

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

**КАФЕДРА СТРАХУВАННЯ, БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ ТА РИЗИК-
МЕНЕДЖМЕНТУ**

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

РОЗВИТОК ШОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Студентки магістратури денної
форми навчання,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська
справа та страхування»
освітньої програми «Фінансові інститути
та ризик-менеджмент»
Чорнобай Олесі Ігорівни

Науковий керівник:
к.е.н., доцент
Лобова Оксана Миколаївна

Засвідчую, що в цій дипломній
роботі немає запозичень із праць
інших авторів без відповідних посилань
Студент _____
(підпис)

Робота допущена до захисту в Екзаменаційній комісії рішенням кафедри
страхування, банківської справи та ризик-менеджменту від «18» травня 2022 р.,
протокол № 11.

Завідувач кафедри страхування,
банківської справи та ризик-менеджменту,
доктор економічних наук, професор
Приказюк Наталія Валентинівна

(підпис)

АНОТАЦІЯ

Чорнобай О.І. Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

Кваліфікаційна магістерська робота за спеціальністю 072 Фінанси, банківська справа та страхування. — Кафедра страхування банківської справи та ризик-менеджменту, економічний факультет, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, 2022.

У роботі з'ясовано сутність та зміст категорій «іпотека», «іпотечне кредитування» з точки зору національного законодавства та економічної теорії. Проаналізовано теоретичні основи та практичні підходи до класифікації іпотечного кредитування. Зазначено основні функції та принципи досліджуваного ринку, проаналізовано групи фактори, що впливають на його розвиток.

Проведено аналіз нормативно-правової бази, що регулює ринок іпотечного кредитування. Визначено базові законодавчі акти, які визначають специфіку взаємовідносин між учасниками ринку іпотечного кредитування. Висвітлено особливості нових законопроектів та проблеми, які вони вирішують. Виявлено невідповідності між законопроектами, що приводять до додаткових незручностей для обох сторін кредитних відносин.

Охарактеризовано вплив загальноекономічних показників (приріст ВВП, індекс споживчих цін, міграції населення) на ринок іпотечного кредитування України. Проаналізовано взаємозв'язок ринку нерухомості на іпотечне кредитування. Розраховано долю іпотечного кредитування в структурі ВВП, у портфелях банківських кредитів та в обсязі договорів купівлі-продажу житла. Визначено вплив державної програми «Доступна іпотека 7%» на збільшення обсягу укладених іпотечних кредитів.

Розглянуто діяльність лідируючих банків у сфері іпотечного кредитування України та проаналізовано основні фінансові показники кожного з банків. Розраховано рентабельність активів та власного капіталу банків. З'ясовано структуру кредитного портфеля та обсяг виданих іпотечних кредитів. Охарактеризовано іпотечні програми кожного з банків та заходи, що здійснюють ними для розвитку в цьому напрямі. Створено скорингову таблицю для оцінки ефективності діяльності банку на ринку іпотечного кредитування на основі зібраних даних за різними групами показників.

Запропоновано рекомендації щодо покращення роботи державних та приватних установ на ринку іпотечного кредитування, а також визначено фактори, що дозволять збільшити попит на іпотечні кредити зі сторони позичальників. Описано сучасні програми державної підтримки іпотеки та їхні результати за досліджуваний період.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, ринок нерухомості, заставне майно, рефінансування.

Список публікацій магістра:

1. Чорнобай О.І. Державні програми як механізм регулювання ринку іпотечного кредитування України. *Topical issues of modern science, society and education*: тези доп. міжн. наук.-практ. конф., м. Харків. 26–28 лютого 2022. Харків, 2022. С. 897–901. URL: <https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2022/03/TOPICAL-ISSUES-OF-MODERN-SCIENCE-SOCIETY-AND-EDUCATION-26-28.02.22.pdf>.
2. Chornobai O. Mortgage loans efficiency estimation in Ukrainian banks. *Modern science: innovations and prospects: abstracts to the international scientific-practical conference*, Stockholm, 2022. (у друці)

ANNOTATION

Chornobai O. Development of the mortgage lending market in Ukraine.

Qualifying master's thesis in specialty 072 Finance, Banking and Insurance. — Department of Banking Insurance and Risk Management, Faculty of Economics, Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, 2022.

The paper clarifies the essence and content of the categories "mortgage", "mortgage lending" in terms of national law and economic theory. Theoretical bases and practical approaches to the classification of mortgage lending are analyzed. The main functions and principles of the studied market are indicated, the groups of factors influencing its development are analyzed.

An analysis of the regulatory framework governing the mortgage market has been conducted. The basic legislative acts that determine the specifics of the relationship between participants in the mortgage lending market are identified. The peculiarities of the new laws and the problems they solve are highlighted. Inconsistencies have been identified between the laws, which lead to additional inconveniences for both parties to the credit relationship.

The influence of general economic indicators (GDP growth, consumer price index, population migration) on the mortgage lending market of Ukraine is characterized. The correlation between the real estate market and mortgage lending is analyzed. The share of mortgage lending in the structure of GDP, in bank loan portfolios and in the volume of housing purchase and sale agreements is calculated. The influence of the state program "Affordable Mortgage 7%" on the increase in the volume of concluded mortgage loans is determined.

The activity of leading banks in the field of mortgage lending in Ukraine is considered and analyzed the main financial indicators of each of the banks. The return on assets and equity of banks is calculated. The structure of the loan portfolio and the volume of issued mortgage loans have been clarified. The mortgage programs of each bank and the measures they take to develop in this direction are described. A scoring table has been created to assess the bank's efficiency in the mortgage lending market on the basis of collected data on various groups of indicators.

Recommendations for improving the work of public and private institutions in the mortgage lending market are proposed, as well as factors that will increase the demand for mortgage loans from borrowers. Modern state mortgage support programs and their results for the studied period are described.

Keywords: mortgage, mortgage lending, real estate market, mortgaged property, refinancing.

List of master's publications:

1. Chornobai O. State programs as a mechanism for regulating the mortgage lending market of Ukraine". VIII International Scientific and Practical Conference "Topical issues of modern science, society and education": abstracts to the international scientific-practical conference, Kharkiv. February 26–28, 2022. Kharkiv, 2022. pp. 897–901. Kharkiv. 2022. P. 897-901. URL: <https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2022/03/TOPICAL-ISSUES-OF-MODERN-SCIENCE-SOCIETY-AND-EDUCATION-26-28.02.22.pdf>
2. Chornobai O. Mortgage loans efficiency estimation in Ukrainian banks. Modern science: innovations and prospects: abstracts to the international scientific-practical conference, Stockholm, 2022. (in print)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	6
1.1. Економічна сутність та класифікація іпотечного кредитування	6
1.2. Нормативне забезпечення та державне регулювання іпотечного кредитування	13
РОЗДІЛ 2 СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ..	19
2.1. Фактори розвитку іпотечного кредитування в Україні	19
2.2. Оцінка ефективності іпотечного кредитування в українських банках	29
РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА ЗАХОДІВ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	38
ВИСНОВКИ	43
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	45
ДОДАТКИ	50

ВСТУП

Актуальність роботи полягає в тому, що іпотечне кредитування вирішує одразу дві групи завдань — економічні (активізація та ефективний розподіл фінансових ресурсів) та соціальні (забезпечення базової потреби населення в житлі через механізми фінансового ринку та залучення до цього процесу різних груп населення).

Недорозвиненість іпотечного ринку України негативно впливає як на банківський сектор загалом, так і на суміжні галузі, зокрема страховий ринок, будівельний, ринок нерухомості. Розвиток іпотечного ринку сприятиме вирішенню таких стратегічних завдань, як підвищення платоспроможного попиту населення для вирішення проблеми забезпечення житлом; залучення довгострокового капіталу в економіку України; розвиток банківського та небанківського секторів, фондового ринку (зокрема збільшення обігу іпотечних облігацій), активізація ринку нерухомості та будівництва, ринку землі та аграрної сфери, стимулювання розвитку національної економіки в цілому.

Наукова та практична проблематика розвитку іпотечного ринку розроблена в працях зарубіжних та вітчизняних науковців. Вагомий внесок до теоретичної бази був сформований такими зарубіжними вченими як Р. Брейлі [51], Дж. Кемпбелл [46], С. Майєрс [51], Д. МакДональд [50], Д. Торнтон [50]. Серед вітчизняних вчених найбільший вклад у дослідження цього питання внесли Базилевич В.Д. [1], Борисюк К.М. [2], Калівошко О.М. [18], Лютий І.О. [18], Погорельцева Н.П. [1], Савич В.І. [18], Тригуб О. В. [42] та інші.

Метою роботи є узагальнення сутності іпотечного кредитування, а також розробка практичних рекомендацій щодо його поліпшення на українському ринку.

Відповідно до поставленої мети були визначені наступні **завдання**:

- з'ясувати сутність поняття «іпотечне кредитування»;

- визначити нормативне забезпечення та державне регулювання іпотечного кредитування;
- виділити фактори розвитку іпотечного кредитування в Україні;
- охарактеризувати кредитні портфелі провідних банків України та оцінити ефективність іпотечного кредитування в українських банках на основі скорингової моделі;
- сформулювати рекомендації до банківських установ та органів влади щодо сприяння розвитку іпотечного ринку; з'ясувати особливості державних програм підтримки, як інструмент регулювання іпотечного ринку.

Об'єктом дослідження виступають економічні відносини, які виникають в процесі здійснення іпотечного кредитування в Україні.

Предметом є іпотечне кредитування в Україні.

Розв'язання поставлених завдань зумовило використання наступних **методів дослідження**: критичний аналіз літературних джерел, наукова абстракція та конкретизація – при поглибленні тлумачення поняття “іпотека ”; аналіз і синтез – при розкритті теоретичних засад іпотечного кредитування, а також при дослідженні особливостей світового досвіду регулювання іпотечного ринку та можливостей його застосування в Україні; системний – при виявленні особливостей та впливу макроекономічних показників на іпотечний ринок; візуальний та графічний – при наочному зображенні статистичного матеріалу, при побудові аналітичних таблиць, рисунків і діаграм для представлення економічних даних; абстрагування і конкретизація – при побудові скорингової моделі оцінки ефективності діяльності банку у сфері видачі іпотечних кредитів а також при формулюванні узагальнюючих висновків.

Інформаційною базою дослідження є наукові роботи вітчизняних та зарубіжних авторів у галузі іпотечного кредитування; нормативно-правові акти органів законодавчої влади України та Національного Банку, аналітичні, довідкові та статистичні дані Національного Банку, Державної служби статистики та Міністерства фінансів, фінансова звітність комерційних банків

«Укргазбанк», «Приватбанк» та «Кредобанк», а також вітчизняні та зарубіжні періодичні видання.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання побудованої скорингової моделі ефективності діяльності банку на ринку іпотечного кредитування при виборі банку для отримання кредиту; розроблені пропозиції до державних органів влади та фінансових інститутів можуть бути використані при формуванні іпотечних програм.

Апробація результатів дослідження на тему «Державні програми як механізм регулювання ринку іпотечного кредитування України» відбулась на VIII Міжнародній науково-практичній конференції «Topical issues of modern science, society and education», та дослідження на тему «Mortgage loans efficiency estimation in Ukrainian banks» у Харкові, що відбулась на конференції «Modern science: innovations and prospects» у Стокгольмі.

Обсяг та структура роботи. Магістерська робота розміщена на 49 сторінках і складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. В роботі використано 12 малюнків, 11 таблиць, 52 джерела та 2 додатки.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Економічна сутність та класифікація іпотечного кредитування

Банківська система є однією з головних компонент побудови економіки країни, оскільки забезпечує адекватне функціонування усіх інших господарських суб'єктів. В основі діяльності банків лежить кредитування, що слугує важливим джерелом перерозподілу і створення нових фінансових ресурсів. Вони в свою чергу забезпечують активізацію відтворювальних процесів в економіці, сприяють збільшенню кількості робочих місць, стимулюють підприємницьку та економічну діяльність і поживляють соціально-економічний розвиток.

Іпотечне кредитування це один з видів банківського кредиту, що базується на заставному забезпеченні — іпотеці. Термін іпотека вперше з'явився на початку VI ст. до н.е. в Греції. Це слово використовували для позначення форми відповідальності позичальника перед кредитором. Якщо гарантією виконання позичальником своїх зобов'язань перед кредитором була земля, то межі його земельної ділянки ставився стовп із написом про те, що це земля забезпечує борг. У разі невиконання зобов'язань земельна ділянка переходила у власність кредитора [16].

