

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ/НАВЧВЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ФІНАНСІВ ТА
ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ
КАФЕДРА ФІНАНСОВИХ РИНКІВ ТА ТЕХНОЛОГІЙ

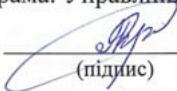
КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні»

здобувача вищої освіти другого (магістерського) рівня, II курсу, групи ФМБ-22-1,

спеціальності: Фінанси, банківська справа та страхування

освітня програма: Управління процесами у сфері банківського бізнесу


(підпис)

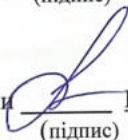
Передерев В'ячеслав Григорович
(ПІБ)

Науковий керівник


(підпис)

Москаленко Наталія Віталіївна, к.е.н., доцент
(ПІБ, науковий ступінь, вчене звання)

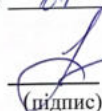
Керівник освітньо-
професійної програми


(підпис)

Береславська Олена Іванівна, д.е.н., професор
(ПІБ, науковий ступінь, вчене звання)

Допущено до захисту за рішенням кафедри фінансових ринків та технологій
протокол від « 15 » 01 2024 № 2

Завідувач кафедри


(підпис)

Береславська Олена Іванівна, д.е.н., професор
(ПІБ, науковий ступінь, вчене звання)

Ірпінь – 2024

Реєстрація № 9 16.01.2024 р. Бердєвська В.О.
(дата) (підпис відповідальної особи)

Результати перевірки заохисту 15.01.2024 р.
(до захисту, на доопрацювання) (дата) (підпис)

Результат захисту 5 24.02.24
(оцінка) (дата) (підпис)

Голова комісії:

(підпис) Тришкетко А.О.
(ініціали, прізвище)

Члени комісії:

(підпис)

Бердєвська В.О.
(ініціали, прізвище)

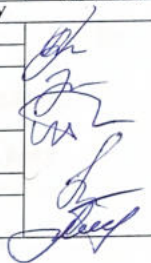
(підпис)

Коваленко Ю.О.
(ініціали, прізвище)

(підпис)

Тришкетко А.О.
(ініціали, прізвище)

БЛАНК ОЦІНЮВАННЯ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ

Об'єкти контролю	Діапазон оцінки в балах	Фактична кількість балів	Примітки	Дата, П.І.П.: керівника, голови комісії, членів комісії, секретаря, (підписи)
ОЦІНЮВАННЯ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ КОМІСІЄЮ ПО ЗАХИСТУ				
1. Доповідь	від 0 до 10	10		
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	25		
4. Апробація (участь у конференціях)	від 0 до 10	8		
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	48		
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	95		

Оцінювання кваліфікаційної роботи науковим керівником - 47 балів.

ПЕРЕВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗА 100-БАЛЬНОЮ ШКАЛОЮ ДО НАЦІОНАЛЬНОЇ ШКАЛИ ТА ШКАЛИ ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою	Дата	П.І.П.: голови, членів комісії, секретаря, (підписи)
95	A	5		

Правила переведення оцінок до національної шкали та шкали ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ECTS	Оцінка за національною шкалою
90-100	A	5 (відмінно)
80-89	B	4 (добре)
70-79	C	
60-69	D	3 (задовільно)
50-59	E	
35-49	FX	2 (незадовільно)

Факультет фінансів та цифрових технологій
Кафедра фінансових ринків та технологій
Спеціальність: Фінанси, банківська справа та страхування
Освітньо-професійна програма «Управління процесами у сфері банківського бізнесу»

Затверджую
Завідувач кафедри

 Юлія Коваленко

«15» листопада 2022 року

Завдання на випускні роботу здобувачу вищої освіти
Передрєєву В'ячеславу

Тема випускної роботи: Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Затверджена наказом ректора від «15» листопада 2022 року № 1208

Строк здачі закінченої роботи: 15.12.2023р.

Мета роботи: формування пропозицій щодо напрямків удосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні.

Об'єкт дослідження – є процес іпотечного кредитування в Україні.

Предмет дослідження – є відносини що виникають в процесі іпотечного кредитування в Україні.

База дослідження: діяльність вітчизняних та іноземних банківських установ.

Перелік графічного матеріалу: 1. класифікація банківських кредитів, які надаються фізичним особам; 2. кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, їх загальна та житлова площа (за видами); 3. доступність житла в регіонах України за методикою ООН-ХАБІТАТ; 4. результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості; 5. динаміка обсягів нової пропозиції на ринку житлової нерухомості України, 2022-й до 2021 року; 6. сума валютних кредитів, що надається в гривневому еквіваленті за офіційним курсом НБУ; 7. якісні та кількісні показники для скорингу позичальника іпотечного житлового кредиту.

Зміст випускної роботи (перелік питань за кожним розділом):

- характеристика місця, ролі та видів іпотечного кредитування;
- аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатність у вітчизняних економічних умовах;

- окреслення функцій та класифікації іпотечних кредитів;
- систематизація умов іпотечного кредитування вітчизняними банківськими установами;
- опрацювання питання відносно страхування та податкових зборів обов'язкових елементів іпотечного кредитування;
- дослідження організаційно-методичних засад активізації житлових кредитів для молоді;
- виявлення та прогнозування напрямків застосування зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу українських банків.

Календарний план виконання роботи:

№ п/п	Назва етапів випускної кваліфікаційної (дипломної) роботи	Строк виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
1.	2.	3.	4.
1	Підготовка 100 % кваліфікаційної роботи та подання її на перевірку науковому керівнику	29.09.2023 р.	29.09.2023 р.
2	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника та подання її на повторну перевірку керівнику	31.10.2023 р.	31.10.2023 р.
3	Попередній захист кваліфікаційної роботи	11-22.12.2023 р.	11.12.2023 р.
4	Отримання відгуку наукового керівника кваліфікаційної роботи	18-22.12.2023 р.	22.12.2023 р.
5	Рецензування кваліфікаційної роботи	26-29.12.2023 р.	29.12.2023 р.
6	Надання кваліфікаційної роботи для перевірки на плагіат	01.11.2023 р.- 04.12.2023 р.	01.11.2023 р.- 04.12.2023 р.
7	ЗАХИСТ	07-08.02.2024 р.	07-08.02.2024

Дата видачі завдання: « 15 » 11 2022

Науковий керівник кваліфікаційної роботи (просекту)  Москаленко Н.В.
підпис прізвище, ініціали

Гарант освітньо-професійної програми  Береславська О.
підпис прізвище, ініціали

Завдання до виконання отримав здобувач вищої освіти  Передерев В.
підпис прізвище, ініціали

АНОТАЦІЯ

Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Мета роботи: формування пропозицій щодо напрямків удосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні. Завданнями роботи є:

- характеристика місця, ролі та видів іпотечного кредитування;
- аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатність у вітчизняних економічних умовах;
- окреслення функцій та класифікації іпотечних кредитів;
- систематизація умов іпотечного кредитування вітчизняними банківськими установами;
- опрацювання питання відносно страхування та податкових зборів як обов'язкових елементів іпотечного кредитування;
- дослідження організаційно-методичних засад активізації житлових кредитів для молоді;
- виявлення та прогнозування напрямків застосування зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу українських банків.

Об'єкт дослідження – є процес іпотечного кредитування в Україні. Предмет дослідження – є відносини що виникають в процесі іпотечного кредитування в Україні.

Базою дослідження виступає діяльність вітчизняних та іноземних банківських установ.

За результатами проведено дослідження було здійснено аналіз функціонуючих моделей іпотечного кредитування та запропоновано авторський метод «комплексного кредитування» громадян України у повоєнний період. Згідно окресленого механізму, банківська пропозиція включатиме в себе іпотечне кредитування житлового приміщення і земельної ділянки для ведення господарства у невеликих за чисельністю населених пунктах, що тим самим буде стримувати трудову міграцію працездатного населення до великих міст та закордон, стримувати розвиток монополізму на земельні ділянки, сприятиме розвитку банківської системи на локальному рівні, слугуватиме як одна із причин редукції конкуренції та постійного зростання ціни на житло в містах-мільйонниках.

Одержані результати можуть бути використані як при написанні тез, доповідей на науково-практичних конференціях й семінарах по банківській справі, так і використані при проведенні лекційних і семінарських занять із студентами профільних факультетів.

Випускна робота містить 59 сторінок, 3 рис., 4 табл. список використаних джерел з 57 найменувань.

Ключові слова: іпотечне кредитування, сек'юритизація, страхування, житлове забезпечення.

Рік виконання випускної роботи: 2023.

Рік захисту роботи: 2024.

ABSTRACT

The state and prospects of the development of mortgage lending in Ukraine

The purpose of the work: the formation of proposals for improvement of the mortgage lending mechanism in Ukraine. The tasks of the work are:

- description of the location, role and types of mortgage lending;
- analysis of mortgage lending models and their suitability in domestic economic conditions;
- delineation of functions and classification of mortgage loans;
- systematization of mortgage lending conditions by domestic banking institutions;
- working out the issue of insurance and tax fees as mandatory elements of mortgage lending;
- research on the organizational and methodological foundations of the activation of housing loans for young people;
- identification and forecasting of directions for the application of foreign regulatory practice in the organization of the credit process of Ukrainian banks.

The object of the research is the process of mortgage lending in Ukraine.

The subject of the research is the relations that arise in the process of mortgage lending in Ukraine.

The basis of the study is the activity of domestic and foreign banking institutions.

Based on the results of the research, an analysis of the functioning models of mortgage lending was carried out and the author's method of "complex lending" of citizens of Ukraine in the post-war period was proposed. According to the outlined mechanism, the bank's offer will include mortgage lending of residential premises and land plots for farming in small settlements, which will thereby deter the labor migration of the able-bodied population to large cities and abroad, restrain the development of land monopoly, and promote development of the banking system at the local level, will serve as one of the reasons for the reduction of competition and the constant growth of housing prices in cities with millions.

The obtained results can be used both when writing theses and reports at scientific and practical conferences and seminars on banking, and when conducting lectures and seminars with students of specialized faculties.

The graduation thesis contains 59 pages, 3 figures, 4 tables., a list of used sources with 57 names.

Keywords: mortgage lending, securitization, insurance, housing provision.

The year of completion of the final work: 2023.

Year of job protection: 2024.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ІНСТИТУТУ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
1.1. Місце, роль та види кредитування у банківській діяльності.....	11
1.2. Моделі іпотечного кредитування та їх придатність у вітчизняних економічних умовах.....	14
1.3. Функції іпотечних кредитів та їх класифікація.....	18
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	
2.1. Умови іпотечного кредитування вітчизняними банківськими установами.....	25
2.2. Страхування та податкові збори як обов'язкові елементи іпотечного кредитування.....	30
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	
3.1. Організаційно-методичні засади активізації житлових кредитів для молоді.....	38
3.2. Застосування зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу українських банків.....	42
ВИСНОВКИ	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	53
ДОДАТОК.....	59

ВСТУП

Актуальність теми. Із розвитком цивілізованого суспільства питання забезпечення людей власним житлом, земельною ділянкою, іншим нерухомим майном, що в комплексі значно поліпшує якість та умови життя, були і залишаються одними із догматичних та соціально значущих. Придбання подібного роду майна – ресурсозатратний процес не лише в частині бюрократичних етапів, які в кожному випадку мають пройти обидві сторони договору, а й у відношенні до кількості фінансових видатків, котрі припадають на покупця. Що стосується останнього, цілком виправдано що роль та значення іпотечного кредитування в Україні та світі поетапно зростає, адже збільшення цін на нерухоме майно відбувається не пропорційно із приростом доходів населення. Відповідно, мова йде про класичну форму запозичення необхідних матеріальних ресурсів для реалізації власних потреб.

Разом з цим, слід зауважити, що повномасштабне вторгнення Росії на територію незалежної та суверенної України значно змінило кон'юктуру ринку купівлі-продажу нерухомого майна. Вже до завершення війни держава розробляє програми по відновленню та забезпеченню певних категорій населення житлом (іншим нерухомим майном, в тому числі втраченим / пошкодженим в ході воєнних дій), по завершенню – дане питання набере ще більшої актуальності для ширшої категорії населення, врегулювання якого потребуватиме задіяння фінансових установ, страхових агентств, спонсорської допомоги та корегування державної політики в напрямку форсованої відбудови. Відповідно, цікавим з точки зору економіки є проведення аналізу поточного та прогнозування ймовірного розвитку іпотечного кредитування в найближчі роки.

Стан і ступінь розробки проблеми в спеціальній літературі. Зазначене та дотичні до нього питання вже були предметом наукових пошуків багатьох

вітчизняних дослідників, з-поміж яких виділяємо роботи Артем'єва О., який детально вивчає тенденції на ринку іпотечного кредитування у передвоєнний час, що дозволяє нам провести порівняльну лінію, відтворивши окремі причинно-наслідкові зв'язки [2]. Теоретичну основу нашого дослідження на рівні розкриття ключових дефініцій, структури, суб'єктів кредитування, оцінки діючих світових моделей та ін. з позиції банківської справи формували роботи Владичин У. В. [7], Глуценка С. В. [9], Дребот-Лабецької Л. М. [13], Лютого І. О., Савича В. І., Калівошко О. М. [27], Стойко О. Я. [48]. Спільна робота Боднарук І. Л. та Головатого Н. М. цікава з позиції порівнянні досвіду іноземних країн та вітчизняної практики іпотечного кредитування населення [5]. Наше дослідження не було б об'єктивним, повноцінним та в недостатній мірі розкривало б проблематику ключового питання без наявних наукових робіт, присвячених оцінці стану житлового забезпечення громадян, яку проводила Тюленєва Ю. В. [51]. Разом з тим, вплив політико-економічної ситуації 2022-2023 рр. на розвиток іпотечного кредитування характеризувався опосередковано, не піддавався комплексному аналізу, на що власне і орієнтована наша робота.

