Мета, 2002. 208 с.
25. Концепція створення Національної системи іпотечного кредитування. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559
26. Кудрявцев В., Кудрявцева Е. Основы организации ипотечного кредитования. Москва: Высшая школа, 1997. 64 с
27. Кушнір С.О., Кікош В.В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. Вип. №24, 2021. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/170>
28. Кущик А. П. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення. *Вісник ЖДТУ*. 1(59), 2012. С. 271-274.
29. Лабецька Л.М. Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту. *Регіональна економіка*. 2009, №3. С. 241-247.
30. Лагутін В. Д. Кредитування: теорія і практика : навч. посіб. Київ : Т-во «Знання», КОО, 2002. 215 с.
31. Лимаренко В. А. Іпотечне кредитування – шлях до поліпшення соціально-економічних умов. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2010. № 2. Т. 1. С. 224-228
32. Лобунь О.С., Кіреєв О.І., Денисенко М.П. Іпотечне кредитування: Навчальний посібник. Київ: Центр навчальної літ-ри, 2005. 392 с.
33. Лютий І. О., В.І. Савич, О.М. Калівошко. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія Київ : Центр учбової літератури, 2009. 576 с
34. Майданик Р. А. Правова природа інституту іпотеки. *Юридичний вісник*. 2009. Випуск № 1(10). С. 31-38.

35. Марачевська А.В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді : дис...канд.екон. наук :08.00.08 / Харківський національний економічний університет . Харків, 2018. 250с.

36. Марачевська А. В. Іпотека як один з факторів соціального розвитку суспільства та економіки. Матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції економічного спрямування «*Сильна економіка України: пріоритетні напрямки розвитку*» (м. Тернопіль, 2 жовтня 2014 р.). Тернопіль, 2014. С.77–78.

37. Матеріали круглого столу «Іпотечне кредитування в Україні». Інститут економічних досліджень та політичних консультацій та науковий центр НБУ. Київ, березень 2004.

38. Миллер Р. Л. Современные деньги и банковское дело. Т. 24. Москва: ИНФРА-М, 2000. 856 с.

39. Мочерний С. В. Економічний словник-довідник. Київ : Феміна, 1995. 368 с

40. Пахомова І. Г. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні. *Сталий розвиток економіки*. № 3 (20). 2013. С. 362-365.

41. Пилипець О. В. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Українська національна іпотечна асоціація*. URL : <http://www.refinance.com.ua/files/Pilipetshlra.pdf>

42. Положення про кредитну політику АТ БК «Приватбанк» URL: https://static.privatbank.ua/files/credit-politic-new_14052019.pdf

43. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF/page>

44. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 №2854-12. Відомості Верховної Ради. 1992. №47.

45. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Tex>

46. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості : теорія та практика : монографія. – Харків: ВПП «Контракт», 2012. 416 с.
47. Рассадина М. Н. Зарубежный опыт ипотечного кредитования: проблемы развития и реализации. *Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз*. 2004. № 25. С. 61
48. Результати опитувань банків. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2020-rotsi-obsyagi-ipotechnogo-kredituvannya-zrosli-na-tretinu-do-38-mlrd-grn-rezultati-opituvan-bankiv>
49. Савич В. І. Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України : монографія. Київ : Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
50. Сердюк А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах. Вісник Вінницького політехнічного інституту. 2008. № 1. С. 20-27.
51. Стратегія розвитку АТ КБ «Приватбанк» до 2022 року. URL : <https://static.privatbank.ua/files/20180117.pdf>
52. Суворова А. В. Проблеми розвитку державного іпотечного кредитування в Україні. *Регіональна економіка та управління*. 2016. № 3. 16 с.
53. Сурженко О. А. Іпотека у відносинах кредитування при будівництві житла. *Університетські наукові записки*. 2011. № 4 (40) С. 109-113.
54. Терещенко Г., Мошкова М. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування. *Фінанси України*. 2009. Вип. № 3. С. 90-100.
55. Тищенко М. Р. Удосконалення процесів забезпечення житлового будівництва в Україні. *Економіка розвитку*. 2015. № 4(72). С. 26.-30
56. Харіна Н. В. Дисфункції інститутів житлового іпотечного кредитування в Україні. *Актуальні проблеми економіки*. 2011. № 12. С. 257-264.

57. Харіна Н.В. Методичні питання оцінки результативності державного регулювання житлового іпотечного кредитування. *Фінанси*. № 3. 2013. С. 51-57
58. Ходико О. Є. Деякі питання житлової іпотеки. *Цивільне право та господарське право*. 2013. № 3 (24). С. 25-30
59. Цивільний кодекс України. Електронний документ. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>
60. Юркевич О. М. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі. *Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство»*. 2016. №3. URL:<http://www.economyandsociety.in.ua/journal-3>.
61. Юркевич О. М. Розвиток іпотечного кредитування в контексті вдосконалення державної житлової політики. *Вісник Одеського національного університету: Серія «Економіка»*. 2016. Том21. Вип.7-2(49). С.168-173.
62. Юридична газета он-лайн. Перспективи та перепони іпотечного кредитування 2020. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/bankivsketa-finansove-pravo/perspektivi-ta-pereponi-ipotechnogo-kredituvannya-2020.html>

ДОДАТКИ

Додаток А

Ключові варіанти розитку АТ КБ «Приватбанк» до 2022 року

Широкий універсальний банк	«Корпоративний сектор являє собою значну перспективу зростання для ПриватБанку, який протягом тривалого часу не обслуговував цей сектор належним чином ▪ ПриватБанк має можливості для створення корпоративного бізнесу з нуля»
Збалансоване зростання з вибіркоким підходом до корпоративних клієнтів	«ПриватБанк може захистити наявні депозити та платіжні системи і продовжити зростання на ринку кредитування фізичних осіб зі стабільною та привабливою маржою ▪ Цільова присутність у кредитуванні клієнтів корпоративного (середніх і МСБ) сектору з гарним прогнозом щодо ризиків допомагає ще більше поліпшити позицію та поглинути надлишкову ліквідність»
Збалансоване зростання з виключенням корпоративного сегменту	«ПриватБанк захищає наявні депозити та платіжні системи із сильним акцентом на зниженні вартості пасивів, продовжуючи зростання на ринку роздрібного кредитування ▪ Цільова присутність серед МСБ і уникнення корпоративних клієнтів з метою обмежити ризики збитків ▪ Уникнення корпоративних клієнтів не впливає на можливості зростання роздрібного сектору»
Збалансоване зростання з мінімальним корпоративним сегментом	«ПриватБанк захищає наявні депозити та платіжні системи із сильним акцентом на зниженні вартості пасивів, продовжуючи зростання на ринку роздрібного кредитування ▪ Цільова присутність серед МСБ і мінімальне кредитування корпоративних клієнтів дозволяє мінімізувати ризик збитків водночас ефективно використовуючи надлишкову ліквідність»
Переформувати структуру навколо ключової ліквідності та платежів	«Ринок є надзвичайно непривабливим – високий ризик, низька маржа та велика нестабільність результатів ▪ ПриватБанк знижує ризики для балансу – зосереджується на ліквідності бізнесу платежів та роздрібному кредитуванні ▪ ПриватБанк повинен відмовитись від кредитування з високим ступенем ризику, оскільки він має обмежені можливості для побудови кредитування сегменту, що на даний час не обслуговується»