Також, термін іпотека активно використовувався у давньофранцузькій мові і буквально означав «смертна клятва». Малась на увазі не смерть позичальника, а «смерть» позики. Це пов'язано з тим, що іпотека, як і багато інших видів позик, мають фіксований термін до погашення, тобто дату, на яку позика має бути повністю погашена.

В сучасній економічній теорії існує низка визначення категорій іпотека та іпотечне кредитування. Науковці розглядають сутність іпотечного

кредитування з різних граней, тому важливо розглянути декілька трактувань, щоб сформувавши чітке розуміння категорії.

Г. Андрєєва пропонує розглядати іпотечне кредитування, з одного боку, як «цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, включаючи інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; з іншого – як систему – багатофакторну модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів з ринку капіталу та операції на ринку нерухомості». Але основою цієї системи науковець вважає саме кредит [3].

Цікаве визначення сформулювала Л. Лабєцька. Вона трактує іпотечний кредит, як такий, який «спрямовується на фінансування заходів, котрі прямо або опосередковано збільшують вартість об'єкта нерухомості, змінюють його структуру і пов'язані з придбанням, будівництвом, переплануванням житлових, виробничих і комерційних приміщень, освоєнням і забудовою земельних ділянок». Це визначення розкриває головну ціль іпотечного кредиту та кінцеву мету, яке цей специфічний вид кредиту виконує [17].

У своїй монографії професор І. Лютий уточнює, що «предметом іпотеки можуть бути не лише вже існуючі об'єкти, які перебувають у розпорядженні іпотекодавця на момент виникнення іпотеки. До них можуть також належати створювані об'єкти або такі, створення (чи придбання) яких передбачається у майбутньому, в зв'язку з чим і виникає потреба в іпотечному кредитуванні.» Таким чином, забезпеченням іпотечного кредиту може бути як об'єкт, який будується, так і то, що ще буде будуватись за рахунок цього кредиту [18].

Л. Чубук аналізує практичну сторону сутності іпотеки, тому визначає її не лише як кредитування під заставу, а як «процес надання кредитів та їх подальшого рефінансування» [45].

З правового аспекту, найбільш точним і детальним є трактування, визначене Законом України про іпотеку. Відповідно до нього, іпотекою називається «вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким

іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника» [28].

За економічною сутністю іпотечне кредитування виконує ряд функцій:

- це фінансовий механізм створення та залучення додаткових фінансових ресурсів в економіку країни;
- додатковий інструмент для забезпечення обороту і перерозподілу житлової нерухомості, в результаті відбувається сприяння розвитку ринку нерухомості;
- є фінансовим інструментом для створення довгострокового капіталу на основі іпотечних цінних паперів, а також установ вторинного ринку іпотечних кредитів [52].

Поняття «ринок іпотечного кредитування» є більш широким порівняно з поняттям «іпотечне кредитування». Це система взаємовідносин, що базується на поєднанні інтересів кредиторів та позичальників у процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості за рахунок кредитів, що забезпечені заставним майном. Ринок іпотечного кредитування включає сегменти ринків землі, нерухомості, страхування, пенсійних послуг.

Відповідно до свого правового змісту, ефективні іпотечні відносини можуть розвиватись за умови розвитку фінансового та юридичного середовища. Зокрема, для функціонування ринку іпотечного кредитування необхідно:

- наявність розвинутого ринку землі та нерухомості, де ціна базується на ринкових принципах;
- становлення надійної банківської системи;
- формування методології слідкування за відносинами між кредиторами та позичальниками з боку регуляторів (зокрема Національного банку України, Земельного іпотечного банку);
- організація та регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно та наявність широкої мережі кадастрових служб;

- розвиток ринків нотаріальних послуг та послуг з оцінки майна;
- удосконалення ринку страхування та фондового ринку.

Іпотечне кредитування найширше розкривається через його класифікації за різними ознаками. Найбільш важливою для розуміння складності іпотечного ринку є розподіл за моделлю функціонування.

У світовій практиці іпотечного кредитування розрізняють дві основні групи моделей іпотечного кредитування: однорівнева (німецька) та дворівнева (американська) [36].

Однорівнева модель іпотечного кредитування поширена не лише в Німеччині, а й в інших європейських країнах — Австрія, Франція, Норвегія, Данія, Швеція та інші. Німецька модель передбачає, що фінансові ресурси необхідні кредитору для видачі іпотеки формуються в результаті його діяльності: коштів, що знаходяться на його рахунках, міжбанківських кредитів та ін. При такій моделі формується лише первинний ринок заставних, що знаходяться в управлінні банку, а відносини пов'язані з іпотечним кредитом існують лише між банком та позичальником. Ця система є більш консервативною і не передбачає механізму продажу або перепродажу іпотечних кредитів на вторинному ринку [48].

Дворівнева модель характеризується вищою складністю та залученням додаткових фінансових інститутів. В рамках цієї моделі формуються два іпотечних ринки — первинний, де видаються житлові кредити, і вторинний, де торгуються цінні папери, випущені на основі пулів іпотечних кредитів. Дворівнева модель заснована на механізмі передачі кредитором зобов'язань позичальника за іпотечними кредитами, виданими третім особам в обмін на отримання коштів. Наявність такої системи стала однією з причин економічної кризи 2008 року, однак це не означає, що система є неефективною, але для неї необхідне ретельне регулювання.

Також, порівнюючи моделі іпотечного кредитування у різних країнах, варто розглянути ще одну класифікацію, відповідно до якої державні підходи до іпотечного кредитування можна поділити на 3 види:

- 1) З обмеженою відкритістю. Модель поширена у Великобританії, Іспанії, Ізраїлі. Подібно до німецької однорівневої моделі, для надання іпотечних кредитів використовується власний капітал банку, депозити та міжбанківські кредити. Ставка визначається поточним бізнес-кліматом.
- 2) Розширено-відкрита модель. Використовується в США і працює лише за умов розвинутого ринку іпотеки, фондового ринку, підтримки держави та фінансово грамотного населення. Ця модель пов'язана зі створенням агентства на державному рівні з іпотечного житлового кредитування. Агентство проводить рефінансування іпотечних кредитів за допомогою емісії облігацій (тобто передбачає дворівневу модель іпотечного кредитування). Погашення цих облігацій забезпечується державою. Агентство передає отримані ресурси комерційним банкам для надання іпотечних кредитів. У цьому разі необхідний правильно організований процес взаємодії ринку іпотеки з ринком іпотечних цінних паперів. Останній базується на механізмах сек'юритизації та рефінансуванні. Підхід вважається більш ризиковим, але здешевлює вартість кредитних коштів, що дає більші переваги порівняно з однорівневою моделлю [3].
- 3) Збалансовано-автономна модель. Найбільш поширена в економіці Німеччини. Модель діє за принципом взаємодопомоги. Кредитні ресурси банку формуються на основі залучення зберігань майбутніх позичальників. Група людей створює кооператив, кожен учасник здійснює внески на певний термін. Як тільки буде накопичена половина вартості майбутньої житлової нерухомості, учасник кооперативу отримує право на придбання нерухомості в порядку черговості. Решта виплачується протягом 10 років.

Однією з головних класифікаційних ознак, яку зазвичай першою виділяють в іноземних публікаціях, є вид ставки кредитування. Двома основними типами амортизованих кредитів є іпотека з фіксованою ставкою (FRM) і іпотека з регульованою ставкою (ARM) (також відома як іпотека з

плаваючою ставкою або іпотека зі змінною ставкою). У деяких країнах, наприклад у США, іпотека з фіксованою ставкою є найбільш поширеною, але іпотечні кредити з плаваючою ставкою також зустрічаються досить часто. Комбінації іпотеки з фіксованою та плаваючою ставкою також поширені, коли ставка за іпотечним кредитом фіксуватиметься протягом певного періоду, наприклад, перші п'ять років, і змінюватиметься лише після закінчення цього періоду. У іпотеці з фіксованою ставкою відсоткова ставка залишається фіксованою протягом усього терміну (або терміну) кредиту. У разі ануїтетної схеми погашення періодичний платіж залишається однаковим протягом усього кредиту. У разі лінійної окупності періодичний платіж буде поступово зменшуватися. В іпотеці з регульованою ставкою процентна ставка зазвичай фіксується на певний період часу, після чого вона періодично коригується вгору або вниз до певного ринкового індексу. Регульовані ставки передають частину ризику процентної ставки від кредитора до позичальника і, таким чином, широко використовуються там, де отримати фінансування з фіксованою ставкою важко або занадто дорого. Оскільки ризик переходить на позичальника, початкова процентна ставка може бути нижчою від середньої фіксованої 30-річної ставки; величина різниці цін буде пов'язана з кон'юктурою боргового ринку, включаючи криву прибутковості [16].

Існує також низка інших класифікаційних ознак, що дозволяють різносторонньо охарактеризувати іпотеку (рис.1.1).

Турецький економіст Ялсінер стверджує, що існують дві суттєві передумови для створення добре функціонуючої системи іпотеки в країні: стабільне та стійке економічне середовище, яке дає можливість отримати доступні іпотечні кредити з розширеними термінами та наявність законодавчих норм і технічних умов для інституалізації ринку [52].

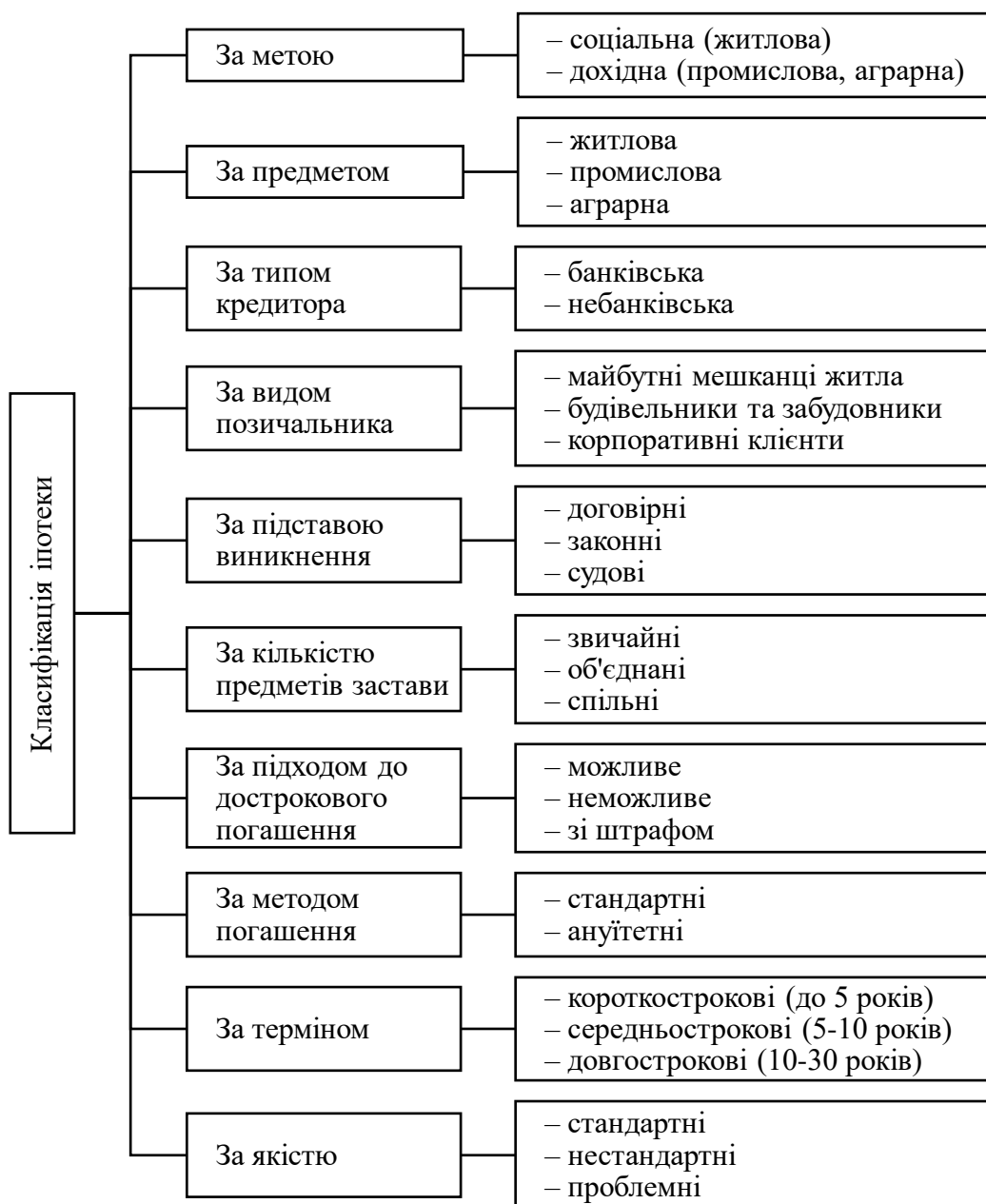


Рис. 1.1. Класифікація іпотечного кредитування

Джерело: складено автором на основі [49, 15]

Інші дослідники поділяють ці фактори на 4 основні групи, синергія яких необхідна для успішного розвитку іпотечного ринку:

- Економічні: загальне економічне зростання; стабільність національної грошової одиниці; невисока вартість кредитного капіталу; розробка фінансових інструментів іпотеки.
- Правові: правова безпека власника; правова діяльність фінансових установ пов'язаних з іпотекою.