Мета і завдання дослідження. Відповідно, метою нашої кваліфікаційної роботи є поглиблення теоретичних та практичних знань, формування пропозицій щодо напрямків удосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні. Досягненню поставленої мети сприятиме реалізація низки відповідних **завдань**, з-поміж яких виділяємо:

- характеристика місця, ролі та видів іпотечного кредитування;
- аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатність у вітчизняних економічних умовах;
- окреслення функцій та класифікації іпотечних кредитів;
- систематизація умов іпотечного кредитування вітчизняними банківськими установами;
- опрацювання питання відносно страхування та податкових зборів як обов'язкових елементів іпотечного кредитування;

- дослідження організаційно-методичних засад активізації житлових кредитів для молоді;
- виявлення та прогнозування напрямків застосування зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу українських банків.

Об’єкт дослідження – є процес іпотечного кредитування в Україні.

Предмет дослідження – є відносини що виникають в процесі іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. Методологія роботи обумовлена її тематикою, відповідно були застосовані як загальнонаукові, так і власне економічні методи дослідження, що сприяли написанню кваліфікаційної роботи і проведенню емпіричного дослідження. Так, за основу були взяті діалектичний та метод порівняння (в рамках опрацювання видозмін та характеристики політики банківських установ стосовно видачі іпотек), аналізу та синтезу (пронизана вся теоретична та практична частини), метод кількісного аналізу (в емпіричній частині та при формуванні висновків), статистичний та системний методи.

База дослідження – вітчизняні та іноземні банківські установи.

Теоретичне значення отриманих результатів. За результатами проведено дослідження було здійснено аналіз функціонуючих моделей іпотечного кредитування та окремі елементи дослідження можуть становити практичну цінність для фінансових установ, що впроваджують використання метод «комплексного кредитування» громадян України у повоєнний період. Згідно окресленого механізму (див. п. 3.2), банківська пропозиція включатиме в себе іпотечне кредитування житлового приміщення і земельної ділянки для ведення господарства у невеликих за чисельністю населених пунктах, що тим самим буде стримувати трудову міграцію працездатного населення до великих міст та закордон, стримувати розвиток монополізму на земельні ділянки, сприятиме розвитку банківської системи на локальному рівні, слугуватиме як одна із причин редукції конкуренції та постійного зростання ціни на житло в містах-мільйонниках.

Практична значимість одержаних результатів. Зазначене дослідження є комплексним і актуальним (виходячи із сучасних економіко-політичних реалій України) дослідженням поточного стану та перспектив іпотечного кредитування в найближчі роки. При цьому, результати роботи, зокрема викладені у Розділі 3, можуть бути використані як при написанні тез, доповідей на науково-практичних конференціях й семінарах по банківській справі, так і використані при проведенні лекційних і семінарських занять із студентами профільних факультетів.

Апробація результатів роботи. Окремі положення, викладені у кваліфікаційній роботі, висвітлені та більш ширше розкриті у тезах до I Всеукраїнської науково-практичної конференції «Війна та сьогодення. Виклики сучасності», проведеної 2.11.2022 у м. Ірпінь [29, с. 36-38].

Структура роботи. Дослідження включає в себе вступ, три розділи, висновок, додаток та список використаних джерел (57 найменувань). Загальний об'єм дослідження – 59 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ІНСТИТУТУ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Місце, роль та види кредитування у банківській діяльності

Визначення поняття «банківського кредиту» міститься у ст. 2 Закону України «Про банки і банківську діяльність», де законодавець ідентифікує даний інститут як будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої суми [38]. Обираючи за основу такого роду трактування, розширюється потенційний спектр правовідносин, під які потенційно підпадають відповідні домовленості між фінансовими установами і їх клієнтами. В свою чергу у економічній літературі кредитування розкривається як амбівалентне, неоднозначне економічне явище. З одного боку, прибічники правового підходу трактують даний концепт, розвиваючи юридичну позицію. Так, Герасимович А. М. вбачає у кредитах свого роду економічні відносини, що формуються між кредитором та позичальником з приводу передачі тимчасово вільних коштів на умовах їх повернення та сплати ціни за користування [8], тобто, у даному визначенні береться за основу цільове призначення його об'єкту. У навчальних посібниках аналогічна позиція конкретизується засадами, на яких базується формування кредитних відносин між сторонами: зворотність, платність, добровільність [23, с. 62]. З іншого боку, науковці приходять до висновку, що у науковій площині більш доречно трактувати поняття кредитування як особливої форми забезпечення суб'єктів господарювання запозиченими ресурсами для фінансування своєї діяльності, що реалізуються через фінансові інструменти у вигляді фінансових активів та фінансових зобов'язань [37, с. 9]. На нашу думку, конкретизація у даному визначенні суб'єктного складу є недоречною, адже більшість позичальників є фізичними особами, але природа економічних відносин описана досить

лаконічно і влучно. Таким чином стає зрозумілим, що кредитування являє собою складну систему, регулювання якої відбувається на різних рівнях із залученням широкого суб'єктного складу. Відповідно, щоб краще відобразити зміст даного інституту, слід розглянути його ключові ознаки, серед яких ми виділяємо наступне:

- різновид позики, що надається банківською установою як специфічним суб'єктом (для дворівневої банківської системи, яка притаманна вітчизняній практиці, характерною є видача кредитів як від центрального банку, так і комерційними установами у готівковій чи безготівковій формі);
- суб'єктами кредитних відносин в якості позичальників потенційно можуть виступати фізичні, юридичні особи та держава;
- відносини, що виникають на основі кредитного договору, є добровільними;
- основа надання кредиту – позичковий капітал, сформований на основі зосереджених на балансі банку тимчасово вільних коштів, з метою отримання прибутку на власний ризик;
- наявність особливих умов, що складають систему принципів кредитування: строковість, зворотність, оплатність, матеріальна забезпеченість та цільове призначення [55, с. 359-360].

В комплексі, це створює основи для формування і аналізу кредитної діяльності банку – в якості чіткої координації дій, які пов'язані із виробленням механізму залучення та розміщення кредитних ресурсів на ринку кредитних послуг відповідно до загальноприйнятих принципів та правових норм для забезпечення ефективного управління кредитним процесом банку [12, с. 97].

Безумовно, саме інститут кредитування відчутно впливає на всі процеси суспільного відтворення, забезпечує організацію готівкових та безготівкових розрахунків. У випадку із бізнесом, це безумовно допомагає нарощувати обсяги виробництва або продукувати більшу кількість надання послуг, тоді як у випадку із фізичними особами йдеться про тимчасове задоволення потреб

домашніх господарств у коштах. Практична необхідність і стимулювання кредитування проникає у більшість сфер суспільної діяльності: автомобілі, житло, побутова техніка, освітні чи туристичні послуги, нежитлові приміщення – все це в сучасних умовах частіше фігурує в якості об'єктів кредитних договорів. Залежно від умов, на яких надаються кредити, предмету договору, термінів погашення та інших факторів виділяють різні їх види.

Таблиця 1.1.

Класифікація банківських кредитів, які надаються фізичним особам
[14, с. 43]

Залежно від наявності забезпечення	<ul style="list-style-type: none"> • Забезпечені (застава, гарантія, поручительство, страхування); • бланкові або незабезпечені.
Залежно від терміну кредитування	<ul style="list-style-type: none"> • короткострокові (до 1 року); • середньострокові (від 1 до 5 років); • довгострокові (більше 5 років).
За видом валют	<ul style="list-style-type: none"> • в національній валюті; • в іноземній валюті.
Залежно від способу сплати відсотків	<ul style="list-style-type: none"> • сплата відсотків авансом, тобто у момент надання кредиту; • погашення відсотків протягом терміну користування: щомісяця, щоквартально та інші; • сплата відсотків в кінці терміну користування кредиту, тобто у момент погашення.
За цільовим спрямуванням	<ul style="list-style-type: none"> • споживчі кредити; • на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості; • іпотечні кредити; • інші кредити.

Що стосується останнього критерію, то частовживаними є споживчі кредити (овердрафти), тоді як щонайбільш затребуваними – іпотечні. За даними, оприлюдненими Національним банком України, діючими на території держави банками у 2022 році було видано 2009 іпотечних кредитів загальною сумою 1,96 млрд грн. В силу низки економіко-політичних обставин, більшою мірою пов'язаних із повномасштабним вторгненням Росії на територію України, відбулася редукція такого виду кредитування в 4,3 рази (за показником грошового виміру). Регіональна кон'юнктура залишається практично незмінною: найбільша кількість договорів була підписана між банком і клієнтами у столиці та Київській області (43%), далі по низхідній

розміщується Волинська область (8%), Вінницька (8%) та Чернігівська (6%) області [18]. Як транслює статистика, доступність державних житлових програм для українців – одне із ключових питань, яке прямо пропорційно впливає на благополуччя населення. Чимало родин витрачають значну кількість фінансів на оренду приватного (комерційного) сектору, в результаті чого сама держава втрачає значну кількість надходжень до бюджету, які б в довгостроковій перспективі могла б спрямувати на проведення ефективної житлової політики. Відповідно, активізується питання вибору оптимальних моделей кредитування та оцінки їх придатності в українських реаліях.

1.2. Моделі іпотечного кредитування та їх придатність у вітчизняних економічних умовах

Залучення інвестицій у житлову сферу на умовах кредитування може здійснюватися на різних засадах, як правило, попередньо встановленими банківськими установами (в деяких випадках і державної політикою). Кожна із сторін за результатами укладання несе для себе потенційні переваги та окремі ризики, які при добросовісному виконанні умов в змозі мінімізувати. Розглядаючи вітчизняну практику іпотечного кредитування, вважаємо за доцільне здійснити комплексний огляд функціонуючих світових моделей, задля можливості встановлення їх переваг та недоліків у порівнянні із досвідом України. Так, у науковій літературі виділяють три моделі іпотечного кредитування, які тісно пов'язані і функціонують в межах двох правових систем (англосаксонська та континентальна).

Усічено-відкрита модель (європейський формат) найбільш адаптована у державах із сформованою інфраструктурою ринку фінансів та цінних паперів. Мова йде про такі країни як Німеччина, Франція, Велика Британія, Іспанія. До характерних ознак вказаної моделі ми відносимо наступне: а) грошово-кредитні та фінансові ринки країни прямо пропорційно впливають на процентні ставки, визначені за позиками, а також масштаби та активність кредитування; б) заявка

на позику може забезпечуватися банком із довільних джерел (переважно це власний капітал чи депозитні кошти клієнтів). Вказана модель функціонує 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 [44, с. 20].

Розширено-відкрита модель (американський прототип) має місце на існування виключно за тих умов, коли у країні розвинений іпотечний та фондові ринки, здійснюється належний державний контроль за емісією цінних паперів, а також тих, котрі перебувають в обігу на вторинному ринку й вартістю заставних, що були продані фінансовими установами задля забезпечення емісії. За таких умов, сума заставних має покриватися як мінімум ідентичною сумою іпотек в сукупності із встановленими відсотками. У даному випадку одним із найбільш дієвих способів залучення ресурсів з вторинного ринку для банків є емісія іпотечних облігацій, що забезпечені заставленою нерухомістю. Згідно з цією моделлю, фондовий ринок стає основним джерелом мобілізації необхідних кредитних ресурсів за допомогою емісії іпотечних облігацій. В цілому, досить коректно організований процес взаємодії ринку іпотечного кредитування з ринком іпотечних цінних паперів, що базується на механізмах сек'юритизації іпотечних активів та рефінансуванні [33, с. 75].

Зазначений вид кредитування, що набув особливої популярності в США, є більш стабільним і ефективним у порівнянні із попередньою моделлю. Її зміст полягає у тому, що покупці сплачують за об'єкт нерухомості відносно невелику суму готівкових коштів, а більша частка покривається за рахунок наданого банком кредиту під незначний відсоток строком від 15 до 30 років. Більш детальне регулювання умов відбувається із урахуванням поточного доходу позичальника. Так, для іпотечних цінних паперів властива завчасно оголошена прибутковість, а також врегульовані терміни погашення. Вона

здатна «прижитись» і в повній мірі себе виправдати лише у державах із стабільною економікою, де ринки не зазнають суттєвих потрясінь. Але у обох моделях присутня спільна ознака – вони орієнтуються на отримання ресурсів на вільному ринку, у зв'язку з чим обсяги попиту на іпотечне кредитування регулюються процентною ставкою (ціна позики) та ставками відрахувань за послуги.

Збалансована автономна модель. Класична німецька модель, що діє на основі ощадно-позикових установ, де власне цільові депозити в спеціалізованих кредитних установах являються базовим джерелом для іпотечних кредитів. За таких умов очевидною є обмеженість ресурсів, тоді як з-поміж переваг очевидною є автономність і незалежність від загального стану кредитного ринку в державі. У відношенні із клієнтами, банк несе менший ризик прострочення оплати по зобов'язанням чи неповернення коштів, адже його платоспроможність піддається комплексній оцінці зі сторони фахівців банківської установи ще на етапі погодження іпотеки (основна умова – накопичення позичальником не менше третини від вартості житла). Проаналізована система кредитування притаманна для країн із нестабільною економікою, до яких відноситься і Україна.

Іншими словами, ключові розбіжності між названими моделями полягають у механізмах отримання фінансових ресурсів та місця, ролі й участі держави в іпотечних правовідносинах. Також, у науковій літературі пропонують диференціювати моделі іпотечного кредитування залежно від наявності посередника на цьому ринку на однорівневій і дворівневій [3; 4, с. 102]. Окрім зазначеного, їх відмінність зводиться до складу учасників, ролі держави та характеру розподілу ринків іпотечного кредитування. Однорівнева модель базується на механізмі, де кредитор (банківська установа) самостійно емітує іпотечні цінні папери (облігації) і розміщує їх серед вторинних інвесторів. Така процедура дозволяє мобілізувати й акумулювати ресурси для подальшої їх трансформації в іпотечні кредити, де повернуті позичальниками кошти підуть

на погашення емітованих цінних паперів. Стійкість моделі забезпечується за рахунок відповідних принципів:

- спеціалізація іпотечних банків. У багатьох країнах світу кредитні інститути базуються на певних видах діяльності та сферах надання позик. Так, до прикладу, у Швеції цільове призначення кредиту може стосуватися виключно сільського господарства, будівництва суден і житла; у Нідерландах питома вага кредитів на вигідних умовах припадає на розвиток сільського господарства; у Канаді – це виключно житлове будівництво. Німеччина, Фінляндія, Франція, Іспанія зараховує до вказаного переліку також промислове будівництво. Саме тому, за кордоном можна зустріти назви банків, в яких фігуруватиме конкретизація їх призначення: земельні, меліоративні, комунальні;

- принцип конгруенції передбачає узгодженість вимог іпотечного банку до позичальників за його зобов'язанням перед інвесторами в іпотечні цінні папери;

- переважне право держателів іпотечних облігацій (у випадку банкрутства іпотечного банку);

- принцип нагляду (як правило, зі сторони держави за дотриманням вимог чинного законодавства, забезпечення надійності іпотечного кредитування або ж зі сторони вищестоящих наглядових структур в межах ієрархії конкретного банку щодо рентабельності, росту капіталу, оптимізації кредитно-грошових відносин із клієнтами) [3, с. 136-141].

Дворівнева інвестиційна модель (Канада, Австралія, Велика Британія, США) включає в себе продаж первинним кредиторам заставних наданих іпотечних позик спеціалізованим інститутам вторинного ринку, які формують пули заставних та на їх основі емітують і розміщують серед вторинних інвесторів іпотечні облігації. Пул заставних – це сукупність персоніфікованих заставних, що сприймається як єдиний, цілісний, економічний інструмент та дозволяє здійснювати фінансові інвестиції одразу у пакет однотипних заставних, які в сукупності і формують пул.

Якщо говорити про приналежність України до однієї із вказаних моделей, то варто зазначити, що згідно досліджень вітчизняних науковців, вона акумулює в собі ознаки одно- та дворівневої моделі [33, с. 55]. І така тенденція буде незмінною в силу низки відповідних факторів: по-перше, вітчизняна банківська система розвивається стрімко й багатofакторно, пропонує різні форми та види кредитування в межах однієї установи; по-друге, законодавство що регулює відповідні правовідносини не зарегульоване, держава активно розробляє та в колаборації із банками реалізує програми, орієнтовані для задоволення потреб громадян; по-третє, в ході євроінтеграційних процесів висувуються окремі вимоги в тому числі до функціонування банківської системи (імплементация Угоди про асоціацію, а отже наближення національного законодавства до стандартів і вимог ЄС, кіберзахисту, лібералізації руху капіталу, протидії відмиванню грошей), що безспірно її модифікує у повоєнний період.

1.3. Функції іпотечних кредитів та їх класифікація

Концепт іпотеки, як одного із видів банківського кредиту, найбільш ґрунтовно розкривається у профільному Законі та ідентифікується як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом [40]. Відносно альтернативу в даному підході пропонує Стратійчук В. В., аналізуючи іпотеку як вид застави, що виконує функцію забезпечення виконання зобов'язання, відповідно до якого у заставу передається нерухоме майно, майнові та інші права, передбачені Законом України «Про іпотеку», при цьому заставлене майно залишається у володінні і

користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами [49, с. 177]. Автор досить конкретизує природу вказаного договору, беручи за основу ключові функції і процесуальні особливості правочину. Разом з тим, вказане трактування по більшій мірі націлене розкрити юридичну природу відповідних правовідносин, заснованих на іпотечному договорі. Окремі дослідники апелюють до потреби ідентифікації економічної суті іпотеки. Завидівська О. І. у своїй роботі, присвяченій теоретичним аспектам здійснення іпотечного кредитування говорить про основний концепт як специфічну форму кредиту, пов'язану з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном [16, с. 116].

Власне у навчальних посібниках із банківської справи укладачі притримуються широкого підходу. Іпотечний кредит – це особливий вид економічних відносин щодо надання кредитів під заставу нерухомого майна (іпотеки) [47, с. 311]. Зміст іпотечного кредитування відображають його функції, з-поміж яких виокремлюють як притаманні кредиту в цілому (функцію перерозподілу фінансових ресурсів, капіталотворення, обслуговуючу, контрольно-стимулюючу, функцію макроекономічного регулювання господарських процесів та ін. [9, с. 82-83; 18, с. 134]), так і властиві лише цьому виду, на яких зосередимось більш детально.

Перша з них – *стимулююча* – реалізується шляхом збільшення попиту населення і в той же час відображає зміни та стан розвитку ринку будівництва. За даними Державної служби статистики України, загальна площа житлових приміщень в Україні у 2021 році становила 1 014 775 424 м², з яких площа житлових приміщень складала 636 800 524 м²[15]. В період воєнного стану, що цілком закономірно, відбувається редукція інтенсивності будівництва нових приміщень. За даними, сформованими Державною службою статистики України у грудні 2022 року, вітчизняні будівельні підприємства скоротили

житлове будівництво порівняно із 2021 рік на 52%, нежитлове – на 53.5%, а інженерне майже на 59% [22]. Фактично, із сфери будівництва найбільш затребуваними залишаються послуги із надання ремонтних робіт: відновлення будівель в наслідок ракетних атак зі сторони Росії; побутових ушкоджень, отриманих через неправильну експлуатацію технічних об'єктів; оновлення застарілих приміщень, які потребують модернізації тощо.

Соціально-економічна функція орієнтована на вирішення проблеми належного забезпечення громадян України особистою житловою площею. В цілому, у теорії банківської справи іпотека розглядається як економічна підсистема, що існує в рамках цілісної соціально-економічної системи держави, яка включає у себе ще декілька основних категорій: позичальників іпотечних кредитів, кредиторів, які надають кредити під заставу нерухомості, посередників для оптимізації міжсистемних процесів та підсистему регулювання [13].

Таблиця 1.2.

Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, їх загальна та житлова площа (за видами) [21]

	Кількість квартир, одиниці			Загальна площа, м ²			Житлова площа, м ²		
	усього	у тому числі		усього	у тому числі		усього	у тому числі	
		будинки одного-квартирні	будинки з двома та більше квартирами		будинки одного-квартирні	будинки з двома та більше квартирами		будинки одного-квартирні	будинки з двома та більше квартирами
2018	3115	1799	1316	404164	316955	87209	194446	152330	42116
2019	7616	2491	5125	752903	421087	3318116	355794	201341	154453
2020	4765	1850	2915	505602	314961	190641	246997	151632	95365
2021	6032	1721	4311	509176	287775	221401	254805	137677	117128
2022	5849	1273	4576	493298	201803	291495	240071	94921	145150

Забезпечення громадян власним житлом та комфортними умовами проживання стає все більшою необхідністю для кожного сучасного індивіда. Неспроможність країни створити умови для реалізації даної потреби громадянами має наслідком стрімке зростання міграційних потоків. Україна стикається з втратою своїх найбільш працездатних й ефективних громадян, таких як науковці, вчені, лікарі тощо. Вказана тенденція призводить до феномену (досить популярного у більшості держав ЄС) старіння нації та заглиблення демографічної кризи, що становить загрозу економічній та навіть національній безпеці країни. Зростання демографічної нерівноваги та старіння населення циклічно здатне призвести до зменшення робочої сили й збільшення соціальних витрат на пенсії, медичне обслуговування. Ситуація здатна вразити і національну безпеку, оскільки слабкий розвиток та відтік людських ресурсів суттєво знижує конкурентоспроможність країни на міжнародному рівні. Забезпечення житлом і комфортом є фундаментальними аспектами життя, відповідно не можемо недооцінювати роль житлового питання в соціальному та економічному розвитку країни.

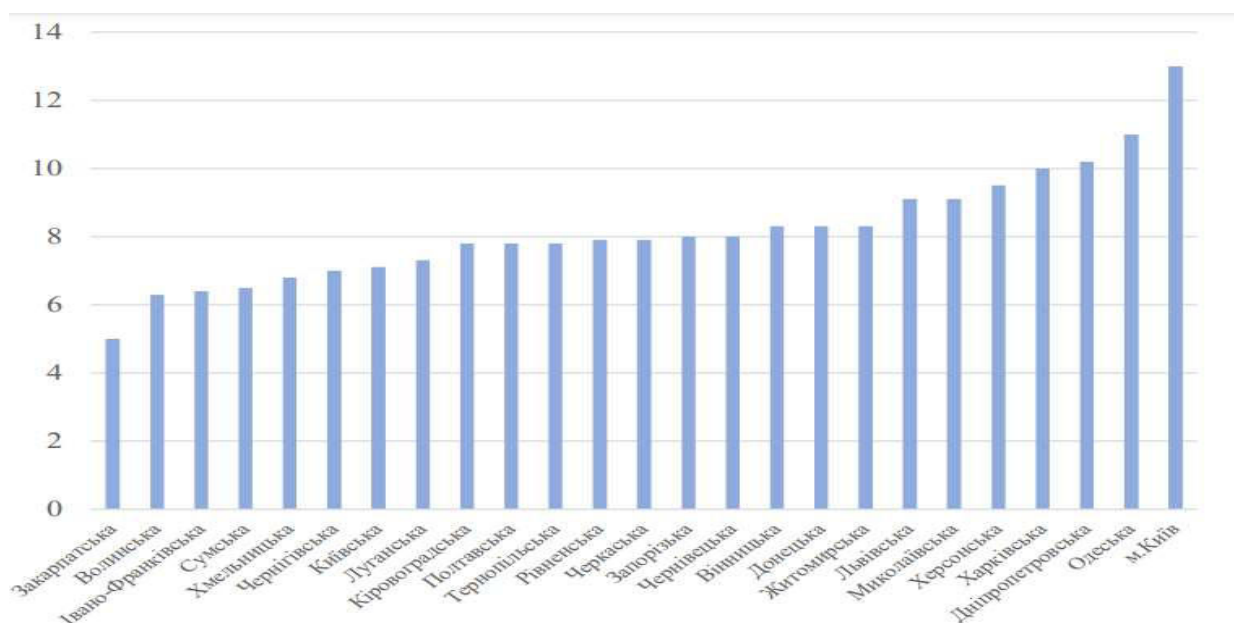


Рис. 1.1. Доступність житла в регіонах України за методикою ООН-ХАБІТАТ
[51, с. 32]

Одним з важливих показників для населення є коефіцієнт доступності житла (КДЖ), методика ООН-ХАБІТАТ [20]. Він означає кількість років, протягом яких сім'я може накопичити суму, необхідну для придбання житла. Значення коефіцієнта залежить від таких показників, як середня вартість житла за 1 м², сукупний дохід сім'ї, кількість осіб у сім'ї та величина прожиткового мінімуму. Відповідно, залежно від регіону країни цей показник буде коливатися.

Аналізуючи по регіонам України, одній родині потрібно відкладати всі свої отримані доходи для забезпечення житлом приблизно 13 років (для великих міст, таких як Київ) та 5 років (у малих містах Закарпатської області). В середньому, даний показник по країні у довоєнний період складав 7 років, при загальновизнаній нормі із досвіду розвинених держав – 3 роки. Витрати на рівні встановленого прожиткового мінімуму збільшують тривалість накоплення коштів мінімум на 3 роки, відповідно загальний строк зростає до 10 років.

Підвищення інвестиційної активності. Особливе значення і роль іпотечного кредитування розкривається за умови, коли країна перебуває на етапі перехідної економіки. Йдеться не лише про змогу та доступність придбання одного із найбільших життєвих благ – оселі, але й приміщення для відкриття (розширення) бізнесу, тим самим забезпечивши робочі місця, виконання робіт чи надання нових послуг (особливо, що стосується аграрного, будівельного та промислового секторів народного господарства [27, с. 4]).

Ще одна функція полягає у розвитку банківської системи держави, в межах якої можна виділити підфункцію забезпечення стабільності доходу для комерційних банків. Залучаючи позичальників до операцій по іпотечному кредитуванню, комерційні банки розглядають останніх в якості потенційних споживачів інших банківських послуг (до прикладу, обмін валют, послуги із банківського страхування, оренди сейфових скриньок і т.і.). Зростання обсягів продажів, за всіма послугами, які пропонують кредитні організації, по-перше, призводить до збільшення кількості програм з кредитування, обсягів операцій, що здійснюються за ними, а по-друге до зростання кредитної культури

громадян, має наслідком розвиток кредитних організацій, що власне утворює основу фінансової системи держави.

На регіональному та мікрорівнях національної економіки визначальним є розвиток іпотечного кредитування в межах територіальної громади, що призводить до створення ефективної інфраструктури місцевого іпотечного ринку, формування системи іпотечних послуг, технологічного та фінансового забезпечення підприємств будівельної галузі, розвитку регіональної банківської системи, підвищення рівня участі місцевої влади у вирішенні житлових проблем населення, розвитку конкуренції у сфері іпотечного кредитування, збільшення рівня добробуту населення.