- Соціально-політичні: загальнополітичні фактори розвитку держави; податково-бюджетна політика; кредитно-грошова політика; інноваційна політика.
- Інституційні: розвиток діяльності фінансових установ, що займаються іпотекою та наявності ефективної мережі обслуговуючих іпотечний процес інститутів [5].

Отже, іпотечне кредитування є одним із видів кредиту, що видається під заставу нерухомості або земельної ділянки. Залежно від рівня економічної розвитку країни, існують різні підходи до іпотеки — від закритої однорівневої моделей до відкритої дворівневої з залученням низки інших учасників фінансового ринку. Іпотека є важливим інструментом як для пожвавлення економіки, так і для підвищення рівня життя населення через забезпечення базової потреби людини у житлі. Для якісного розвитку іпотечного ринку країни потрібен збіг чотирьох груп факторів — економічні, правові, соціально-політичні, інституційні.

1.2. Нормативне забезпечення та державне регулювання іпотечного кредитування

Одним із важливих чинників якісного розвитку певної галузі економіки є наявність законопроектів, що сприяють захисту усіх учасників ринку та забезпечують створення безпечного економічного середовища із здоровою конкуренцією та стимулами до покращення. В Україні існує більше десяти законів, що прямо або опосередковано впливають на роботу іпотечного ринку. Зокрема, Закон про іпотеку на початку 21 століття вважався одним з найпрогресивніших у Східній Європі. Нами було виділено основні закони, що впливають на іпотечне кредитування та їхні головні постулати (Табл. 1.1).

Таблиця 1.1.

Законодавчі основи іпотечного кредитування

№	Назва документу	Сфера регулювання
1	Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [43]	Визначення понять нерухомість, цільний майновий комплекс, набуття права власності та його припинення, регулювання питань забезпечення виконання зобов'язань
2	Земельний кодекс України від 07.04.2022 № 2768-III/ [13]	Набуття права на землю громадянами та юридичними особами, продаж земельних ділянок, принципи використання землі
3	Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X [11]	Захист забезпечених прав кредиторів, право громадян на одержання жилого приміщення
4	«Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV [33]	Правові та організаційні засади залучення коштів фізичних та юридичних осіб для фінансування майнового будівництва житла та відокремленості Управління цими
5	«Про іпотеку» від 5.06.03 р. №898- IV [34]	Визначення понять іпотеки, заставного майна, правила надання іпотеки, характеристика учасників ринку іпотечного кредитування, виділення запобіжних заходів для уникнення кредитних злочинів
6	Положення НКЦПФР «Про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій». [30]	Регулює перетворення платежів за іпотечними активами на виплату за іпотечними сертифікатами при визначенні механізмів управління майном
7	«Про іпотечні облігації» від 22.12.2005 р. № 3273-IV [35]	Правові засади випуску та обороту іпотечних облігацій, вимоги до їх іпотечного покриття, особливості державного регулювання у сфері
8	«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III [32]	Нормативні засади визначення оцінки різних типів майна, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна для захисту законних інтересів суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майн
9	Положення НБУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення питань організації корпоративного управління в банках та інших питань функціонування банківської системи» від 30.06.2021 р. № 1587-IX [27]	Порядок формування та використання резервів для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків та методики оцінки кредитоспроможності позичальника
10	Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV [4]	Загальні засади реалізації господарських зобов'язань та правового регулювання банківської діяльності

Джерело: складено автором на основі [41]

База для створення законодавства з регулювання іпотечного ринку почалась ще з незалежності України. Однак, повноцінним стартом для

запровадження правовідносин у сфері іпотеки та іпотечного кредитування можна вважати 2003–2004 роки, відколи набрав чинності Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV. Цей закон є базовим і узагальнює увесь понятійний апарат іпотечного ринку, принцип роботи іпотеки, права та обов'язки кожної зі сторін в процесі оформлення іпотечного кредиту.

Відповідно до цього закону, до суб'єктів процесу іпотечного кредитування відносяться [34]:

1) Позичальники – фізичні чи юридичні особи, претендують отримання іпотечного позики, визнані кредитором як надійні платоспроможні і отримали кредитів. Позичальники надають як заставу або нерухомість, що вже є у власності, або купується на позикові кошти.

2) Кредитори – банківські організації, а також інші фінансово-кредитні установи, які надають іпотечні кредити позичальникам.

3) Продавці житла – фізичні чи юридичні особи, які здійснюють реалізацію власної нерухомості чи іншої за дорученням як юридичних, і фізичних осіб.

4) Держава – визначає концепцію розвитку системи іпотечного кредитування та формує нормативно-правову базу для ефективної та безпечної побудови відносин між іпотекодавцем та іпотекоотримувачем, проводить податкову політику, забезпечує функціонування механізму соціального захисту позичальників, що стимулює учасників ринку іпотечного кредитування, створює необхідні установи для організації ринку та бере участь в управлінні .

5) Ріелтерські компанії (ріелтори) – посередники на ринку нерухомості, які надають послуги з пошуку об'єктів, оформлення договорів та підготовки пакету документів, необхідного для надання до банку.

6) Оціночні підприємства – ліцензовані організації, які здійснюють об'єктивну, професійну оцінку житла, що виступає як предмет застави при іпотечному кредитуванні.

7) Страховики – підприємства, мають законне дозвіл на страхуванні закладеної нерухомості, і навіть життя і працездатності позичальника.

8) Оператори вторинного ринку іпотечного кредитування – юридичні особи, які займаються викупом іпотечних кредитів у кредитних організацій.

9) Інвестори – юридичні чи фізичні особи, які купують цінні папери операторів ринку іпотечного кредитування.

Головною метою цього закону була уніфікація правил надання іпотечного кредиту, адаптуючи їх до загально визнаних світових стандартів. Законом регламентовано різні сценарії дії кредитора в разі несплати позичальником за умовами договору. Зокрема визначено позасудову процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки, а також в загальних рисах описано процес виселення мешканців із заставного житла.

Втім після кризи 2008 року введено мораторій на стягнення застави за іпотечними кредитами, тож банки втратили цей інструмент стимулювання погашення кредитів. Однак з 12 серпня 2021 року мораторій на стягнення застави було скасовано, тож за рештою проблемних кредитів банки зможуть розпочати стягнення майна. Очікується, що це зрушить проблемне питання з валютними іпотеками 2008 року і дозволить банкам зменшити пруденційні резерви.

Наступним кроком, що спробував здійснити парламент для пожвавлення операцій з іпотечними кредитами та вирішення проблеми іпотечних доларових іпотечних кредитів, взятих до 2009 року, стали законопроекти № 4475, 4398 та 4399, які були ухвалені 13 квітня 2021 року. Законопроекти запровадили механізм проведення обов'язкової реструктуризації договорів старої валютної іпотеки на пільгових для позичальників умовах [29].

За умови реструктуризації передбачається пільговий курс конвертації (майже 16,5 грн/\$), низька нова іпотечна ставка в гривні, перерахунок минулих процентних платежів, штрафів та пені з метою зменшення тіла кредиту. Банки відреагували на таке рішення несхвально. За словами виконавчої директорки Незалежної асоціації банків Олена Коробкова, збитки банків сягнуть понад 10 млрд грн [23].

Наразі відомо, що за час дії нового законопроекту за реструктуризацією звернулися всього 5% боржників. В серпні 2021 року портфель валютної іпотеки становив близько 13 млрд грн і за 8 місяців 2021 року зменшився на 4 млрд грн, але лише близько десятої частини цього скорочення сталось через реструктуризацію. Найчастіше очищення балансів непрацюючих кредитів відбувалося шляхом списання боргів банками або їх продажу зі значним дисконтом.

Ще одним позитивним рухом на ринку нерухомості та іпотечного кредитування є створення єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, де зібрані реєстр прав власності на нерухоме майно, реєстр іпотек, реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Відповідну інформацію можна отримати на платформі «Дія» за 1 годину з платою за запит від 30 грн [8].

Однак існуюче нині законодавство з регулювання ринку іпотечного кредитування має певні недоліки та недопрацювання:

- 1) Відповідно до Цивільного Кодексу цілісний майновий комплекс (ЦМК) є об'єктом нерухомого майна, а тому ЦМК може бути предметом іпотеки. У той же час зареєструвати пріоритет іпотеки ЦМК практично неможливо, оскільки у Законі «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» зазначено, що обмеження (обтяження) майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягає реєстрації в Державному реєстрі нерухомого майна [32]. права. Проте слід мати на увазі, що, крім нерухомого майна, до складу ЦМК входять також майнові права, перероблені товари, сировина, борги, право на товарний знак та інше.
- 2) Цивільний кодекс також визначає, що право власності на об'єкт нерухомості можна отримати лише після завершення будівництва і здачі в його експлуатацію. Іпотечний кредит можна отримати ще на етапі будівництва, однак при отриманні права на власність потрібно передавати

банку додаткові документи про зміну статусу об'єкту, що забирає значний час як позичальників, так і кредиторів.

Також, іпотечне кредитування можна розглянути з двох напрямків — банківського і державного. Відповідно, банківські іпотеки регулюються законами, зазначеними вище. Для державної іпотеки існують додаткові державні програми. Зокрема, нині в Україні функціонують такі державні іпотечні програми:

- Програми Державного Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (наразі фінансуються лише з місцевих бюджетів) [9];
- Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2023 [29];
- Державна програма «Доступна іпотека 7%» [6].

Отже, ринок іпотечного кредитування може ефективно розвиватись завдяки наявності належного законодавства та якісного державного регулювання. Нині в Україні існує низка законопроектів, кодексів та постанов, що регулюють різні сторони іпотечних правовідносин як на рівні банківського іпотечного кредитування, так і на рівні державних програм пільгової підтримки фінансування будівництва та купівлі нерухомості. В законах все ще є недопрацювання та невідповідності між різними кодексами та законами, втім проблемні питання поступово закриваються, а система стає все більш діджиталізованою.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ

2.1. Фактори розвитку іпотечного кредитування в Україні

Банківський кредит і зокрема іпотека безпосередньо пов'язані з іншими економічними процесами в країні, тому для якісного аналізу доцільно порівнювати показники іпотечного кредитування та тенденції зміни макроекономічних показників.

Одними з головних узагальнених показників розвитку економіки країни є валовий внутрішній продукт та індекс споживчих цін (Рис. 2.1). За даними Світового Банку, ВВП України показало помітне зростання після кризи 2014 (20,2% за рік у 2017), а вже в 2021 Україна досягла найвищого показника ВВП за увесь період незалежності — 195,11 млрд дол. США. В свою чергу, індекс споживчих цін зростає нижчим темпами, що є позитивною динамікою.

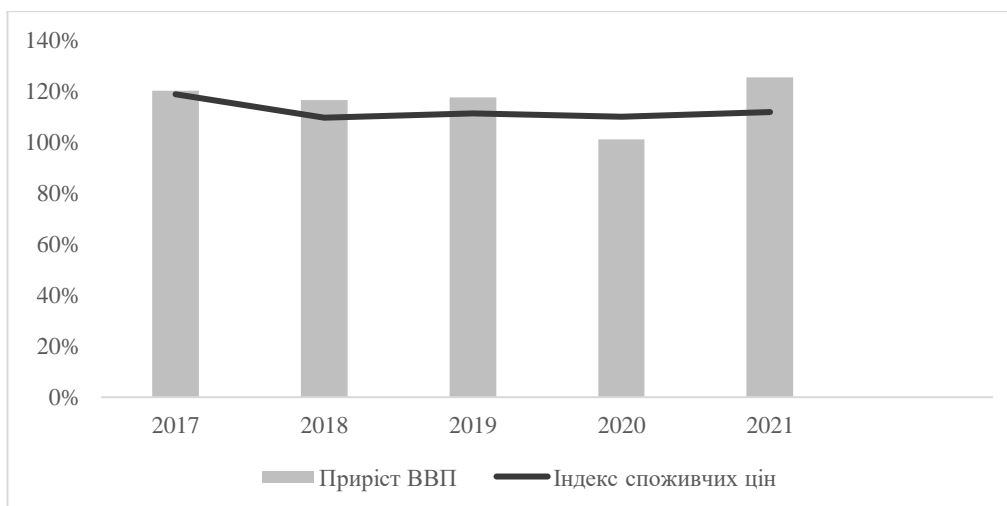


Рис 2.1. Динаміка приросту ВВП та індексу споживчих цін, %, 2016-2021 рр.