Видова палітра іпотечного кредитування, подібно до класифікації кредитування в цілому, – різноманітна (див. Таблиця 1.1.). Існує низка підходів до їх розподілу, з який розглянемо найбільш важливі із точки зору клієнта. Так, за видами процентних ставок іпотечний кредит може бути із фіксованою процентною ставкою або змінною [26, с. 101]. Плаваюча відсоткова ставка, тобто зафіксована в кредитному договорі умова, за якою протягом його дії кредитні організації можуть переглянути відсоток за користування коштами, зазвичай прив'язують до певного індексу грошового ринку [45]. Наприклад, це може бути ріст валюти, інфляції, у такий спосіб даючи змогу сплачувати кредит за такою ставкою з обмеженнями за мінімальною чи максимальною величиною. Також її зміна здатна вплинути на загальний термін кредиту. Щоб зміна відсоткової ставки за кредитом не була дуже різкою, кредитні організації обумовлюють і коригують допустиму мінімальну та максимальну величину, наприклад, не більше 25%. Банк враховує коливання на фінансовому ринку, оскільки надання кредитів пов'язані з певними ризиками, однією з яких є зміна відсоткової ставки по кредиту. На сьогоднішній день пропонуються різні види страхування, що захищають позичальників від даного ризику.

Залежно від способу оплати боргових зобов'язань іпотечні кредити розподіляють на: кредит із стандартною оплатою (найпопулярніший з-поміж українських банківських та інших кредитних установ. Позика отримується під

заставне майно, попередньо оцінене відповідними експертами, та сумується із наявними збереженнями, наданими клієнтом. Оплата за кредитним договором здійснюється щомісячно, рівними сумами, до певного числа. У науковій літературі аналогічні кредити характеризуються як такі, що самостійно амортизуються. Іншими словами, щомісячна оплата включає в себе процес пропорційного погашення тіла кредиту і відсотку за його користування. Відповідно, за умови регулярного внесення суми коштів на визначений рахунок, кінець терміну кредитного договору означає повне погашення як тіла, так і відсотків за користування); зобов'язання зі змінними виплатами пропонують далеко не всі суб'єкти кредитування і вони передбачають різний період сплати відсотків та власне тіла кредиту. Цільовою аудиторією такого договору є суб'єкти, що ставлять на меті отримання прибутку від продажу майна; пружинний іпотечний кредит базується на засадах внесення рівноцінних платежів, що йдуть в рахунок оплати основної суми боргу й відсотку за користування коштами банку. Його відмінність від кредиту із стандартною оплатою полягає у тому, що сума відсотку за користування коштами систематично зменшується, адже нараховується від суми тіла кредиту, яка щомісячно редукується; рол-оверні кредити (roll-over credit) – це сегментована іпотечне зобов'язання, де терміни сплати поділено, як правило, на 3-6 місяців із своєю відсотковою ставкою; «кульова іпотека» – вид зобов'язання, де початково погашенню підлягають відсотки, а лише потім сплачується тіло кредиту одним великим платежем [46, с. 238].

Наведений список є невичерпним і може бути доповнений іншими видами, залежно від спеціальних умов іпотечного кредиту. Наприклад, наразі існує особлива його форма – кредит на рефінансування раніше виданого іпотечного кредиту. За формою рефінансування іпотечні кредити можна підрозділити на два види: рефінансовані всередині банку та рефінансовані з продажем прав вимог щодо кредиту [56]. Аналіз даних аспектів іпотечного кредитування дозволяє поглянути на проблематику ширше і відкриває можливості подальшого дослідження вибраної теми.

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Умови іпотечного кредитування вітчизняними банківськими установами

Повномасштабне вторгнення Росії на територію вільної і незалежної України не могло не відобразитися на регулюванні кредитних послуг. При цьому, найбільших змін зазнав саме сегмент іпотечного кредитування. У довоєнний період (до лютого 2022 року) вітчизняні банківські установи пропонували різні програми, що давали змогу клієнтам отримати змогу придбати доступне житло. Це були як стандартні програми (до прикладу, у відношенні до первинного і вторинного ринку ЗАТ КБ «ПриватБанк» до 2022 року здійснював кредитування на умовах внесення авансу у розмірі 25%, із укладанням договору максимальним терміном 20 років із відсотковою ставкою 12%), так і спеціальні (до прикладу, у 2020 році АБ «Укргазбанк» анонсував програму іпотечного кредитування на первинному ринку із ставкою 8.8% річних (незмінна протягом 5 років) для житла від забудовника «Трест Житлобуд-1» у м. Харкові. Реалізація проекту – це результат спільної праці не лише із будівельною фірмою, але й Харківською міською радою та Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву) [17]. До числа найактивніших банків, які займають вагомі частки на ринку іпотечного кредитування входять ВАТ «Ощадбанк», ЗАТ КБ «ПриватБанк», ВАТ «Укресімбанк», Райффайзен Банк, АБ «Укргазбанк».

Із початком воєнних дій іпотечні кредити фактично не видавалися (див. Додаток А). Перші відновлення почалися із вересня 2022 року, коли стали доступними дві державні програми: «Доступна іпотека» та «ЄОселя», що дають змогу отримати позичальникам кредит за зниженими відсотковими ставками у розмірі 7% та 3 % відповідно. Зазначене підтверджується і статистичними даними, опублікованим на офіційному сайті Національного банку України.

Розглянемо більш детально умови надання іпотечних кредитів за програмою «ЄОселя». В першу чергу, слід деталізувати цільову аудиторію, тобто позичальника, який має право на отримання іпотеки. Зокрема, мова йде про громадян України, що взагалі не мають власної житлової площі, або ж вона не перевищує більше 52,5 м² / особу. До даної категорії не підпадає житло, яка розташоване безпосередньо в зоні проведення бойових дій чи на тимчасово окупованих територіях. При цьому, коло осіб обмежується певними категоріями (основним документом, який підтверджує приналежність особи до категорій 1 та 3 є довідка із місця роботи / проходження служби), та включає:

- медичний персонал закладів охорони здоров'я, науково-педагогічних працівників закладів освіти, що належать до державної чи комунальної форми власності;
- внутрішньо переміщені особи (ВПО);
- військовослужбовці ЗСУ на контрактній основі, Національної гвардії, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби, військові прокурори Офісу Генерального прокурора, поліцейські (в т.ч. члени їхньої родини) тощо;
- ветерани війни та члени їх сімей, учасники бойових дій та особи із інвалідністю, що отримали останню внаслідок військових дій;
- інші громадяни України, які не беруть участь в подібних житлових програмах та не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5 м² для сім'ї з однієї особи (одинокі особи), та додатково 21 м² — на кожного наступного члена сім'ї.

Програма містить вікові обмеження та є придатною для осіб від 18 років. До того ж, варто враховувати, що вік особи, якій надається кредит «ЄОселя» на момент запланованого виконання зобов'язання не має перевищувати 70 років. Основна вимога — це підтвердження платоспроможності клієнта і його поручителів (зазвичай, члени родини). Під даною категорією прийнято розуміти здатність позичальника у визначені строки (своєчасно) та в належному розмірі виконувати прийняті на себе зобов'язання [6].

Заявка подається кандидатом через Портал Дія, в електронній формі, та передбачає внесення відомостей щодо ПІБ; дати та місця народження; РНОКПП; громадянство; адресу поточного місця проживання; серію та/або номер паспорту, дату його видачі, найменування органу, що видав паспорт, строк його дії (за наявності); категорію, до якої належить позичальник; запитувані відомості про членів родини; загальна площа житлової нерухомості як позичальника, так і членів сім'ї; індивідуальні відомості про застраховану особу тощо. Уповноважені суб'єкти, за результатами опрацювання електронної заяви, протягом 24 годин направляють інформаційне повідомлення із даними стосовно доступного іпотечного кредитування. Наразі, банками-учасниками виступають ВАТ «Ощадбанк», ЗАТ КБ «ПриватБанк», АБ «Укргазбанк», АТ «Банк Глобус», АТ «Sky Bank».

При виборі предмету іпотеки слід переконатися, що він розташований на території України і дана позиція кореспондується із даними відповідного Переліку [32]. Слід керуватись і таким критерієм як вартість, адже для зданого в експлуатацію житла його сума не має перевищувати оціночну вартість, вказану у звіті про оцінку, зареєстрованому у Єдиній базі даних звітів про оцінку кваліфікованим суб'єктом чи власне уповноваженим співробітником банку. У випадку, якщо мова йде про майнові права на житло в об'єктах незавершеного будівництва, в якості підтвердження необхідно надати договір участі у фонді інвестування, офіційний лист від забудовника, договір про організацію спорудження об'єкта будівництва тощо. Важливою є перевірка на предмет відсутності обтяжень та арешту у відношенні майна. Не слід розглядати в якості об'єкту для купівлі житла за іпотечною програмою приміщення, котрі призначені для тимчасового проживання (до прикладу, кімнати у гуртожитках) чи являються квартирою із числа державного або комунального житлового фонду, а також квартири, що здані в експлуатацію більше ніж 10 років назад.

Кредитування здійснюється у національній валюті (гривні) із можливістю дострокового погашення. Мінімальна сума першого внеску встановлена у

розмірі 20% від вартості житла, оплачена на рахунок продавця житла, про що зазначено у нотаріальній розписці, договорі купівлі-продажу чи у іншому платіжному документі. Пропонується два варіанти погашення кредиту й відсотків за ним:

- ануїтетна форма – щомісячний платіж, поділений на рівні частини від суми всього кредиту. В перший період сплати за даним кредитним договором в ньому домінують відсотки, тіло іпотеки сплачується в меншій частині. Із ростом кількості платежів ситуація видозмінюється в протилежну сторону.

Багатьом клієнтам-позичальникам зручно планувати щомісячні витрати, маючи визначену та незмінну суму платежу за кредитом. Крім того, у кожній кредитній установі є свої вимоги щодо співвідношення платежу за кредитом до доходів позичальника. У разі, коли це співвідношення, виходячи із суми погашення за стандартним графіком, не відповідає вимогам кредитної установи, позичальнику надходить пропозиція відносно отримання кредиту на умовах ануїтетної схеми погашення. У такий спосіб розмір щомісячного платежу зменшується, що власне і формує умови для отримання кредиту [31].

- класичний графік. Позитивним аспектом цієї стратегії є послідовне зниження фінансового навантаження, пов'язане із редукцією щомісячних платежів протягом терміну погашення кредиту. Це особливо важливо для позичальників, які не мають впевненості, що їхні доходи залишаться на стабільному рівні в найближчому майбутньому. Метод є досить зручним для тих, хто бере велику суму з довгостроковою перспективою виплати, і також для тих, чий доходи є нестабільними. Оптимальним варіантом є можливість завчасного внесення більших сум для погашення основної частини кредиту, що веде до зменшення наступних щомісячних платежів. Важливо наголосити, що це також допомагає зменшити загальну переплату за кредит. Проте, слід враховувати, що на початкових етапах кредитного періоду доводиться виплачувати значні суми щомісяця. При взятті іпотеки на нерухомість, де додатково нараховуються початковий внесок та одноразова комісія за процедуру оформлення, вказаний фактор стає досить обтяжливим.

З погляду витрат на кредит, диференційований платіж стає більш вигідним в порівнянні з ануїтетним. Фізична особа, котра обрала ануїтетну систему розрахунку кредитних виплат, буде сплачувати банку значно більшу суму порівняно з суб'єктом, який використовує диференційований підхід до розрахунку кредитних платежів (класичний графік) [1, с. 97].

Строк іпотечного договору варіюється від 12 до 240 місяців та визначається на розсуд сторін (банку і позичальника). Фіксована на весь термін дії договору процентна ставка складає 7% річних, де для категорій громадян, що зазначені в переліку вище встановлено 3% оплати річних, а 4% покривається за рахунок фінансової державної допомоги. За умови розміщення на сайті кредитора інформації про призупинення чи повну відміну виплат державної підтримки, згідно із відповідною Постановою [41], позичальник має самостійно здійснити оплату базової процентної ставки.

На сьогоднішній день, від 35-37% угод з продажу квартир відбувається при повній оплаті вартості житла. Приблизно 60% покупців обирають розстрочку від забудовника, тоді як відсоток тих, хто вибирає іпотеку, становить лише 1,5-2%. У випадку, коли покупці вирішують скористатися розстрочкою, вони вважають за краще співпрацювати зі забудовником, а не з банком. Ця вибірка має свої обґрунтовані причини [2, с. 6]:

1. Більш вигідні фінансові умови (у порівнянні з іпотекою, переплата при використанні розстрочки від забудовника виявляється менш значущою. При цьому фінансове навантаження на покупця є меншим, або ж відсутнім).
2. Небажання додаткових банківських зобов'язань (покупці, які обирають розстрочку від забудовника, уникають необхідності укладати додатковий кредитний договір з банком. Це дозволяє їм уникнути додаткових фінансових зобов'язань та спрощує процес придбання житла).

Разом з тим, однією з головних переваг іпотечного кредитування є його довгий термін, який зазвичай становить близько 20 років. У той час як максимальний термін розстрочки від забудовника обмежений 32-36 місяцями, і у деяких проектах може становити до 60 місяців. Зазначений фактор здатний

вплинути на вибір покупців, оскільки вони повинні враховувати власні фінансові можливості та часові рамки при придбанні житла.

2.2. Страхування та податкові збори як обов'язкові елементи іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування – це такий вид правовідносин між позичальником і кредитором, який має алеаторний характер. Непередбачувані витрати і збитки, до яких може призвести випадкова подія, є ризиком, від якого власне наперед і страхується іпотечне майно. Більша кількість потенційних ризикових кейсів, звісно, властива для позичальника, адже він може зіткнутися із втратою працездатності, пошкодженням або знищенням предмету іпотеки, втратою права власності на нерухомість тощо. Саме тому, для мінімізації таких випадків законодавець передбачив спеціальний механізм, що полягає в залученні страхових компаній задля захисту сторін від серйозних непередбачуваних витрат.

Страховий внесок являє собою фіксовану грошову суму, встановлену двостороннім договором, що підлягає виплаті страхувальнику в якості винагороди за те, що останній переймає на себе ризики, визначені угодою, та зобов'язується їх відшкодувати у випадку настання страхових подій. Так, статтею 8 Закону України «Про іпотеку» встановлена вимога до іпотекодавця застрахувати предмет іпотеки на повну його вартість від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування у випадку, якщо таке зобов'язання не покладається на іпотекодержателя [40]. На зазначеному наголошено і у пункті 35 частини 1 статті 7 Закону України «Про страхування» [42], при цьому застрахованим має бути не лише житлове приміщення, але й власне повна вартість іпотеки. На виконання даної норми було розроблено відповідний порядок та положення [36], що визначає процедуру та особливості страхування іпотечного майна і поширюється фактично на все, окрім того, що розташоване в зоні бойових дій; підлягає зносу чи реконструкції, або ж перебуває в

аварійному стані; не може бути предметом іпотеки у відповідності до норм чинного законодавства.

У випадку порушення вимоги щодо оплати страхування майна (майнових прав), що фігурує як об'єкт іпотеки, у сторони наявні всі підстави для пред'явлення вимоги дострокового погашення кредиту чи звернення стягнення відносно предмету іпотеки. Схеми іпотечного кредитування, які використовуються на практиці, можуть відрізнятися залежно від різних факторів, таких як умови кредитування, можливість рефінансування та інші. Проте, головною метою кожного іпотечного кредитора є гарантоване повернення позичальниками отриманих коштів. В разі невиконання цієї умови, кредитор може стати власником заставленого майна. При розробці програми іпотечного страхування важливо правильно визначити, які ризики потребують страхового покриття. Не всі ризики повинні бути покладені на страховку, оскільки страхування кожного можливого ризику значно підвищує вартість кредиту. Тому важливо зосередити увагу на конкретних типах страхування, які є обґрунтованими для потенційних позичальників. Такий підхід допоможе знизити вартість кредиту і зробить його більш доступним для клієнтів [57].

До переліку страхових ризиків, що найчастіше фігурують у страхових договорах як правило входить пожежа, пошкодження димом, вибух, аварії в системах тепло-, водо-, газопостачання, в електричних мережах; протиправні дії зі сторони третіх осіб (розбій, хуліганство, вандалізм, крадіжка, інші форми умисного пошкодження майна); стихійне лихо (обвал, град, сильний снігопад, каменепад, сильні пилові бурі, смерч, підтоплення, удар блискавки, падіння дерев і т.і.). До прикладу, якщо потенційний об'єкт знаходиться недалеко від аеродрому чи аеропорту, обґрунтовано буде передбачити у страховому договорі ризик падіння літальних об'єктів, їх частин та багажу, який ним перевозиться, а також розливання палива. В рамках проекту «єОселя» визначено, що страховий тариф за договором страхування предмета іпотеки не повинен перевищувати:

- 0,25 % на рік від вартості предмета іпотеки;

- у разі страхування додаткових ризиків пошкодження житла внаслідок бойових дій – 1 % на рік вартості предмета іпотеки.

У довоєнний період, вітчизняні страхові компанії та компанії із іноземним капіталом пропонували стандартні відсоткові ставки, що коливались в межах 0,15%-0,19% від суми забезпечення по кредиту, а щодо страхування життя - 0,5%-0,7% в залежності від залишку по кредиту [30].

Та на практиці, страхові компанії передбачають у договорах саме ті ризики, що вимагає банківська установа. Особливо важливим аспектом тут виступає страхування життя позичальника. До тарифу, як правило, включають такі чинники як розмір франшизи, вид та вартість застрахованого майна, строк дії договору страхування і перелік страхових ризиків. Окремі компанії, можуть враховувати і такі аспекти, як сфера професійної діяльності позичальника, в тому числі його схильність до екстремальних видів спорту.

Опіка банківських установ про долю своїх клієнтів може здатися очевидним завданням та передбачити всі можливі події, котрі здатні статися з позичальниками в період наявності зобов'язання по сплаті іпотечного кредиту протягом 10-30 років (що найчастіше видається банками), апріорі неможливо. Дійсно, сфера страхової діяльності пов'язана із високим рівнем невизначеності. Варто зауважити, що більшість українських банків не наполягають на поданні позичальниками медичних свідоцтв про їхнє стан здоров'я. Таким чином, коли позичальник втрачає здатність до праці або помер, борг за іпотечним кредитом на квартиру може перейти в спадок одному з членів сім'ї. Однак цей процес досить заплутаний і вимагає знання українського законодавства, і, головне, цей спадок може виявитися не дуже справедливим з моральної точки зору. Проте, якщо життя позичальника застраховане, сума кредиту може бути погашена страховою компанією. Згідно з умовами кредитного договору, страхування особистого життя та майна повинно бути організоване і оплачене позичальником протягом всього терміну кредитування, використовуючи власні кошти.

Власне, до самих страхових компаній висувається теж низка вимог, зокрема:

- з моменту їх реєстрації у Державному реєстрі фінансових установ має пройти не менше одного року;
- акредитована уповноваженим суб'єктом;
- у відношенні до страхової компанії не застосовувались заходи впливу протягом останнього року;
- діюча ліцензія на страхування передбачених ризиків.

Кінцева сума виплати страхового відшкодування не повинна перевищувати зазначену в договорі обов'язкового страхування страхову суму. Працівники банку, які забезпечують кредити через страхування, віддають перевагу укладенню тристоронніх договорів страхування. Вони апелюють до того, щоб умови договору, виконання яких повністю залежить від страхувальника (позичальника), були виключені. Банк бере на себе відповідальність за негативні наслідки, такі як неповернення кредитних ресурсів та невиклата страхового відшкодування. Банківська практика свідчить, що найчастіше страховик відмовляє у виплаті страхового відшкодування через несвоєчасне повідомлення про настання страхового випадку та недоцільне використання кредитних коштів, у зв'язку з чим банку важливо вести контроль за своєчасним та повним перерахуванням страхових внесків позичальником, а також за використанням позичених коштів згідно з їх цільовим призначенням.

На кон'юнктуру страхування ризиків за іпотечними договорами суттєво впливають проблеми, властиві будівельній галузі. В передвоєнний період (2021 рік) в експлуатацію було введено 11,4 млн м² житла, що є абсолютним рекордом за останні 30 років. Початок 2022 року продовжив тенденцію як у відношенні побудови житла, так і стосовно його купівлі. Але із повномасштабним вторгненням було призупинено роботу на будівельних майданчиках. Відповідно, скорочення введеного в експлуатацію житла було відчутним: за підсумками року лише 7,1 млн м² введено в експлуатацію (на 38% менше порівняно із минулим роком). Досягти такого показника вдалося за

рахунок фактичної побудови житла у мирний час. Скорочення обсягів, цілком логічно, прогнозується і у 2023 році.

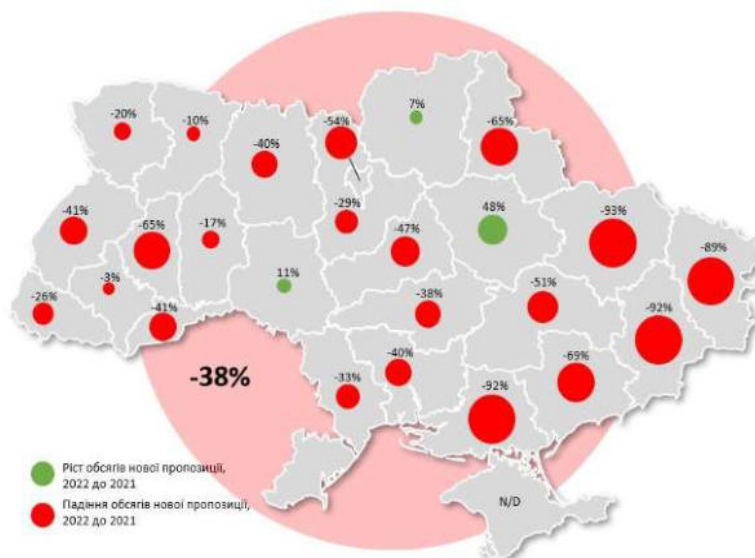


Рис. 2.1. Динаміка обсягів нової пропозиції на ринку житлової нерухомості України, 2022-й до 2021 року [11]

Як видно із Рис. 2.1., найбільшого спаду будівництва зазнали території, розташовані в південних та східних областях України; ще суттєвіше зменшився попит на купівлю приміщень.

Одним з недоліків вітчизняного іпотечного кредитування є його валютизація, яка має свої негативні аспекти. Валютизація іпотечного кредиту виникає через помітний розрив між процентними ставками за кредитами у національній та іноземній валюті, що виник у докризовий період. Він призводить до наступних проблем: по-перше, низький рівень довіри населення до національної економіки; по-друге, звичка обраховувати доходи й витрати у доларах; по-третє, висока вартість гривневих ресурсів для банків (фінансові установи змушені залучати гривневі ресурси, котрі мають високу вартість, основним джерелом яких є депозити населення). В комплексі, така ситуація призводить до збільшення вартості іпотечних кредитів у національній валюті, що знову ж таки робить іноземну валюту привабливою альтернативою. З урахуванням того, що частина іпотечних кредитів надається в іноземній валюті,

стає зрозумілою необхідність страхування валютних ризиків. Найчастіше, до них апелюють представники бізнесу.

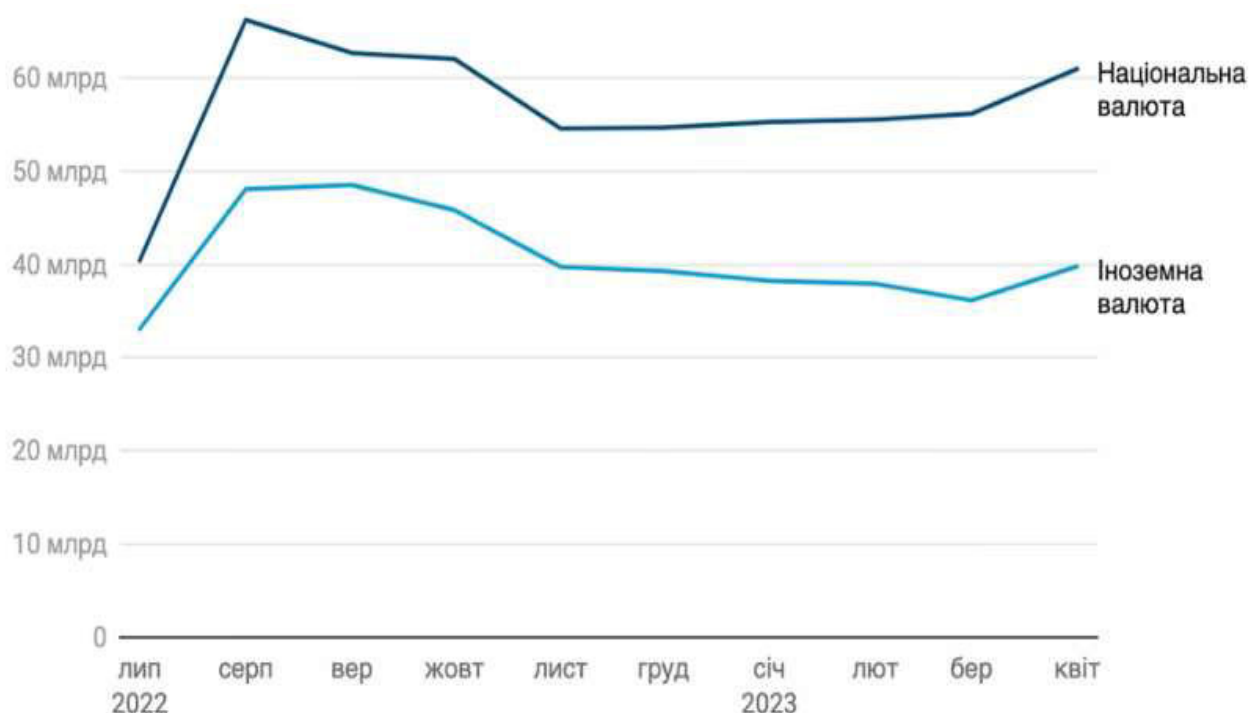


Рис. 2.2 . Сума валютних кредитів, що надається в гривневому еквіваленті за офіційним курсом НБУ (станом на 17.07.2023) [10]

У період із липня по квітень 2022 року обсяги іпотечних кредитів українського ринку зросли на 27 млрд гривень, а власне пікового показника досягли у серпні того ж року та становили 114 млрд гривень. Після спаду обсягу виданих іпотечних кредитів восени та взимку 2022–2023 років відповідно, прослідковуємо чергове нарощування виділених коштів, які надаються під іпотечні кредити для підприємств, особливо в Києві. У самій столиці обсяги такого виду кредитування для бізнесу зросли з 39 млрд гривень в червні 2022 року до 59 млрд гривень в березні 2023 року. Також інші області України відзначили суттєвий приріст, збільшивши обсяги від 33 до 41 млрд гривень.