Джерело: [47]

Не менш важливо на цьому етапі проаналізувати, як змінювалась чисельність населення і наскільки значний вплив міграції. За даними

Державною служби статистики (Рис. 2.2), кількість населення має незмінну тенденції до спадання, втім приріст міграції залишається позитивним. Цей показник позитивний для іпотечного ринку, оскільки серед мігрантів переважно працююче населення, що є головною цільовою аудиторією для банків.



Рис 2.2. Динаміка кількості населення України та міграційний приріст, 2016-2021 рр.

Джерело: [7].

Щоб оцінити рівень платоспроможності позичальників варто також проаналізувати темп зростання реальної заробітної плати та рівень безробіття (Рис. 2.3). Номінальний дохід продовжує зростати. В той час як зростання реального доходу істотно сповільнилося через інфляцію. Основним чинником такого зростання є заробітна плата, що підвищується через відновлення попиту на робочу силу та вищу зайнятість. Підвищення цін нині стимулює домогосподарства активніше витратити накопичені кошти, зокрема і на великі придбання. Тож зберігається високий споживчий попит, а з ним зростають обсяги кредитування на поточні потреби та іпотеки. Інший вагомий чинник зростання доходів – активізація трудової міграції та відповідне зростання реальної зарплати, отриманої з-за кордону. Натомість роль різноманітних соціальних допомог у зростанні доходів населення суттєво послабилася. У реальному вимірі вони були майже незмінні.

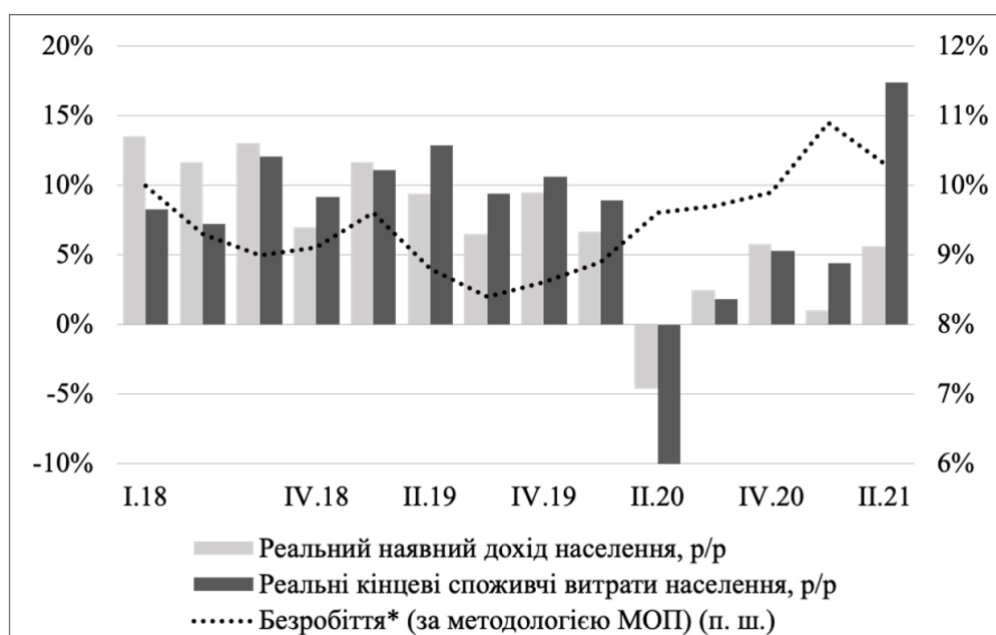


Рис 2.3. Динаміка зміни реального доходу, споживчих витрат населення та рівня безробіття (у % до економічно активного населення працездатного віку), 2018-2021 рр.

Джерело: [23].

Найчастіше предметом іпотеки виступають об'єкти житлової нерухомості, тому варто проаналізувати ринок нерухомості та будівництва України. У 2020 – на початку 2021 року попит на ринку нерухомості відновився та поволі зростає, адже доступність житла залишається високою за історичними мірками. Ціни на нерухомість також зросли, попри пандемію та сповільнення економічної активності. У 2021 році зростання цін на житло перевищило зростання реальної заробітної плати, тому купівля житла стала менш доступною (Рис. 2.4).

У 2020 році обсяг житлової нерухомості, введеної в експлуатацію зменшився на 23,3% (Рис. 2.5). Це передусім пов'язано з ускладненням процесу отримання сертифіката про введення в експлуатацію через складну та тривалу реформу Державної архітектурно-будівельно інспекції (ДАБІ). Загалом в Україні (крім Києва) падіння було значно меншим — на 5.2% р/р, оскільки за регіональними органами будконтролю залишився обмежений функціонал, який дає змогу видавати дозвільну документацію для забудови, розрахованої до 400 осіб, що переважає в регіонах.

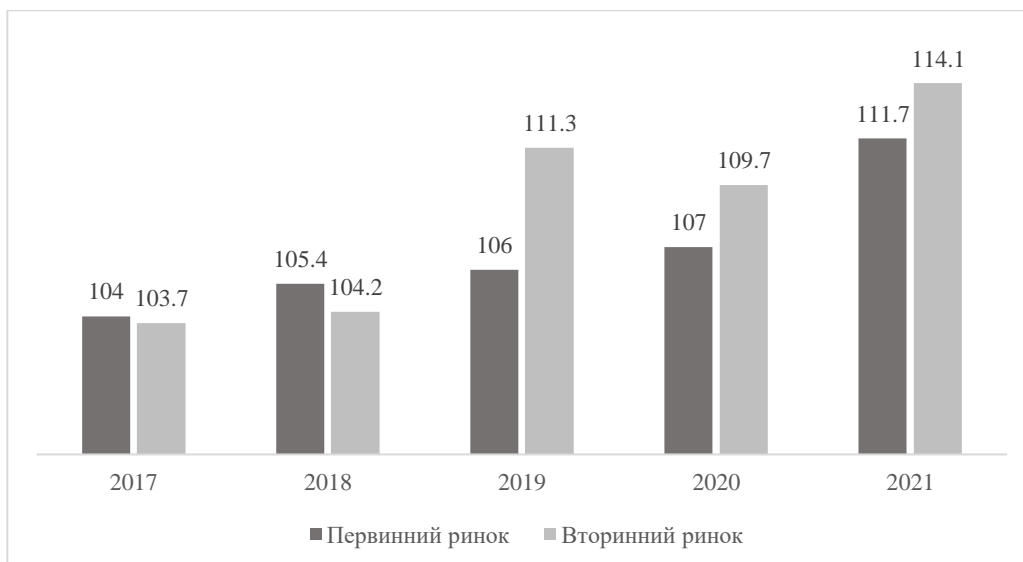


Рис 2.4. Індекс цін на житло, %, 2017-2021 рр.

Джерело: [10].

У 2020 році обсяг житлової нерухомості, введеної в експлуатацію зменшився на 23,3%. Це передусім пов'язано з ускладненням процесу отримання сертифіката про введення в експлуатацію через складну та тривалу реформу Державної архітектурно-будівельно інспекції (ДАБІ). Загалом в Україні (крім Києва) падіння було значно меншим — на 5.2% р/р, оскільки за регіональними органами будконтролю залишився обмежений функціонал, який дає змогу видавати дозвільну документацію для забудови, розрахованої до 400 осіб, що переважає в регіонах.

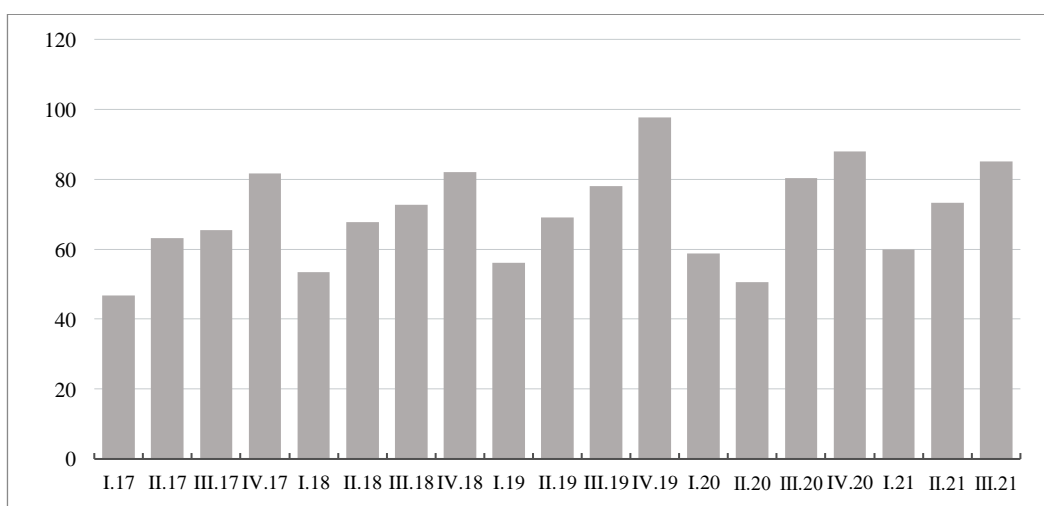


Рис 2.5. Кількість договорів купівлі-продажу житла, тис. шт., 2017-2021

Джерело: [23].

Кількість угод, укладених на ринку житлової нерухомості в III кварталі 2021 року, зросла на 6% порівняно з відповідним періодом минулого року (Рис. 2.5) Попит підсилюють зростання номінальних доходів та погіршення інфляційних очікувань. Останні відображають занепокоєння населення як із приводу загального знецінення коштів, так і стосовно майбутнього підвищення цін на житло. Вагомим рушієм попиту з боку заможнішого населення зі значними заощадженнями є низька дохідність депозитів, а отже, вища відносна привабливість вкладень в альтернативні активи.

Спостерігаємо також позитивну динаміку в розрізі ефективної ставки за іпотечними кредитами. Вона зменшилась не лише в рамках програм підтримки. Українська банківська система зміцнилась за останні роки і взяла курс на поживлення кредитної діяльності за рахунок зменшення облікової ставки. Таким чином у червні 2020 року облікова ставка НБУ досягла свого історичного мінімуму і склала 6% річних [23]. Це в свою чергу поживило ринок кредитування і суттєво вплинуло на середньозважену ефективну ставку за іпотечними кредитами (Рис. 2.6).

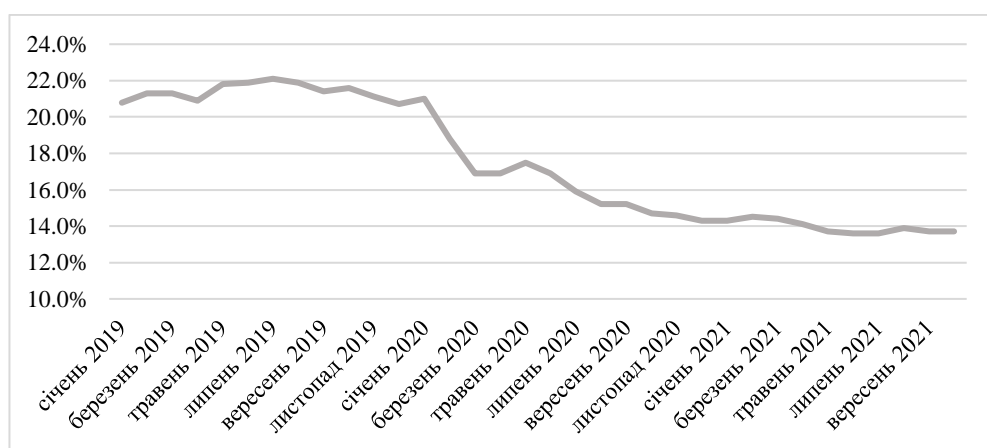


Рис. 2.6. Середньозважена ефективна ставка, %, 2019-2021 рр.

Джерело: [23].

Незважаючи на позитивну тенденцію, іпотечні кредити все ще не є головним інструментом для фінансування купівлі нерухомості. У 2021 році частка фінансування угод з купівлі житла за рахунок іпотеки склала 3,4% (7520 угод) (Рис. 2.7). В той час, як лише в Києві поліпшення житлових умов необхідне понад 67 000 сімей.

Наразі обсяг іпотечного кредитного портфеля дуже малий. Співвідношення іпотеки і ВВП залишається неприродньо низьким – 0,55%. Втім, обсяг нових видач за перші дев'ять місяців 2021 року майже втричі вищий, ніж у 2020.

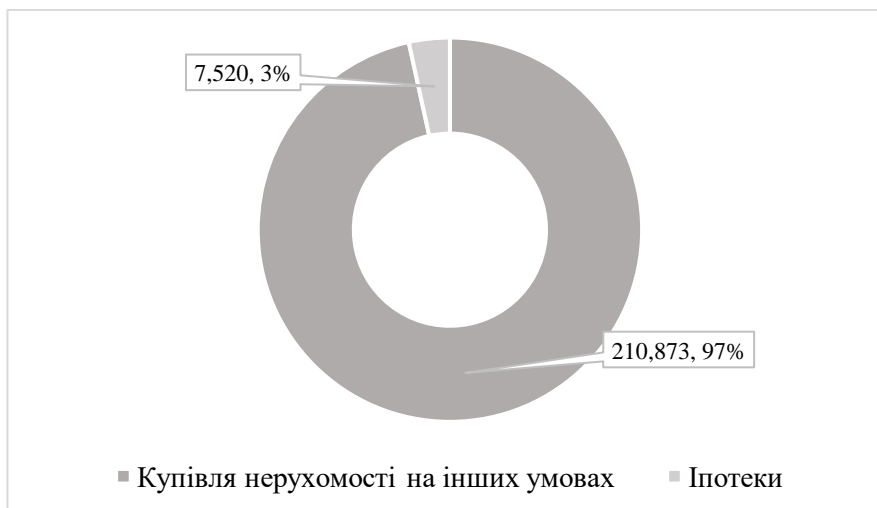


Рис 2.7. Доля іпотеки серед усіх угод купівлі житлової нерухомості, 3 квартали 2021 року.

Джерело: [7].

Серед головних причин такої низької долі іпотеки можна виділити наступні:

- 1) Наявність більш вигідних альтернативних варіантів:
 - Розстрочка від забудовника. Придбати квартиру від забудовника можна при укладанні договору на етапі проектування, на початку будівництва, або оформивши розстрочку на 1-2 роки на майже готове житло [10].
 - Кредити без застави нерухомості. Якщо для купівлі нерухомості не вистачає невеликої суми, то оптимальнішим варіантом буде звичайний споживчий кредит.
 - Квартира у лізинг. Даний підхід розвивається в рамках програми «Фінансовий лізинг на житло під 5%», що почала працювати з 2019 року. Поки що послугою можуть скористатися поліцейські та співробітники ДСНС, тому за 2020 рік такі договори уклали лише 2,2 тис людей. На відміну від іпотеки, при угоді лізингу не потрібно

здійснювати перший внесок, повністю виплатити вартість можна достроково, а в разі розірвання договору не потрібно сплачувати штрафи [10].

2) Відсутність офіційного доходу. За даними державної служби статистики, станом на 2020 рік 3,4 млн людей в Україні працює неофіційно (приблизно 13% від загальної кількості працездатного населення). Ще майже 6 млн людей працюють в інших країнах. Згідно даних Звіту про міжнародну міграцію (World Migration Report 2022), Україна посідає 8 місце у списку країн, громадяни яких виїжджають на роботу за кордон. Відповідно, майже 10 млн українців не зможуть отримати кредит від банку [7]

Ще однією з причин сповільненого розвитку ринку іпотечного кредитування, є значний обсяг непрацюючих іпотечних кредитів, що знаходяться на балансі банків ще з 2008 року. Відповідно до нової методології НБУ, прийнятої у 2017 році, непрацюючими вважаються кредити з терміном прострочки більше 90 днів. За останні 3 роки обсяг заборгованості за такими кредитами зменшився майже вдвічі, втім все ще складає 11 млрд грн (табл. 2.1). Приблизно 85% цього боргу припадає на валютні іпотеки. Банки змушені тримати ці кошти в резервах, що зменшує обсяг вільних коштів, які можна інвестувати [23].

Таблиця 2.1

Загальний обсяг непрацюючих іпотечних кредитів та резервів
за ними, 2019-2021 роки

Період	Валовий обсяг боргу, млрд грн	Сформовані резерви, млрд грн	Кількість угод, од
грудень 2018	23,45	20,44	21 324
червень 2019	19,60	17,18	18 372
грудень 2019	19,23	16,37	17 733
червень 2020	19,89	17,43	17 616
грудень 2020	15,18	12,96	13 583
червень 2021	12,78	11,18	10 671
грудень 2021	11,30	10,00	9 102

Джерело: [23]

Оскільки проблема з борговими зобов'язаннями тисне на банки та позичальників ще з 2008 року, то уряд України прийняв закон № 1381-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо споживчих кредитів, наданих в іноземній валюті». Відповідно до цього закону, застосовується тимчасовий механізм обов'язкової реструктуризації старої валютної іпотеки на пільгових для позичальників умовах [28]. Серед основних умов визначаються наступні: пільговий курс конвертації (майже 16,5 грн/\$), низька нова іпотечна ставка в гривні, перерахунок минулих процентних платежів, штрафів та пені з метою зменшення тіла кредиту.

Згідно з даними, що НБУ отримав від банків, за період дії закону заявку на врегулювання проблемної заборгованості подало всього півтори тисячі осіб. Порівняно з обсягом непрацюючих іпотек, а також інших, за якими ще залишилась заборгованість, частка заявок склала 5,1% [23].

Втім, разом із законом про реструктуризацію, втратив чинність закон «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті». Відповідно до нього, банки отримали можливість продавати заставні об'єкти нерухомості. Таким чином, за рахунок реструктуризації у 2021 році було скорочено лише 400 млн грн. Ще майже на 4 млрд грн списано в рахунок боргів або продано заставного майна за ними [12].

Загалом, в результаті реструктуризації було в середньому прощено 70,6% залишкової суми основного боргу (відповідно до залишку на дату реструктуризації) та 98 % нарахованих відсотків (Рис. 2.8) Проте це не дуже суттєво погіршило фінансові результати банків, адже під кредитні збитки за валютною іпотекою вже давно було визнано належні резерви.

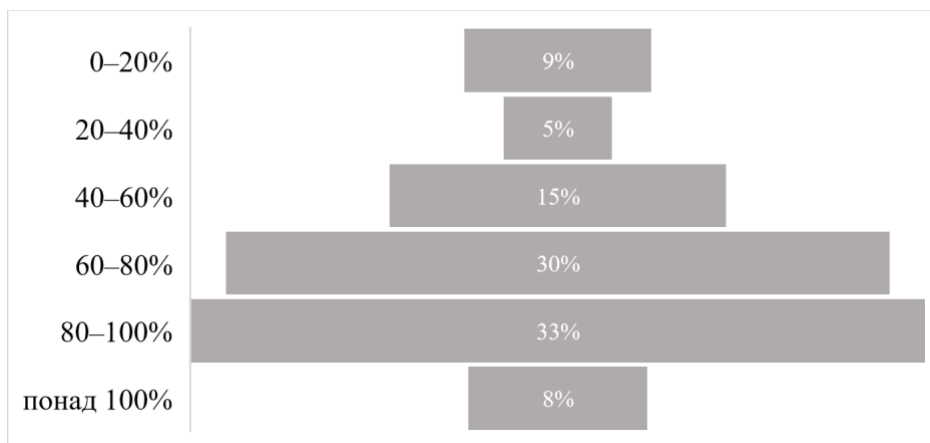


Рис 2.8. Розподіл кредитів за часткою прощеної суми основного боргу, 2021 р.

Джерело: [23].

Основним фактором зростання іпотечного кредитування стало зниження ставок. Підтримувала його й програма «Доступна іпотека» (Рис. 2.9) Однак за перші дев'ять місяців її роботи було видано лише 1 млрд грн іпотеки, що становить 20% річного бюджету програми.

Донедавна кредитування за програмою обмежували жорсткі критерії до заставного житла, які були послаблені, тож у наступні місяці кредитування в рамках програми може активізуватися. За рахунок іпотеки на сьогодні фінансується менше 5% угод з купівлі житла, тож потенціал зростання іпотечного кредитування суттєвий.



Рис 2.9. Нові видачі іпотеки, в тому числа за програмою «Доступна іпотека 7%», млн грн, 2019-2021 рр.

Джерело: [23].

Ще однією позитивною тенденцією є диверсифікація ринку іпотечного кредитування. Так, у першому півріччі 2019 року іпотечні кредити видавали 15 банків, при цьому 94,3% всіх кредитних коштів було видано п'ятьма банками-лідерами (Ощадбанк, Укргазбанк, Глобус, Приватбанк, Кредобанк). На кінець 2021 року до кредитування долучився вже 21 банк, і частка 5 лідерів склала 81,6%. Загальне число виданих іпотек зросло в 2,4 рази (Табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Показники видачі нових іпотечних кредитів, 2019-2021 рр.

Показник	Кількість банків, що видали нові кредити, шт	Нові іпотечні кредити, од	Нові іпотечні кредити, тис грн	Нові кредити, видані 5-ма банками лідерами, тис грн	Частка кредитів, виданих банками лідерами
2 п-ччя 2019	16	2 851	1 492 544,58	1 313 580,85	88,01%
1 п-ччя 2020	12	1 955	1 078 891,00	1 000 951,31	92,78%
2 п-ччя 2020	18	3 391	2 679 931,02	2 086 003,48	77,84%
1 п-ччя 2021	18	4 440	3 660 970,29	2 914 863,26	79,62%
2 п-ччя 2021	21	6 016	5 199 889,20	4 243 434,46	81,61%

Джерело: [23].

Ця динаміка свідчить про поступовий розвиток іпотечного кредитування, але відношення кількості іпотек до числа договорів купівлі-продажу житла становить 3,8%, що є вкрай низькими показником.

За даними НБУ, кредити на купівлю вже готового житла на вторинному ринку нерухомості залишаються головним сегментом ринку іпотеки: в серпні їх частка вкотре перевищила 90%, як за кількістю договорів, так і у грошовому еквіваленті. Як зазначає економіст департаменту фінансової стабільності НБУ Альони Шмигель, «ще три роки тому нова іпотека видавалася переважно на нове житло (понад 70%), передусім завдяки висхідній популярності програм із забудовниками, але правова неврегульованість первинного ринку житла призвела до того, що у 2019 р. ситуація стала кардинально протилежною» [10].

Отже, ринок іпотечного кредитування тісно пов'язаний з макроекономічними коефіцієнтами та іншими ринками. Найбільш значний вплив на ринок іпотечного кредитування здійснює ринки будівництва та нерухомості. Також, існує багато інших чинників, серед яких нестабільна

економічна ситуація в країні, низький рівень життя населення більшості регіонів України, міграційні процеси в пошуках заробітків, висока вартість житла, підвищені вимоги банків. Ці фактори не сприяють популяризації іпотечного кредитування серед населення України, тому розвиток іпотечного кредитування залишається на низькому рівні, порівняно з середніми показниками інших країн. Втім, присутня позитивна тенденція, зокрема обсяг кредитування зріс майже в 3 рази з 2019 року, а ставка за кредитами знизилась в 1,5-2 рази.

2.2. Оцінка ефективності іпотечного кредитування в українських банках

В пункті 2.1 нами було зазначено, що станом на 2021 р. 83% всіх іпотечних кредитів припадає на 5 банків лідерів — Ощадбанк, Укргазбанк, Банк Глобус, Приватбанк, Кредобанк. З цих банків ми обрали 3 для подальшого аналізу їхньої ефективності на іпотечному ринку — Приватбанк, Укргазбанк та Кредобанк.

Приватбанк — український комерційний банк, заснований у 1992 році. 100% власності банку належить державі України. Є найбільшим за розмірами активів і лідером роздрібного банківського ринку України. На початок 2021 року в мережі працювало близько 7,2 тис. банкоматів, 13,3 тис. платіжних терміналів та 141 тис. торговельних POS-терміналів. Національна мережа банківського обслуговування складається з 2240 відділень. Головним пріоритетом банку є робота з роздрібними клієнтами [25].