На превеликий жаль, при таких тенденціях іпотечного кредитування бізнесу, зовсім не розвиненою залишається аграрна іпотека, а відповідно й інститут страхування її ризиків. Кредитування аграріїв відбувається, як

правило, на засадах звичайних позик. При цьому банківські установи відносять малі підприємства до груп високого ризику, у зв'язку з чим забезпечити дешевими кредитами суб'єктів підприємницької діяльності фактично не можуть без додаткових гарантій. Навіть такі, на перший погляд перспективні програми як компенсація відсоткової ставки, не принесли свого результату, адже отримати повернення сплачених відсотків видавалось можливим, проте отримати сам кредит – ні. Із відміною мораторію на дарування, продаж, передачу в заставу земель сільськогосподарського призначення, система іпотечного кредитування бізнесу в даній сфері має синхронно запрацювати.

Експерти наголошують, що найбільш прийнятними для аграріїв можуть бути іпотеки під 2 % річних (у валюті) та 5 % (у гривнях) при встановленні першого внеску у розмірі 20%. Умови кредитування мають бути максимально гнучкими, опиратися на дані відносно форми діяльності та ціль використання землі (процедурна диференціація вирощування однорічних культур на інтенсивній технології від, до прикладу, вирощування ягід на органіці). З-поміж зазначеного, обґрунтованою є позиція відносно потреби створення і належного функціонування Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, до ключових функцій якого б входило завдання із врегулювання правовідносин між фермерами та банківськими установами [25].

Досвід країн Європейського Союзу і численних інших розвинених держав свідчить про важливість і необхідність існування державного банку земель на ринку нерухомості (із статутним капіталом не менше 1,0 млрд грн). Багато країн, таких як Франція, Бельгія, Данія, Нідерланди вже обрали цей шлях. В умовах вільного ринку, ефективне управління сільськогосподарськими землями можливе завдяки наявності земельного банку, який виконуватиме функції регулятора ринку та адміністратора державних сільськогосподарських земель [48, с. 145].

Страховання предмету іпотеки, спільно із витратами на послуги нотаріуса та оцінювача, адміністративні збори за переоформлення майна та обов'язкове державне пенсійне страхування включено до переліку додаткових платежів при

оформленні кредитом. Податки та збори, пов'язані із укладанням правочину, включають в себе: державне мито, що справляється у розмірі 0,01% від суми іпотеки, що вказана у договорі [39]; обов'язкове державне пенсійне страхування передбачає сплату покупцем 1 % від загальної вартості нерухомого майна, зазначеної в договорі купівлі-продажу такого майна, за винятком громадян, які купують таке житло вперше [35]; військовий збір за ставкою 1,5% від об'єкта оподаткування. Слід зауважити, що іпотечний житловий кредит дає позичальнику право на отримання податкової знижки пункт 164.6 статті 164 Податкового кодексу України. Іншими словами, мова йде про повернення частини від сплачених особою коштів по відсотках за користування грошима банку. При цьому, таке право виникає у тому випадку, коли житловий об'єкт купується з метою його встановлення як основного місця проживання, в тому числі наявна позначка в паспорті про реєстрацію, що власне ідентична із місцезнаходження такого житла.

В цілому, органи державної влади та банківські установи спільним зусиллями створюють умови для функціонування інституту іпотечного кредитування в такий складний для держави час. Пошук нових способів інвестування в нерухомість позитивно впливає на розвиток економіки, формування нових робочих місць та укріплення молодих сімей в Україні.

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

3.1. Організаційно-методичні засади активізації житлових кредитів для молоді

Як зазначалося вище, у зв'язку із геополітичною та безпековою ситуацією в державі, іпотечна програма «єОселя» в рамках проекту «Доступне житло» залишається єдиною альтернативою кредитування житла. Очікувано, що із зниженням рівня ескалації конфлікту на території України і припинення війни в найближчому майбутньому, держава перебуватиме в пошуку нових оптимальних програм, які б консолідовано вирішували не лише питання житлового забезпечення, але й низку супутніх проблем (включаючи міграцію населення закордон, відтік молодих кадрів, нерівномірний розподіл сільського і міського населення, пропорційне забезпечення зайнятості у всіх важливих галузях тощо).

Одним із перспективних ми вважаємо корпоративний напрямок іпотечного кредитування, який не був належним чином апробований на території України, проте успішно себе зарекомендував у розвинутих країнах ЄС. Зміст моделі зводиться до того, що роботодавець кожного місяця відраховує відсоток фонду заробітної плати на ощадний рахунок у банківську установу (на строк до 20 років), а потім, отримуючи прибуток у вигляді відсотків за депозитом, надає його як кредит своїм співробітникам. За кредитом людина звертається до роботодавця. У кожної компанії свої умови, але розмір відсоткової ставки не перевищує 2-3%. За таким фінансовим механізмом працюють середні за розміром компанії, штат співробітників яких перевищують 10-15 осіб [28, с. 153]. До очевидних переваг моделі можемо віднести об'єктивну здатність купівлі житла молодими спеціалістами, без потреби попередніх накопичень. В окремих випадках, описана модель дозволяє отримати житло без переплат. Серед недоліків відмічаємо спосіб ідентифікації осіб, котрі в праві скористатися фондом компанії. Зокрема, роботодавець має

самостійно, на засадах об'єктивності і справедливості визначити критерій, за яким він встановлюватиме число претендентів: стаж роботи, рівень заробітної плати, тривалість контракту із працівником тощо.

Фінансовий механізм надання пільгових кредитів роботодавцям має у перспективі стати альтернативою банківським кредитам, але важливим інструментом для стимулювання працівників й забезпечення високого рівня кваліфікації персоналу. Вказаний підхід дасть змогу утримувати кваліфікованих спеціалістів на робочих місцях України, в тому числі через пільгове кредитування з умовами, що значно вигідніше порівняно з банківськими кредитами. Серед переваг цього механізму варто відзначити низьку процентну ставку, відсутність обов'язкового першого внеску. Ініціатива буде ефективною як для громадян, так і для економіки в цілому [53].

За рахунок впровадження стимулювання молодих кваліфікованих спеціалістів через пільгове кредитування, держава здатна залучити нові кадри до реалізації трудового потенціалу в бюджетній сфері, яку вони обирають неохоче, зокрема для лікарів і педагогічних працівників. Наприклад, якщо молодий вчитель працює у будь-якому освітньому закладі, йому може бути відкритий депозит на особистий рахунок в банку, на який держава регулярно перераховуватиме преміальні гроші. За час роботи відсотки на депозиті разом із основною сумою поступово зростатимуть, створюючи своєрідний капітал, який можна буде використати як перший внесок для отримання пільгової іпотеки. Такий фінансовий підхід може бути ефективним у промисловій галузі, де великі підприємства, отримуючи прибуток, зможуть завдяки податковим пільгам, що надаються їм на розмір визначеного відсотка від прибутку, а також отриманим відсоткам за депозитом, сприяти купівлі кількох квартир на рік для своїх співробітників. Це може бути важливим кроком у вирішенні проблеми з привабленням талановитих фахівців до бюджетного сектору та підтримки їхнього житлового питання.

Приватні підприємства, що братимуть участь у цій програмі, здатні забезпечити себе державними замовленнями, отримувати фінансові ресурси та

частку від прибутку; інвестувати в будівництво житлових комплексів для своїх працівників. Отже, фінансовий механізм кредитування роботодавців є ефективним інструментом для підтримки робочої сили та забезпечення стійкого розвитку економіки, сприяючи одночасно інтересам бізнесу та громадян.

Разом з тим, ми не можемо розглядати корпоративну програму як основний напрямок удосконалення та інтенсифікації іпотечного кредитування молоді, адже не всі суб'єкти господарської діяльності в змозі фінансово долучитися до реалізації проекту, особливо коли мова йде про ФОП чи представників малого бізнесу. Відповідно, слід зосередитися на сфері банківських послуг для індивідуальних житлових кредитів молодим людям, адже обґрунтовано, що саме банки відіграють ключову роль у наданні іпотечних кредитів на житло в усьому світі. Для того, щоб зробити ці кредити більш доступними, важливо знизити процентні ставки на іпотеку. Для досягнення цієї мети, ми пропонуємо використовувати систему ранжування процентних ставок на кредити на основі скорингового оцінювання кредитоздатності позичальників, що в свою чергу обумовлює потребу у наявності статистичного набору всіх даних, що віддзеркалюють якісні показники позичальника. Fraud-скоринг (оцінка шахрайства) – оцінка ймовірності схильності потенційного позичальника щодо шахрайства [6, с. 54]. Важливість кредитного скорингу полягає в тому, що кожному позичальнику присвоюється унікальний рейтинг кредитного ризику. Важливо зазначити, що такого роду інформація є конфіденційною і перебуває у користуванні банку.

Існують готові скорингові моделі для оцінювання, доступні на ринку за досить високу вартість. Для ілюстрації процесу ранжування процентних ставок, можемо використати скорингову модель, запропоновану Владичином В. У.[7], котра містить перелік якісних та кількісних параметрів (див. Таблиця 3.1.), які слід використовувати при оцінці кредитоспроможності позичальника.

Таблиця 3.1.

Якісні та кількісні показники для скорингу позичальника іпотечного житлового кредиту [7]

Показник	Значення показника	Бал
1	2	3
Якісні показники скорингу		
Страховий стаж в роках	Загальний стаж до 1 року	0
	Загальний стаж від 1 до 5 років	10
	Загальний стаж більше 5 років	20
Місце роботи Позичальника та його посада	Робочий, службовець	10
	Спеціаліст, топ-менеджер	20
	Власник бізнесу, керівна посада	30
Сімейне становище	Мас офіційний брак	30
	Мас цивільний шлюб	20
	Вдовець/вдова	10
	У розлученні/одні	0
Вік позичальника	До 21 року та старше 60	
	Від 21 до 60	
Наявність Документів на нерухоме майно та ТЗ	Документи на право власності нерухомості є	20
	Є документи на право володіння автомобілем	10
	Немає документів на право власності нерухомості та авто	0
Кредитна історія	Родина взагалі не користується кредитами	30
	Кредитна історія гарна	20
	Кредитна історія задовільна, бути прострочки за кредитами	10
	Кредитна історія незадовільна	0

Кількісні показники		
Співвідношення скупного чистого доходу (СЧД) до видатків	СЧД менше витрат	0
	СЧД більше витрат не більше ніж 25%	10
	СЧД більша за розміру видатків більше ніж на 25%, але не більше 50%	30
	СЧД більше розміру щомісячних витрат на 50 і більше %	50
Кошти на рахунку банку	Кошти на рахунках є в розмірі, Більш ніж сума кредиту	40
	Кошти на рахунках є в розмірі, менше ніж розмір кредиту	20
	Коштів на рахунку немає	0
Забезпечення кредиту	Заставна вартість майна більша вартості кредиту більш ніж на 50%	50
	Заставна вартість майна більша вартості кредиту більш ніж на 25%	30
	Заставна вартість майна більша вартості кредиту до 25%	10
	Заставна вартість майна менше кредиту	0
Громадянство	Є	10
	Немає	0

I

На підставі такої системи оцінки кредитоспроможності конкретного позичальника або іншої фінансової установи можна проводити аналіз клієнтської бази та в подальшому здійснювати розподіл їх на категорії: високий ризик або низький ризик кредитування. Максимальна кількість балів, яку можна отримати з цією системою, становить 300, при тому, що мінімальна кількість балів дорівнює 0. У такий спосіб молоді родини отримують кредити за низькими ставками, якщо вони відповідають вимогам та умовам кредитування.

В цілому, аби пришвидшити появу в Україні масової доступної іпотеки, на думку практиків, у першу чергу потрібно навести лад на ринку первинної нерухомості, зокрема в частині прозорості забудовників, а також врегулювати

процес фінансування будівництв. Єдиний ефективний механізм інвестування має гарантувати отримання інвестором готового житла, або ж повернення коштів. Враховуючи, що забудовники, так само як банки акумулюють значні обсяги коштів населення, до них мають бути встановлені так само жорсткі вимоги, які б забезпечили їх надійність [52]. Фінансовим установам, в свою чергу, слід розглянути об'єктивність включення рейтингової системи в свій портфель фінансових інструментів. Методика, при її практичному удосконаленні, допомагає зменшити ризики для банків, тим самим розширюючи кредитний портфель, включаючи в нього нові види іпотечних кредитів.

3.2. Застосування зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу українських банків

Досліджуючи практику окремих розвинутих держав щодо питання іпотечного кредитування громадян та нерезидентів, слід наголосити на окремих спільних тенденціях, притаманних деяким країнам. Так, в державах-членах ЄС умови надання іпотечних кредитів є чітко регламентованими, жорсткими, хоча середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом становить не більше 5%. Окрім того, угоди іпотечного кредитування передбачають штрафні санкції за дострокове погашення кредиту, чого фактично не існує на практиці в Україні. Позичальник в обов'язковому порядку надає банку документи, які підтверджують наявність легальних джерел доходу. Заставою може виступати наявна нерухомість або портфель цінних паперів. Умови іпотечного кредитування в розвинених європейських країнах передбачають обов'язковий перший внесок (20% від вартості нерухомості) і термін кредитування 10 – 40 років. Враховуючи суттєву вартість житла, що перевищує українські ціни в два – три рази, клієнти не рідко вдаються до позики у формі споживчого кредиту, відсоткова ставка за яким коливається від 9 до 13%.

Відсоткова ставка може бути як фіксована, так і плаваюча. У країнах ЄС вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5–3,75%), що порівняно з рівнем інфляції (3–3,5%) для споживача іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою чи мінімальною відсотковою ставкою і більше подібний до розстрочки. Основні умови іпотечного кредитування в країнах Європейського Союзу такі:

- довготерміновість кредитування (до 40 років);
- відсоткові ставки змінюються під впливом макроекономічних процесів;
- основою іпотеки є державна система оцінки і подальшої переоцінки нерухомості;
- іпотечний банк має можливість примусового продажу заставленої нерухомості у разі несплати позичальником кредиту;
- для іпотечного кредитування банки, як правило, залучають кошти через розміщення на фондовому ринку власних цінних паперів – іпотечних облігацій [24, с. 720].

Слід наголосити, що однією із виправданих і досить ефективних систем стимулювання іпотечного кредитування молоді в країнах ЄС залишається відпрацьована роками програма субсидіювання. Країни пропонують різні схеми дотацій: якщо у Іспанії, Німеччині та Греції функціонують додаткові пільги на доходи, то в Бельгії для сімей із незначним рівнем сукупного доходу держава пропонує оплатити частину відсотків за кредит.

Щоб краще розуміти особливості функціонування інституту та виокремити позитивні аспекти, котрі можна імплементувати в Україні, розглянемо на прикладі конкретних держав особливості іпотечного кредитування банківськими установами. До прикладу, сусідня Польща є одним із лідерів на ринку нерухомості. Постійний розвиток банківської системи цієї держави, безпечний ринок нерухомості, інтенсивність забудов міст та сіл, широкий вибір об'єктів за різними параметрами, незначний рівень ставок по кредитуванню, відносно нижча ціна (в порівнянні із іншими країнами ЄС) на

житло – це далеко не вичерпний перелік причин, через які іпотечне кредитування користується високим попитом.

Кредитуванням у даному напрямку в Польщі займаються звичайні (комерційні) банківські установи (Alior Bank, BPS Bank, Credit Agricole, Pekao, PKO BP) та спеціалізовані іпотечні банки. Як правило, умови отримання позики зводяться до наявного першого внеску, що коливається від 10 до 20% від загальної вартості об'єкту; визначення річної ставки по конкретному іпотечному договору залежить від багатьох чинників (з-поміж основних: правила обраного банку, термін кредитування, сума, платоспроможність клієнта), але в цілому не перевищує 6% (для резидентів – до 4%, показник наближений до країн, таких як Словаччина, Албанія, Сербія, Угорщина).

Що характерно, громадяни України, особливо у 2022-2023 роках є найбільш динамічною, зростаючою групою інвесторів у польську нерухомість. Вони також вдаються до механізму іпотечного кредитування в банках, які пропонують найбільш лояльні умови та кредитують іноземців. Консолідованих умов до необхідного переліку документів, які надають право на отримання іпотеки – немає, кожна установа самостійно формує вимоги. Як правило, вони зводяться до наступного:

- повнолітня особа із стабільним заробітком (в тому числі і студенти), який покриває як мінімум 60% від іпотеки;
- для іноземних громадян: наявність дозволу на роботу, номера PESEL, діючого закордонного паспорта на момент відкриття іпотеки, карти постійного проживання / тимчасового перебування, кредитного звіту із країни громадянства;
- в розрахунку до моменту повного погашення кредиту (за умови регулярної оплати) позичальнику має бути не більше 80 років;
- законне, документально підтверджене у встановленому порядку, джерело доходу (контракт, договір підряду, ведення бізнесу).

За умови, якщо банк вирішує, що нерезиденти Польщі відносяться до категорії позичальників підвищеної групи ризику, у зв'язку з чим є допустимим

встановлення нетипових умов кредитування чи взагалі отримання відмови. З точки зору банківської справи, відмінною від української практики є система визначення іпотечної ставки, що має змінні та постійні величини. Перша – змінна – WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) являє собою базову процентну ставку для обміну між банківськими установами на даному ринку. Середня величина цього показника переглядається Радою грошово-кредитної політики Польщі раз на рік чи півроку, відповідно, здатна до модифікації як в більшу, так і меншу сторони. Друга – фактична річна процентна ставка (Oprocentowanie/RRSO) – це відсотки по кредиту у різних банках, що коливаються від 4,2% до 6% та залежать від суми кредитування, страхування, термінів виплати кредиту. Страхування нерухомості не перевищує 0,15 % від її вартості і все частіше банківські установи бажають отримати підтвердження страхування життя позичальника. Максимальний термін надання іпотеки – 40 років [5, с. 201-202] та на відміну від Словаччини, Чехії, Словенії, тут доступна дострокова сплата кредиту без надмірних комісій.

В Швейцарії також діє програма іпотечної підтримки, яка є досить лояльною у відношенні до громадян країни. Середня вартість житла в найбільш престижних кантонах країни, яка складає 1 мільйон франків (800 тисяч євро), не заважає мешканцям отримувати іпотечний кредит під відсоткову ставку від 2% до 4,5% річних на фіксованій базі. Більш того, банки також пропонують іпотеку з плаваючою ставкою, приблизно 2,1% річних на максимальний термін до 100 років. Однак важливо відзначити, що ці пільгові умови не розповсюджуються на іноземців, які перебувають в Швейцарії. Для них вартість житлового кредиту буде вищою і становитиме близько 50-60% вартості нерухомості, яку вони купують.

Беручи за основу досвід Італії, слід відмітити, що тут також існує розвинена іпотечна система, але відсоткові ставки за кредитами трохи вищі, порівняно з іншими більш стабільними країнами Європи, і становлять близько 5%. Важливо відзначити, що іпотека в Італії зазвичай не покриває повну вартість житла. Найчастіше сума кредиту обмежується 65% від оціночної

вартості нерухомості. Терміни виплат за кредитами варіюються від 5 до 15 років. Отже, хоча іпотечна система і існує в обох країнах, умови іпотеки в Швейцарії є більш лояльними для місцевих жителів, а в Італії відсоткові ставки трохи вищі, і покриття вартості житла менше стандартного.

Іншим прикладом оригінального підходу до іпотечного кредитування може слугувати практика Німеччини. Вона різниться від практики багатьох країн ЄС, адже тут вже десятиліттями існують дві різні схеми банківського іпотечного кредитування. Перша – це традиційний іпотечний кредит із процентною ставкою приблизно 4,5%, однак вона вимагає від клієнта дотримання досить жорстких умов. Наприклад, кредит може бути виданий лише у тому випадку, якщо клієнт має на руках не менше 20% від вартості нерухомості. Крім того, щомісячний платіж іпотечного кредиту не повинен перевищувати 35% від загального доходу сім'ї, а максимальний термін погашення кредиту обмежений 20 роками. Другий апробований механізм вирішення житлового питання – це німецька модель накопичення і кредитування через будівельні ощадні каси (bausparkasse). Основна ідея цієї схеми полягає у внутрішньому фінансуванні, адже вона дозволяє фізичній особі отримувати кредити на вигідних умовах із ставками, нижчими за ринкові. Така модель подібна до банківської системи, але з обмеженим функціоналом. У розвинених країнах подібного роду схема адаптована і випробувана, оскільки межа інфляції тут залишається на низькому рівні [49].

Радикально має змінити свою політику Україна у відношенні до іпотечного кредитування, де предметом виступає земля. В країнах ЄС при наданні кредиту під заставу земельної ділянки використовуються три рівні компенсаційні виплати: перший рівень застосовується для господарств, які здійснюють свою господарську діяльність у гірських районах (компенсаційні виплати становлять 50%); другий рівень – для сільськогосподарських підприємств, які у своїй діяльності використовують альтернативні джерела енергії (держава виплачує 14% від банківської кредитної ставки); третій рівень – для

усіх інших випадків, які не потрапили під перші два (компенсаційні виплати становлять 36 % від банківської кредитної ставки) [50, с. 54-55].

Якщо вести мову про можливості і напрямки імплементації досвіду іноземних держав в Україні, то в даному випадку слід наголосити, що в повній мірі перейняти досвід чи модель за методом «обкладинки» – неможливо. Україна, перебуваючи в умовах боротьби за свої кордони, цілісність й незалежність, робить максимально задля стимулювання населення до купівлі житла. Відповідно, у повоєнний період інтеграція досвіду іноземних держав можлива лише за окремими напрямками. Так, відсоткові ставки для громадян країни і нерезидентів мають суттєво різнитися (близько до 7-10% збільшеної ставки для іноземців), що дасть змогу стимулювати українців купувати житло в рамках своєї держави, а в якості інвесторів буде залучати щонайбільш платоспроможну частину іноземців. Разом з цим, банківські установи мають долучитися до стимулювання видачі кредитів на рівні територіальних громад (міста, села міського типу, села), співпрацюючи в даному напрямку із місцевою владою. За стандартною схемою, кредитуючи об'єкти нерухомості, що розташовані у невеликих населених пунктах, можна запропонувати знижену % ставку, наближену до розстрочки, довгострокові кредити для платоспроможного населення при умові використання скорингової моделі.

Разом з тим, ми вважаємо за доцільне розглянути альтернативний (авторський) спосіб так званого «комплексного кредитування». Мова йде про можливість кредитування осіб, які планують купівлю житла у невеликих населених пунктах спільно із отриманням іпотечного кредиту на землю для ведення господарства. В умовах обмеженої кількості місць для працевлаштування, наявність власної земельної ділянки суттєво збільшить інтерес громадян, зокрема ВПО; осіб, які втратили житло в наслідок воєнних дій; людей із віддалених регіонів України. Значним плюсом для держави стане зниження рівня трудової міграції працездатного населення закордон та до великих міст, і, як наслідок, редукція конкуренції та постійного зростання ціни

на житло в містах-мільйонниках. Відповідно, пропозиція банківської установи має виглядати наступним чином:

Пропозиція актуальна: виключно регіональні відділення банку (місто із чисельністю до 100 тис. осіб).

Вимоги до позичальника (загальні): платоспроможна особа, віком від 18 до 45 років, з офіційним доходом (не має бути нижчим ніж 3 прожиткові мінімуми на момент оформлення заявки по іпотеці); не є учасником інших державних програм доступного / комплексного кредитування.

Предмет кредитування: житлове приміщення (первинний / вторинний ринок не старше 1970 р.) 52,5 м² для сім'ї з однієї особи (одинок особа), та додатково 21 м² — на кожного наступного члена сім'ї + земельна ділянка для ведення сільського господарства (в тому ж або наближених населених пунктах, в тому числі з метою ведення комерційної діяльності) у розмірі, що є не менше 5 га. Сума авансу: від 15% (де 10% - становить оплата за житловим приміщенням та 5% - по земельній ділянці). Спосіб оплати за кредитом: ануїтетна форма. Термін кредитування: до 20 років, із можливістю дострокового погашення.

Відсоткова ставка: для громадян України, які відповідають встановленим вимогам (до 7%), де точна ставка визначається за результатами застосування в індивідуальному порядку ризик-орієнтованого підходу; для нерезидентів — 15%.

При цьому, важливим є включення влади на рівні територіальних громад чи державних органів, які запропонують свою систему дотацій, котра буде вирішальною у виборі саме на користь даного виду кредитування.

Проведемо орієнтовні розрахунки. Вартість трикімнатної квартири на вторинному ринку площею 62 м² у м. Корсунь-Шевченківський (Черкаська обл.) із населенням 17 589 ос. (станом на 2020 рік) складає орієнтовно 956 868 грн. у 2023 році (за даними платформи OLX). Так як область являється аграрною, ціна за 1 га землі складатиме в середньому 34 000 грн (за даними Держгеокадастру, станом на 01.01.2022). Беручи в іпотеку мінімально 5 га землі

(на умовах пропозиції комплексної програми), її вартість становитиме 170 тис. грн. Таким чином, сукупна вартість іпотечного кредиту складає 1 126 868 грн.

Перший внесок – 10% (112 687 грн).

Сума кредиту (залишок після першого внеску) – 1 014 181 грн.

Строк кредитування – максимальний, 20 років.

Відсоткова ставка – 7%.

Щомісячний платіж: 7862,94 грн.

Нараховані проценти: 872 924,40 грн.

Загальна сума оплати на момент закриття кредитного договору: 1 887 105,60 грн.

Привабливість даного проекту забезпечуватиметься саме за рахунок визначення місця та ролі держави у його реалізації. Відповідно, із доступних механізмів, які вона може запропонувати вже у даний момент слід відзначити: компенсацію частини щомісячної оплати за кредитом; збільшення відсотку податкової знижки для учасників програми; реструктуризація оплати адміністративних зборів за переоформлення документів на квартиру (терміном до 2 років).

Розвиток ринку іпотечного кредитування передбачає необхідність створення відповідних правових та економічних умов. Іпотечні позики відкривають можливість залучити значну частину населення та інвестиційні ресурси, спрямовуючи їх переважно в галузі будівництва житла й супутніх секторів економіки. Зазначене сприяє створенню умов для забезпечення житлових потреб громадян і розвитку національної економіки.

ВИСНОВКИ

Отже, за результатами проведеного дослідження приходимо до висновку, що іпотечне кредитування є одним із елементів системи банківського кредитування, його особливою формою, котра пов'язана із наданням позик під заставу нерухомого майна. З-поміж світових моделей іпотечного кредитування виділяють наступні три: усічено-відкрита модель (європейський формат), розширено-відкрита модель (американський прототип), збалансована автономна модель, ключові розбіжності між якими полягають у механізмах отримання фінансових ресурсів та ідентифікації місця, ролі й участі держави в іпотечних правовідносинах.