Укргазбанк — український комерційний банк, заснований у 1993 році. Банк на 94,94% належить державі та входить до переліку об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. За обсягом активів та долею на роздрібному ринку посідає 4 місце серед усіх банків України. Мережа обслуговування банку складається з 247 відділень у всіх регіонах України. Головним пріоритетом банку є робота з корпоративними

клієнтами (малий та середній бізнес). Також, з 2016 року банк обрав для себе стратегію підтримки екологічних проектів. Таке позиціонування сприяє пошуку іноземних партнерів та міжнародній підтримці [26].

Кредобанк — український комерційний банк, заснований в 1990 році. 100% власності належить найбільшому польському державному банку РКО Bank Polski. Мережа Кредобанку складається з 82 відділення у 22-х областях України та у Києві. За розміром чистого прибутку банк увійшов в ТОП-20 банків України. Кредобанк є одним з двох польських банків (разом з Ідея Банк) який має право приймати оплату сервісного збору за подачу документів в пунктах прийому візових анкет до Польщі [24].

Далі розглянемо базові фінансові показники кожного з банків, щоб оцінити загальний рівень їхньої надійності та стійкості.

Приватбанк (Табл. 2.3) є найкрупнішим українським банком, загальний обсяг активів банку склав 20,9% активів усієї банківської системи України. За останні 3 роки банк демонструє стабільне зростання по більшості показників та має найбільший у банківській системі чистий прибуток, не зважаючи на кризу COVID-19. Частка позикового капіталу банку знаходиться в нормі (85%-90% для банківків), що свідчить про ефективне використання ресурсів.

Таблиця 2.3

Фінансові показники Приватбанку, млн грн, 2019-2021 рр.

Показник	2019	2020	2021
Активи	278 048	309 723	382 525
Зобов'язання	246 584	255 194	329 700
Власний капітал	31 464	52 529	52 825
Фінансовий результат (Прибуток / Збиток)	12 798	32 609	24 302
Частка позикового капіталу, %	89%	82%	86%

Джерело: складено автором на основі [25]

Укргазбанк теж показує значне зростання валюти балансу (на 73,5% за останні 3 роки) (Табл. 2.4). Чистий прибуток у 2020 суттєво знизився, але банк залишається прибутковим. Частка позикового капіталу сягає 94%. Це

перевищує рекомендований показник, тож нинішню політику банку можна охарактеризувати як ризикову; доцільно збільшити власний капітал, щоб зменшити ризик.

Таблиця 2.4

Фінансові показники Укргазбанку, млн грн, 2019-2021 рр.

Показник	2019	2020	2021
Активи	82 225	119 137	142 702
Зобов'язання	76 469	110 883	134 153
Власний капітал	5 756	8 254	8 548
Фінансовий результат (Прибуток / Збиток)	768	1 289	411
Частка позикового капіталу, %	93%	93%	94%

Джерело: складено автором на основі [26]

Кредобанк є в 5–10 разів меншим за попередні банки за обсягом активів (Табл. 2.5). Однак всі його показники знаходяться в нормі та помірно зростають.

Таблиця 2.5

Фінансові показники Кредобанку, млн грн, 2019-2021 рр.

Показник	2019	2020	2021
Активи	16 796	19 147	25 239
Зобов'язання	15 002	16 748	22 310
Власний капітал	1 793	2 399	2 929
Фінансовий результат (Прибуток / Збиток)	470	596	525
Частка позикового капіталу, %	89%	87%	88%

Джерело: складено автором на основі [24]

Спільним для усіх трьох банків є зниження чистого прибутку у 2020 році. Це пояснюється потребою у збільшенні резервів через кризу COVID-19 та підвищення рівня інфляції.

Також, в рамках базового аналізу фінансових показників банку, було розраховано рентабельність активів та власного капіталу банку за 2019-2020 рр.

Рентабельність активів (Return on Assets, ROA) це відносний показник ефективності діяльності підприємства. ROA характеризує віддачу від усіх

активів організації, ефективність використання майна, що дозволяє оцінити якість роботи менеджерів та фінансового відділу.

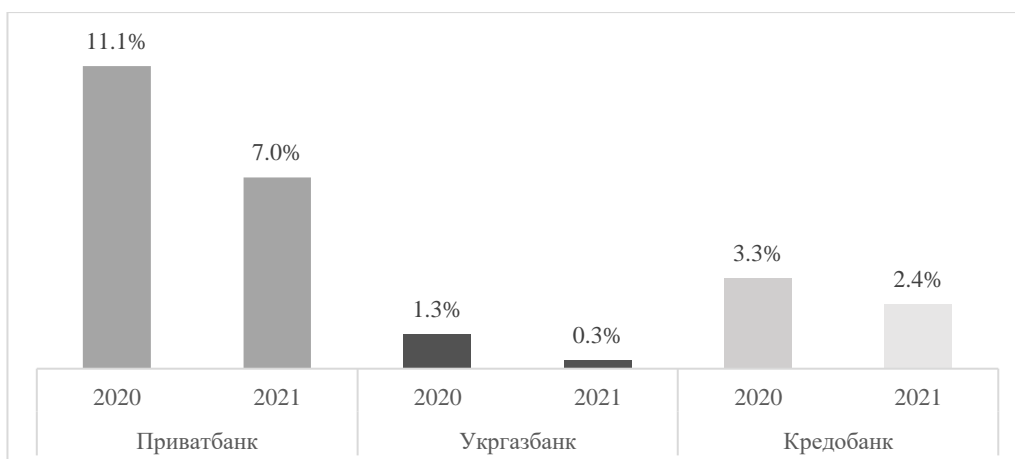


Рис. 2.10. Рентабельність активів банків, %, 2020-2021 рр

Джерело: розраховано автором на основі [24, 25, 26]

З Рис. 2.10 видно, що найвищим є віддача від активів Приватбанку, в Укргазбанку цей показник занадто низький. Це свідчить про те, що компанії варто переглянути своє використання ресурсів, інвестиційну стратегію або автоматизувати певні процеси. Спад в кожному банку теж пов'язаний з кризою коронавірусу.

Подібна динаміка спостерігається і в розрізі рентабельності власного капіталу (Return of Equity, ROE) (Рис.2.11).

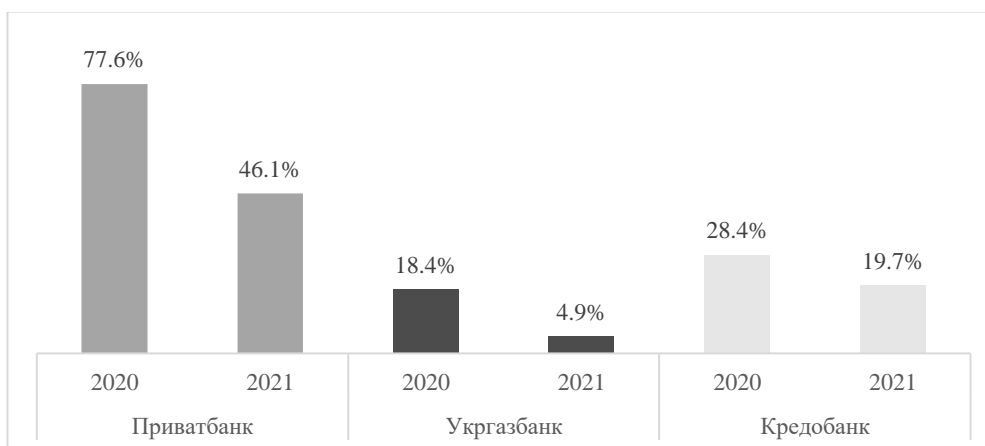


Рис. 2.11. Рентабельність власного капіталу банків, %, 2020-2021 рр

Джерело: розраховано автором на основі [24, 25, 26]

ROE показує якість використання компанією власного капіталу. Показник Приватбанку неприродньо високий через значний обсяг чистого прибутку. Це пов'язано зі збільшення процентного доходу. Однак після створення

додаткових резервів цей показник нормалізувався. До пандемії показник Укргазбанку був в нормі, тому очікується його відновлення. В Кредобанку спад не критичний і відповідає середньоринковому рівню 2020 року [23].

В межах загального аналізу діяльності банків також важливо звернути увагу на відповідність банків нормативами НБУ. Станом на січень 2021 року значення нормативів обраних банки відповідають рекомендованим значенням (Додаток А).

Для оцінки загальноекономічної діяльності банків важливо також дослідити їхні рейтингові оцінки за українськими та міжнародними агентствами, які в свою чергу також оцінюють різні групи показників — стійкість банку, лояльність клієнтів, обсяг заборгованості, розвиток мережі відділень та інші. Оцінка обраних банків за різними рейтингами наведена в табл. 2.6. З таблиці видно, що в більшості обрані банки є досить стабільними та мають перспективи до росту.

Таблиця 2.6

Рейтингові оцінки банків, 2021р.

Назва рейтингу	Приватбанк	Укргазбанк	Кредобанк
Рейтинг «MIND» (max 5)	4,5	4	3,5
Рейтинг «50 провідних банків України» від «Фінансового клубу» (max 5000)	4310,4	3561,1	3714,9
Рейтинг стійкості банків від порталу «Мінфін» (max 5)	3,4	3,48	3,96
Рейтингове агентство «Standart-rating» (max uaAAA)	uaAA	uaAA	uaAAA

Джерело: складено автором на основі [40, 37, 39, 38]

Також, криза коронавірусу каталізувала вже давно запущений процес діджиталізації банківських послуг. Діджитал-маркетинг — важливий напрямок розвитку банківського бізнесу загалом, та є особливо актуальним для банків які орієнтується на іпотечне кредитування фізичних осіб. Для оцінки показників діяльності банків в онлайн сфері скористаємось даними про кількість відвідувачів сайтів банків та користувачів мобільними додатками (табл. 2.7)

З таблиці 2.7 можемо зробити висновок, що активним розвитком свого бренду в мережі Інтернет займається лише Приватбанк. Відвідуваність сайту та

кількість користувачів додатком Укргазбанку та Кредобанку є низькою, а самі додатки потребують якісного допрацювання.

Таблиця 2.7

Оцінка онлайн діяльності банків

Показник	Приватбанк	Укргазбанк	Кредобанк
Кількість завантажень додатку, млн ос	10	0,5	0,1
Оцінка додатку (середній показник для AppStore та Play Market)	4,8	2,95	2,75
Відвідуваність сайту, млн ос	10	0,54	0,25

Джерело: складено автором на основі [24, 25, 26, 19, 20]

З таблиці 2.7 можемо зробити висновок, що активним розвитком свого бренду в мережі Інтернет займається лише Приватбанк. Відвідуваність сайту та кількість користувачів додатком Укргазбанку та Кредобанку є низькою, а самі додатки потребують якісного допрацювання.

Наступним кроком є аналіз кредитного портфелю банків та частки іпотечних кредитів в них (Табл. 2.8). Також, зібрано дані про проблемні кредити кожного з банків.

Таблиця 2.8

Показники кредитних портфелів банків, 2019-2021 рр.

Показник, млн грн	Приватбанк			Укргазбанк			Кредобанк		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Кредитний портфель, всього	305 163	245 013	249 621	48 283	56 536	63 112	12 720	14 237	17 637
Проблемна заборгованість, млн грн	239 247	181 310	174 485	9 222	7 915	6 501	1 145	1 310	1 076
Частка проблемної заборгованості, %	78,4%	74,0%	69,9%	19,1%	14,0%	10,3%	9,0%	9,2%	6,1%
Обсяг іпотечного кредитного портфелю, млн грн	11 467	9 566	8977	3 259	4 466	5 301	1 267	1 851	2 969
Частка іпотеки в кредитному портфелі, %	3,8%	3,9%	3,6%	6,8%	7,9%	8,4%	10,0%	13,0%	16,8%
Заборгованість за іпотекою, млн грн	10 234	8 138	6 945	694	786	753	73	68	101
Частка проблемної заборгованості за іпотекою	89,2%	85,1%	77,4%	21,3%	17,6%	14,2%	5,8%	3,7%	3,4%

Джерело: складено автором на основі [23, 24, 25, 26]

В абсолютних показниках за обсягом іпотеки лідирує Приватбанк, але найбільший фокус на іпотечні кредити зробив Кредобанк. Також, у Приватбанку та меншою мірою в Укргазбанку все ще акумульовано значний обсяг проблемних іпотечних кредитів, що потребує додаткових резервів з боку банку та підвищує обережність до вибору позичальників у цій сфері кредитування. В той же час, спостерігається тенденція до зниження відсотку проблемних кредитів. Ймовірно причиною цього є реструктуризація проблемної заборгованості та списання безнадійних кредитів.

Окрім цього, ми проаналізували динаміку за новими видачами іпотеки у 2019–2021 роках. З таблиці видно, що лідерами за обсягом видачі іпотеки наразі є Приватбанк та Кредобанк. Останій також найбільш активно долучився до програми пільгової іпотеки.

Таблиця 2.9

Нова видача іпотечних кредитів в обраних банках, 2019-2021 рр.

Показник	Приватбанк			Укргазбанк			Кредобанк		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Нові видачі іпотеки, млн грн	637	1 090	2 502	303	513	831	920	1 233	1 750
Частка від загальної кількості виданих іпотек, %	23%	29%	28%	11%	14%	9%	33%	33%	19%
Видачі програмою «Державна іпотека 7%», млн грн	н/а	н/а	273	н/а	н/а	284	н/а	н/а	330
Нові видачі іпотеки, од	1 129	1 315	2 996	721	1 010	1 463	909	898	1 830
Частка від загальної кількості виданих іпотек, %	21%	25%	29%	13%	19%	14%	17%	17%	18%
Видачі програмою «Державна іпотека 7%», од	н/а	н/а	374	н/а	н/а	290	н/а	н/а	384

Джерело: складено автором на основі [23, 24, 25, 26]

Укргазбанк помітно нарощує іпотечний портфель. Банком вже було оформлено 1463 іпотечних договори на суму більше 8000 млн грн. Цей напрямок цілеспрямовано розвивається банком завдяки укладанню договорів з

забудовниками, наданню додаткових відсоткових знижок за партнерськими програмами на первинному ринку нерухомості (наразі частка іпотеки на первинному ринку складає менше 10%) та загальному зниженню відсоткової ставки.

Для аналізу іпотечної політики кожного з банків та умов кредитування, що вони пропонують, побудуємо порівняльну таблицю (Табл. 2.6).

Таблиця 2.10

Умови іпотечного кредитування в обраних банках, 2022 р

Умова	Приватбанк	Укргазбанк	Кредобанк
Відсоткова ставка			
1й рік	12%	9,90% (2 роки)	12,50-13,50%
з 2го року	UIRD 12М + 4%	12,99% фіксована	UIRD 3М+7,50%
Реальна відсоткова ставка	від 14,74% до 18,16%	14,97%	16,06% класична 15,95% ануїтет
Термін кредитування	До 20 років	До 20 років	До 20 років
Розмір першого внеску	Від 25%	Від 30%	20-50%
Сума кредиту	від 100 000 грн. до 4 000 000 грн	від 10 000 грн. до 5 000 000 грн	від 100 000 грн. до 4 000 000 грн
Комісія за кредитування	-	0,99%	0,5%
Спосіб погашення	ануїтет	класична	класична/ануїтет
Готовність враховувати непідтверджений дохід	так	так	так
Програма «Доступна іпотека 7%»	так	так	так

Джерело: складено автором на основі [25, 26, 24]

Загалом, умови кожного з банків досить подібні та відповідають середньоринковому рівню. В кожного з банків є декілька програм кредитування, що дозволяє вибрати кредит відповідно до потреби позичальника.

Щоб підсумувати отриману інформацію про діяльність банків на іпотечному ринку та узагальнити дані про надійність та онлайн доступність банку, побудуємо скорингову таблицю. Оцінювання в таблиці буде проходити за шкалою 1–5 по трьох групах категорій: діяльність на іпотечному ринку (коефіцієнт 0,5), оцінка ефективності банку загалом (коефіцієнт 0,3), онлайн доступність для споживачів (коефіцієнт 0,2) (Додаток В)

Відповідно до проведеної оцінки за скоринговою таблицею, найоптимальнішим варіантом найбільш ефективних з точки зору іпотечного кредитування є Приватбанк. Однак, з огляду на перший критерій — діяльність на іпотечному ринку — найбільш надійним і перспективним вважаємо Кредобанк.

Проаналізувавши кредитний портфель та базові фінансові показники кожного з банків і їхню кредитну політику, ми можемо підсумувати, що банки продовжують нарощувати іпотечний портфель, будувати партнерство з іншими контрагентами іпотечного ринку та ринку нерухомості. Обрані банки є надійними та відповідають нормативам Національного банку. Банки проводять ряд дій для збільшення свого іпотечного кредитного портфеля та демонструють позитивну тенденцію у нарощенні його обсягу. Це свідчить про те, що неефективність банківської діяльності на іпотечному ринку України є вторинною причиною його низького рівня розвитку.

РОЗДІЛ 3

РОЗРОБКА ЗАХОДІВ ЩОДО ПОЛПШЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Україна все ще в знаходиться в процесі переходу до ринкової економіки. Особливо яскраво це демонструє відсоток іпотек до ВВП країни (0,55% у 2021 році). В той же час, питання наявності доступного і безпечного житла для кожної людини входить до списку найважливіших цілей сталого розвитку до 2030 року, і також має місце в багатьох глобальних стратегіях — від Нової міської програми до Паризької угоди про зміну клімату (Habitat, 2021).

Після аналізу, проведеного в другому розділі роботи, ми визначили, що банки, які активізували зусилля на іпотечному ринку, є стабільними та надійними. Втім загальний рівень іпотечного кредитування залишається низьким. Це означає, що проблема зосереджена в першу чергу на рівні загальноекономічного розвитку в державі, діяльності державних інститутів та поведінці населення. Тому доцільно поділити рекомендації на дві категорії — для державних органів влади та громадських інституцій, для банківських установ.

До основних рекомендацій щодо сприяння розвитку іпотеки на державному та суспільному рівні можемо віднести наступні:

- 1) Зробити процес отримання іпотеки максимально діджиталізованим через платформи Дія та надати відповідні дозволи на оформлення іпотечних угод через онлайн-банкінги.
- 2) Стимулювати створення компаній з рефінансування кредитів та управління проблемною заборгованістю, що мають зменшити навантаження на банки щодо колекторської роботи та пришвидшити розвиток другого рівня іпотечного ринку.

- 3) Підвищити рівень резервів для погашення облігацій Державної іпотечної установи, щоб унеможливити повторення дефолту. Посилити контроль за цією організацією та Українською фінансовою житловою компанією з боку НБУ.
- 4) Зменшити ліміти мінімального обсягу купівлі іпотечних облігацій, щоб в цьому процесі змогла брати участь ширша група людей.
- 5) Укласти партнерських угод з іпотечними банками та іпотечними організаціями інших країн.
- 6) Створити додаткові програми пільгового кредитування іпотеки, орієнтовані на купівлю житла на первинному ринку, щоб конкурувати із розстрочками, які надають девелопери житлових комплексів
- 7) Розробити механізми зменшення ПДФО для депозитних вкладників, щоб банки мали можливість знизити ставку як за депозитами, так і за кредитами.
- 8) Внести зміни до умов Державної програми «Доступа іпотека 7%» для збільшення максимального терміну кредитування з 5 до 10 років, додання можливості використовувати в якості забезпечення позик гарантії і поручительства третіх осіб, зменшити обмеження щодо груп населення, які можуть отримати кредит за цією програмою, та суми максимального кредиту.
- 9) Передбачити можливість дострокового припинення дії договорів банківського депозиту за ініціативою вкладника при документальному підтвердженні втрати основного місця роботи або тяжкої хвороби вкладника чи іншого члена подружжя.
- 10) Покроково збільшити гарантовану суму відшкодування за вкладами фізичних осіб до 600 000 грн та більше.
- 11) Розвиток ринку іпотечних облігацій та сек'юритизації кредитів, щоб створити додатковий потік забезпечення кредитів;
- 12) Залучити лідерів суспільної думки, інфлюенсерів, блогерів до популяризації фінансової грамотності, підтримувати освітні заходи щодо

підвищення рівня фінансової інклюзії, (особливо серед молоді як цільовій аудиторії іпотеки), додати курс з фінансової грамотності до списку обов'язкових у шкільній програмі.

13) Популяризувати інформацію про програми доступної іпотеки в зрозумілому для позичальників форматі.

Для банківських установ, що надають іпотечні кредити, доцільно внести наступні зміни:

- 1) Розробити максимально автоматизовані скорингових таблиць на основі штучного інтелекту, для більш якісної та прозорої перевірки позичальників.
- 2) Поступовий перехід до діджитал карток, зменшення числа неефективних відділень, запровадити можливість отримання кредиту онлайн.
- 3) Зменшити бюрократії всередині банківських установ, купівля або розробка програм з менеджменту, які будуть зручними для персоналу і даватимуть більше часу для важливих задач.
- 4) Розвивати свою присутність в медіа, оновити маркетингові стратегії.
- 5) Покращувати якісь обслуговування клієнтів, зокрема через колл- та чат-центри.
- 6) Налагоджувати партнерські відносини зі страховими компаніями, компаніями з рефінансування кредитів, будівельними компаніями та девелоперами на ринку нерухомості, ріелторськими організаціями.

За останні декілька років Україна вже прийняла ряд законопроектів, що в 2,5 рази збільшили об'єм операцій на іпотечному ринку (хоча і з низької початкової бази). Поступове впровадження перелічених вище методів допоможе підвищити фінансову інклюзивність та збільшити довіру позичальників до іпотеки, та банків до позичальників. Що в свою чергу стане джерелом залучення нових коштів у виробництво, збільшить потік інвестицій та покращить якість життя населення [44].

Зарубіжний досвід демонструє, що помірне державне регулювання ринку іпотеки сприяє його розвитку. Одним з головних інструментів в цьому є державні програми підтримки. Вони є більш актуальними в іпотечному кредитуванні, оскільки іпотека дозволяє прискорити забезпечення однієї з базових людських потреб — у власному житлі.

Найпопулярнішою з сучасних програм є програма пільгового кредитування «Доступна іпотека 7%». Програма реалізується Фондом розвитку підприємництва з 1 березня 2021 року за ініціативи Президента та Уряду України згідно Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів [7]. Партнерами державної програми є вже 22 банки.

Базова процентна ставка за іпотечним кредитом позичальника, за яким може надаватись Державна підтримка у вигляді Компенсації процентів, не може перевищувати розмір, визначений за формулами Індекс UIRD (український індекс ставок за депозитами фізичних осіб) (12 міс.) + 9 п.п. для об'єктів незавершеного будівництва та Індекс UIRD (12 міс.) + 4,5 п.п. після завершення будівництва. Максимальний розмір Базової процентної ставки, що може бути застосований за іпотечним кредитом, не може бути вищим 30% річних. Держава компенсує позичальнику різницю між базовою ставкою та ставкою 7% річних. Також, є ряд критеріїв до позичальника та заставного об'єкта, що обмежує кількість бажаючих отримати державну підтримку.

Зокрема нормативна площа за умовами програми складає 50 м² для одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та додатково 20 м² на кожного наступного члена сім'ї. При цьому, загальна площа житла може перевищувати нормативну на 20%. Надлишок площі покриває позичальник. Максимальна сума іпотеки становитиме 2 млн грн, відповідно максимальна вартість предмета іпотеки – не більше як 2,5 млн грн.

Міністр фінансів Сергій Марченко у своїй заяві зазначив, що бачить довгострокові цілі цієї програми: «Впровадження нових фінансових інструментів, стимулювання конкуренції серед надавачів фінансових послуг, що впливатиме на подальше зниження відсоткової ставки» [21]

За 9 місяців дії програми банки надали 1 млрд грн іпотеки, що становить 20% річного бюджету програми і 11,2% загального обсягу виданих іпотек. Отже, поки що програма не принесла значного результату, але незабаром умови отримання пільгового кредиту мають спроститись, тому очікується приріст іпотек за цим напрямом.

Отже, наразі ринок іпотечного кредитування України є нерозвиненим, на що впливає низка макроекономічних факторів. Проте державні програми, ініційовані Президентом та урядом України, вже почали прискорювати процес відбудови іпотечного ринку, тож на наступний період очікується продовження позитивної тенденції ринку розвитку іпотечного кредитування України.

ВИСНОВКИ

Ринок іпотечного кредитування є важливим джерелом ресурсів для відбудови економіки після кризових явищ та покращення соціального забезпечення населення у країні. В той же час, на даний момент український ринок іпотечного кредитування залишається на зародковій стадії, порівняно з іншими країнами центральної та східної Європи. Вторинний ринок іпотеки формально існує, однак фактично майже не функціонує через низьку активність фондового ринку. Не зважаючи на це, ринок все ж демонструє позитивну тенденцію до розвитку, а проаналізовані банки мають достатню ресурсну базу для подальшого збільшення свого іпотечного кредитного портфеля.

У ході написання магістерської роботи було проаналізовано теоретичні основи та сучасний стан розвитку іпотечного кредитування, що дало можливість зробити наступні висновки

1. Ринок іпотечного кредитування є системою взаємовідносин між позичальниками та кредиторами стосовно купівлі нерухомості на умовах кредиту під заставу цієї нерухомості. Ринок іпотечного кредитування частково охоплює декілька суміжних ринків, таких як ринок нерухомості, землі, страхування. В розвинутих країнах функціонує 2 рівні іпотечного ринку — первинний, де акумуляція коштів банком відбувається на базі депозитів, та вторинний, що формується завдяки продажу іпотечних цінних паперів.
2. Нормативно-правова база регулювання ринку іпотечного кредитування складається з більш ніж десяти законів, постанов та кодексів. Головним з них є Закон «Про іпотеку», що узагальнює взаємовідносини сторін ринку та уніфікує процеси отримання кредиту, стягнення застави, залучення третіх сторін. Законопроекти є достатньо пропрацьованими, але містять деякі зауваження щодо невідповідності між різними пов'язаними нормативними документами

3. Ринок іпотечного кредитування перебуває на зародковій стадії, складаючи всього 0,5% від ВВП України. Нині за рахунок іпотеки відбувається купівля менше ніж 5% усіх об'єктів нерухомості. Однак за період з 2019 до 2021 року ринок продемонстрував зростання більше ніж в 2,4 рази, а до кредитування долучаються все більше банків. Одним із факторів такого зростання стало впровадження державних програм підтримки, а також загальне зростання економіки України

4. Відповідно до частки банків у загальному обсязі іпотечного кредитування, було обрано три банки-лідери, та проаналізовано їхні фінансові показники і ефективність діяльності на цьому ринку. Отримані дані показали, що обрані банки є ефективними в розпорядженні своїми ресурсами та мають достатню основу для збільшення своїх кредитних портфелів, якщо економіко-політична ситуація в країні не погіршиться.

5. Оскільки ринок є не достатньо розвинутим, існує багато напрямків його розвитку як зі сторони держави та суспільних організацій, так і з боку банківських установ. Нами було запропоновано ряд рекомендацій щодо покращення нормативно-правової бази, зміни умов певних державних програм та збільшення ефективності діяльності банків, що мають на меті покращити рівень розвитку іпотечного ринку України в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок : монографія / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. - К. : Знання, 2008. - 717 с.
2. Борисюк К.М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. Наукові праці НДФІ. 2005. № 4. С. 242–250.
3. 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
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
5. Д'яченко А.В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні. Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2016. № 3. С. 210–216.
6. Державна програма «Доступна іпотека 7%». URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minfin-derzhavna-programa-dostupna-ipoteka-7-dlya-shirokogo-kola-gromadyan-ukrayini>.
7. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
8. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. URL: <https://diia.gov.ua/services/informaciya-z-derzhavnogo-reyestru-rechovih-prav-na-neruhome-majno>.
9. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>.
10. Динаміка цін на нерухомість. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>.
11. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.

12. Збитки банків від примусової реструктуризації іпотеки. URL: <https://finclub.net/ua/news/zbytky-bankiv-vid-prymusovoi-restrukturyzatsii-ipoteky-siahnut-10-mlrd-hrn.html> (дата звернення 20.02.2022)
13. Земельний кодекс України від 25.10.2001№ 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27
14. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. URL: <https://diia.gov.ua/services/informaciya-z-derzhavnogo-reyestru-rechovih-prav-na-neruhome-majno>
15. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2013. – №3. – С. 123-127.
16. Лабецька Л. М. Історико-правові аспекти іпотеки / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2007. – №1. – С. 209-214
17. Лабецька Л. М. Історико-правові аспекти іпотеки / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2007. – №1. – С. 209-214.
18. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія. К.: Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
19. Магазин мобільних додатків AppStore. URL: <https://www.apple.com/app-store/>.
20. Магазин мобільних додатків Google Play. URL: <https://play.google.com/store>.
21. Мінфін: Державна програма «Доступна іпотека 7%». URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minfin-derzhavna-programa-dostupna-ipoteka-7-dlya-shirokogo-kola-gromadyan-ukrayini>.
22. Національне антикорупційне бюро України. URL: <https://nabu.ua/>.
23. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/>.
24. Офіційний сайт Кредобанку. URL: <https://kredobank.com.ua/>.
25. Офіційний сайт Приватбанку. URL: <https://privatbank.ua/>.
26. Офіційний сайт Укргазбанку. URL: <https://www.ukrgasbank.com/>.

27. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення питань організації корпоративного управління в банках та інших питань функціонування банківської системи: Закон України від 30.06.2021 р. № 1587-IX.

28. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо споживчих кредитів, наданих в іноземній валюті: Закон України від 13.04.2021. №1381-IX.

29. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967.

30. Про затвердження Положення про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 27.12.2012 № 1902.

31. Про надання фінансової державної підтримки: Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. №28.

32. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251.

33. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 52, ст.377)

34. Про іпотеку: Закон України «від 5.06.03 р. №898- IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313.

35. Про іпотечні облігації: Закон України від 22.12.2005 р. № 3273-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, № 16, ст.134.

36. Резвухіна О. Ю. Сучасні моделі іпотечного кредитування / О. Ю. Резвухіна // Економіка та бізнес: теорія та практика. - 2019. - №4-3. - С. 133-137.

37. Рейтинг «50 провідних банків України» від агентства «Фінансовий клуб». URL: https://banksrating.com.ua/wp-content/uploads/2021/06/TOP-50_2021.pdf.
38. Рейтинг банків від агентства “MIND”. URL: <https://mind.ua/banks/rating>.
39. Рейтинг банків від агентства “Standard Rating”. URL: <http://standard-rating.biz/>.
40. Рейтинг стійкості банків від порталу «Мінфін». URL: <https://minfin.com.ua/ua/banks/rating/?date=2021-02-19>.
41. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку [монографія] / Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль – Полтава: ПолтНТУ, 2014. – 162 с.
42. Тригуб О. В. Сек'юритизація іпотечних активів: світовий досвід та перспективи впровадження в Україні / О. В. Тригуб // Економіка та держава. –2009. – № 1. – С. 27-30.
43. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356.
44. Чернобай О.І. Державні програми як механізм регулювання ринку іпотечного кредитування України. Topical issues of modern science, society and education»: тези доп. міжн. наук.-практ. конф., м. Харків. 26–28 лютого 2022. Харків, 2022. С. 897–901. URL: <https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2022/03/TOPICAL-ISSUES-OF-MODERN-SCIENCE-SOCIETY-AND-EDUCATION-26-28.02.22.pdf>.
45. Чубук Л.П. Становлення ринку нерухомості в трансформаційній економіці: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук: спец. 08.01.01. «Економічна теорія» / Л.П. Чубук. – К., 2004. – 19 с
46. Campbell JY. A Defense of Traditional Hypotheses about the Term Structure of Interest Rates. Journal of Finance. 1986;XLL (1) :183-193.
47. Data Bank. The world bank. URL : <https://databank.worldbank.org/home.aspx>.

48. Financial analysis, planning & forecasting : theory and application / Cheng F. Lee, John C. Lee - 3rd edition. - New Jersey World Scientific, 2016. – 1359p.
49. Housing Finance Review: analysis and proposals. HM Treasury, 2008. URL: http://news.bbc.co.uk/2/shared/bsp/hi/pdfs/12_03_08bud08_housing_787.pdf.
50. McDonald, D., Thornton, D. (2008). A Primer on the Mortgage Market and Mortgage Finance. Review. DOI: 10.2 0955/r.90.31-46
51. Richard Brealey, Stewart Myers, Franklin Allen. Principles of Corporate Finance. 13th Edition. 2017.
52. Yalciner, K., & Coskun, Y. (2014). Conditions of mortgage market development: a critical Empirical review for Turkey.

ДОДАТКИ

Додаток А

Значення економічних нормативів банків

Норматив	Нормативне значення	Приватбанк	Укргазбанк	Кредобанк
Н1 — Норматив мінімального розміру регулятивного капіталу	≥ 500 млн грн	41 876 млн грн	11 942 млн грн	3 330 млн грн
Н2 — Норматив достатності (адекватності) регулятивного капіталу	$\geq 10\%$	17,87	20,10	15,07
Н3 — Норматив достатності основного капіталу	$\geq 7\%$	8,94	14,68	12,14
Н6 — Норматив короткострокової ліквідності	$\geq 60\%$	92,50	74,48	72,65
Н7 — Норматив максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента	$\leq 25\%$	8,25	10,87	9,14
Н8 — Норматив великих кредитних ризиків	$\leq 800\%$	0,00	74,22	0,00
Н9 — Норматив максимального розміру кредитного ризику за операціями з пов'язаними з банком особами	$\leq 25\%$	0,01	0,24	0,34
Н11 — Норматив інвестування в цінні папери окремо за кожною установою	$\leq 15\%$	0,01	0,05	0,44
Н12 — Норматив загальної суми інвестування	$\leq 60\%$	0,02	0,10	0,45
Л13-1 — Норматив ризику загальної довгої відкритої валютної позиції	$\leq 10\%$	99,92	1,34	1,09
Л13-2 — Норматив ризику загальної короткої відкритої валютної позиції	$\leq 10\%$	0,31	0,21	0,03
LCR _{ВВ} — Норматив коефіцієнта покриття ліквідністю за всіма валютами	$\geq 100\%$	257,99	155,58	162,47
LCR _{ІВ} — Норматив коефіцієнта покриття ліквідності в іноземній валюті	$\geq 100\%$	178,82	143,56	143,15
NSFR — Норматив коефіцієнта чистого стабільного фінансування	$\geq 80\%$	147,26	134,51	111,76

Джерело: складено автором на основі [23]

Скорингова таблиця оцінки ефективності іпотечного кредитування

Показник	Х-ка	Оцінка	Приватбанк	Укргазбанк	Кредобанк
Діяльність на іпотечному ринку					
Частка в обсязі загальнодержавного іпотечного кредитування	>20%	5	5	3	4
	15–20%	4			
	7%–14%	3			
	3–7%	2			
	<3%	1			
Частка іпотеки в кредитному портфелі, %	>20%	5	2	3	4
	12–19%	4			
	6–11%	3			
	2–5%	2			
	<2%	1			
Частка проблемної заборгованості за іпотекою	<5%	5	1	2	5
	6–10%	4			
	11–15%	3			
	16–24%	2			
	>25%	1			
Реальна відсоткова ставка	<6%	5	3	3	3
	7–10%	4			
	11–15%	3			
	16–20%	2			
	>20%	1			
Участь у державних програмах підтримки	Так	5	5	5	5
	Ні	1			
Середнє значення	Коефіцієнт 0,5		1,6	1,6	2,1
Рейтингова оцінка банків					
Рейтинг «MIND»	5	5	5	4	3
	4	4			
	3	3			
	2	2			
	1	1			
Рейтинг «50 провідних банків України» від «Фінансового клубу»	5 000	5	4	4	4
	4 000	4			
	3 000	3			
	2 000	2			
	1 000	1			
Рейтинг стійкості банків від порталу «Мінфін»	5	5	3	4	4
	4	4			
	3	3			
	2	2			
	1	1			
Рейтингове агентство «Standard-rating»	uaAAA– uaAA	5	5	5	5
	uaA–uaBBB	4			
	uaBB– uaB	3			
	uaCCC– uaCC	2			
	uaC– uaD	1			
Середнє значення	Коефіцієнт 0,3		1,3	1,3	1,2

Продовження таблиці 2.11

Онлайн доступність					
Відвідуваність сайту	>2 млн	5	5	3	2
	1–2 млн	4			
	500 тис – 1 млн	3			
	250–500 тис	2			
	<250 тис	1			
Оцінка додатку (середній показник для AppStore та Play Market)	5	5	5	3	3
	4	4			
	3	3			
	2	2			
	1	1			
Середнє значення	Коефіцієнт 0,2		1	0,6	0,5
Загальний показник			3,9	3,5	3,8

Джерело: складено автором