Іпотечне кредитування – надзвичайно важливий інститут, адже реалізує низку функцій, до яких ми відносимо стимулюючу, соціально-економічну, функцію підвищення інвестиційної активності та розвитку банківської системи держави. Видова палітра інституту – різноманітна. За видами процентних ставок розрізняють іпотечний кредит із фіксованою процентною ставкою або змінною; залежно від способу оплати боргових зобов'язань іпотечні кредити розподіляють на кредит із стандартною оплатою, зобов'язання із змінними виплатами, пружинний іпотечний кредит, «кульова іпотека», рол-оверні кредити.

Стрімкий розвиток будівництва в Україні спричинив збільшення попиту на іпотечне кредитування з-поміж населення, що особливо прослідковувалось у довоєнний період. Цілу низку негативних коректив в кон'юнктуру іпотечного кредитування внесло повномасштабне вторгнення росії на територію України та запровадження військового стану. Фактично, станом на 2022-2023 рік в Україні в рамках проекту «Доступне житло» діє єдина по країні програма іпотечного кредитування «єОселя», що на пільгових умовах пропонує окремим групам населення (медичний персонал закладів охорони здоров'я, науково-педагогічних працівників закладів освіти, що належать до державної чи комунальної форми власності; ВПО; військовослужбовцям на контрактній

основі тощо) кредити під 7%. З-поміж очевидних переваг, які ми виділили в ході аналізу системи іпотечного кредитування по «єОселя», варто наголосити на низці недоліків, що негативно впливають на попит кредитування. Так, перший негативний аспект полягає у тому, що виплати здійснюються в українських гривнях. Багато продавців нерухомості зазвичай вказують вартість у доларах і бажають отримати повну суму у валюті на руки, а не гривню на банківський рахунок. Відповідно, такий розвиток подій слугує вагомою причиною, через яку продавці відмовляються розглядати можливість продажу своєї нерухомості через іпотеку. З точки зору позичальника проблема пов'язана у значній сумі першого внеску. Згідно з умовами програми, цей внесок повинен складати не менше 20%, проте кожен банк встановлює власні умови (Ощадбанк вимагає 20%, у ПриватБанку ця сума становить вже 30%). На практиці, більшість кредитних договорів орієнтовані на купівлю житла на вторинному ринку, хоча саме підтримка інвестицій у первинний ринок може позитивно віддзеркалитися на економіці країни.

За результатами оцінки зарубіжного досвіду іпотечного кредитування можемо зазначити, що в країнах ЄС фактично діють два режими правового регламентування іпотеки: режим іпотеки романо-германського права (країни Західної Європи), в основі якого – значна формалізація іпотечного кредитування та режим іпотеки країн англосаксонського права (іпотека тут носить загальний характер, тобто якісно не відрізняється від інших форм застави і гарантій).

Окремі аспекти та банківська практика видачі кредитів на придбання житла може бути запозиченою Україною у повоєнний період. Разом з тим, ефективним вважаємо корпоративний напрямок іпотечного кредитування й впровадження системи скорингу позичальника іпотечного житлового кредиту.

В емпіричній частині дослідження було запропоновано авторський підхід, згідно якого банківська пропозиція включатиме в себе іпотечне кредитування житлового приміщення і земельної ділянки для ведення господарства у невеликих за чисельністю населених пунктах, що тим самим буде стримувати

трудова міграція працездатного населення до великих міст та закордон, стримувати розвиток монополізму на земельні ділянки, сприятиме розвитку банківської системи на локальному рівні, слугуватиме як одна із причин редукації конкуренції та постійного зростання ціни на житло в містах-мільйонниках.

Станом на поточний момент можливий розвиток іпотечного ринку лише за підтримки держави, яка сприятиме створенню системи стандартизації ринку, забезпеченню рефінансування та страхуванню ризиків. Банкам потрібно розробити власну стратегію для належного функціонування на іпотечному ринку, враховуючи джерела фінансування й економічну ситуацію, зробити іпотечні кредити більш привабливими, базуючись на ризиках, котрі властиві іпотечному кредитуванню. Відповідно, іпотечне кредитування має потенціал стати надійним інструментом для залучення внутрішніх інвестицій й сприяти економічному і соціальному розвитку держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрос С. В. Інструменти і комбіновані способи фінансування діяльності підприємства. Причорноморські економічні студії. Вип. 26-1. 2018. с. 93-98
2. Артем'єва О. Сучасні тенденції ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. Економіка та суспільство, (25). 2021.
3. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок. К.:Знання, 2008. 717 с.
4. Баланська О. І. Типологія ризиків систем фінансування житлового будівництва. Вісник КрНУ імені Михайла Остроградського. Випуск 4/2016 (99). с. 100-107
5. Боднарук І. Л., Головатий Н. М. Порівняльний аналіз умов надання іпотечних кредитів на нерухомість українським громадянам в Україні та Польщі. Міжнародний науковий журнал «Освіта і наука». Випуск 2(25). 2018. с. 198-206
6. Вишнеvsька К. В., Барадакова С. І. Шляхи вдосконалення управління споживчим кредитуванням на основі визначення платоспроможності позичальника комерційного банку. Фінансовий простір № 4 (44). 2021. с. 49-59
7. Владичин У. В. Банківське кредитування. Київ: Атіка, 2008. 648 с.
8. Герасимович А. М. Аналіз банківської діяльності: підручник. К.: КНЕУ, 2012. 599 с.
9. Глущенко С. В. Гроші. Кредит. Кредитний ринок. К.: НаУКМА, 2015. 204 с.
10. Дослідження обсягів залучених кредитів та депозитів юридичними особами та ФОП. Дія. Бізнес. липень 2023. URL: <https://business.diia.gov.ua/cases/novini/doslidzenna-obsagiv-zalucenih-kreditiv-ta-depozitiv-uridicnimi-osobami-ta-fop> (дата звернення: 18.06.2023)

11. Дослідження ринку нерухомості під час війни від EY: Ernst & Young Ukraine. березень 2023. URL: https://www.ey.com/uk_ua/news/ey-ukraine-in-media/doslidzhennya-rynku-nerukhomosti-pid-chas-viyny-vid-ey (дата звернення: 23.06.2023)
12. Доценко І. О., Доценко В. В. Сутність та значення кредитної діяльності банку у сучасних умовах економічного розвитку. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Вип. 12 (1). 2017. с. 94-98
13. Дребот-Лабєцька Л. М. Іпотечна система: дефініція, структура, суб'єкти. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. Вип. 5(109). 2014. с. 331-340
14. Жежерун Ю. Банківське кредитування фізичних осіб в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку. Фінансовий простір № 2 (34). 2019. с. 41-50
15. Житловий фонд за регіонами: офіційний сайт Державної служби статистики України. 2021. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/arh_zf_reg_u.htm (дата звернення: 12.05.2023)
16. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. Регіональна економіка № 3. 2011. с. 114-121
17. Загородня І. Новосілля по-українськи: як взяти кредит на житло, чи доступна іпотека під 10% і що радять експерти. ТСН. серпень 2020. URL: <https://tsn.ua/groshi/ipoteka-1587349.html>
18. Іванчук Н. В. Гроші і кредит: навчальний посібник. Острог: Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2021. 332 с.
19. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування: офіційний сайт Національного банку України. лютий 2023. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechno-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата звернення: 10.04.2023)

20. Киричук Ю. Показник доступності житла як основний критерій ефективності державної житлової політики. Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. № 1. 2009. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu_2009_1_12 (дата звернення: 13.06.2023)

21. Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію їх загальна та житлова площа, за видами: офіційний сайт Державної служби статистики України. 2023. URL: https://ifstat.gov.ua/EX_IN/IB33.HTM (дата звернення: 12.05.2023)

22. Колісніченко В. Обсяг виконаних будівельних робіт в Україні за перший квартал зріс на 8,4% р./р. GMK Center. червень 2023. URL: <https://gmk.center/ua/news/obsyag-vikonanih-budivelnih-robit-v-ukraini-za-pershij-kvartal-zris-na-8-4-r-r/>

23. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Гроші та кредит»: навч. посіб. для студ. спеціальності 051 «Економіка» всіх спеціалізацій. уклад.: М. М. Дученко, Ю. О. Єрешко, О. А. Шевчук. Київ : КПП ім. І. Сікорського, 2018. 108 с.

24. Кочетигова Т. В., Киричок В. М. Закордонний досвід іпотечного кредитування. Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського. Вип. 16. с. 719-721

25. Кузьо Н. Аграрна іпотека: фермери, банки й держава у пошуках спільного знаменника: журнал та мультимедійна платформа «Агробізнес сьогодні». грудень 2020. URL: <https://agro-business.com.ua/agro/ekspertna-dumka/item/19693-ahrarna-ipoteka-fermery-banky-i-derzhava-u-poshukakh-spilnoho-znamennyka.html> (дата звернення: 18.06.2023)

26. Лактіонова О. А. Управління фінансовими ризиками: навчальний посібник / Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2020. 256 с.

27. Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: Монографія. К.: Центр учбової літератури, 2009. 548 с.

28. Марачевська А. В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді. Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису. дис...

к.е.н. за спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит». Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця, Харків, 2018. 250 с.

29. Матеріали I Всеукраїнської науково-практичної конференції «Війна та сьогодення. Виклики сучасності». Зб. наук. пр. редкол.: Д. А. Костюк (голова) та ін. Ірпінь, 2022. 62 с.

30. Мельнічук Н. О. Інструмент іпотечне страхування – напрям розвитку іпотечних відносин. Вчені записки: збірник наукових праць КНЕУ ім. В. Гетьмана. 2010. с. 1-5

31. Момот О. М. Ануїтетний графік погашення кредитів: переваги та недоліки. Науковий вісник Ужгородського університету: Серія: Економіка / редкол. В.П. Мікловда, М.І. Пітюлич, Н.М. Гапак та ін. Ужгород: Видавництво УжНУ «Говерла», 2011. Вип. 32. с. 224–226.

32. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією: наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 № 309 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#n15>

33. Поліщук Н. В. Закордонний досвід іпотечного кредитування сільського господарства у забезпеченні сталого розвитку. Приазовський економічний вісник. Вип. 3(03) 2017. с. 74-76

34. Поліщук Н. В. Іпотечне кредитування сільського господарства України. Наукові праці НДФІ. № 3 (80). 2017. с. 53-61

35. Порядок сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій: постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.1998 № 1740. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1740-98-п#Text> (дата звернення: 23.08.2023)

36. Порядок та положення обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування: постанова Кабінету Міністрів України від 6.04.2011 № 358. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/358-2011-п#Text> (дата звернення: 14.07.2023)

37. Приймак Н. В. Сутнісні характеристики кредиту як основного фінансового інструмента кредитування. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Вип. 18 (3). 2018. с. 6-10

38. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 № 2121-III. ВВР, 2001, № 5- 6, ст. 30.

39. Про державне мито: декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-93#Text> (дата звернення: 18.06.2023)

40. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 14.04.2023)

41. Про надання фінансової державної підтримки: постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-п#Text> (дата звернення: 17.07.2023)

42. Про страхування: Закон України від 07.03.1996 № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-вр#Text> (дата звернення: 19.08.2023)

43. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості: офіційний сайт Національного банку України. лютий 2023. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата звернення: 20.09.2023)

44. Середюк А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах. Вісник Вінницького політехнічного інституту. № 1. 2008. с. 20-26

45. Слободянюк О. В. Фінанси, гроші, кредит : практикум для студентів денної та заочної форм навчання спеціальності 073 «Менеджмент». О. В. Слободянюк, В. О. Котлубай, Г. Ю. Лазарева, І. Ф. Примаченко. Одеса: НУ «Одеська юридична академія», 2021. 106 с.

46. Спаських Н. М. Економічна сутність іпотеки. Науково-технічний вісник. Вип. 83. 2008. с. 233-241

47. Стечишин Т. Б. Банківська справа: навчальний посібник. Тернопіль: ТНЕУ, 2018. 404 с.
48. Стойко О. Я. Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств. БІЗНЕСІНФОРМ № 3. 2019. с. 142-148
49. Стратійчук В. В. Іпотека в цивільному праві України: дис... к. ю. н. наук (доктора філософії). Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2017. 216 с.
50. Трусова Н. В. Регулювання сектора фінансових послуг іпотечного кредитування суб'єктів аграрного виробництва. Збірник наукових праць ТДАТУ імені Дмитра Моторного (економічні науки) №1(39), 2019. с. 51-57
51. Тюленєва Ю. В. Стан житлового забезпечення громадян України. Проблеми та перспективи розвитку національної економіки. 2020. № 25. с. 27–34. URL: <http://sb-keip.kpi.ua/article/view/216985> (дата звернення: 01.05.2023).
52. У НБУ назвали умови для масової доступної іпотеки. Дебет-кредит. жовтень 2020. URL: <http://surl.li/npwds> (дата звернення: 03.09.2023)
53. Хамула К. В. Оцінка ризиків іпотечного кредитування населення в умовах фінансової нестабільності. Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування, освітня програма». Магістр, Донецький національний університет імені В. Стуса, м. Вінниця, 2022. 83 с.
54. Холодна Ю. Є. Фінансовий механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні. Економіка розвитку. № 2 (86). 2018. с. 62–70
55. Чижевська М. Б., Терещенко І. В., Святенко Ю. О. Економічна роль та сутність банківського кредиту. Науково-практичний журнал «Економічні студії». ПУЕТ. 2015. с. 357-363 URL: <http://dspace.puet.edu.ua/bitstream/123456789/9049/1/терещенко.pdf>
56. Шульга Н. П. Рефінансування банків: монографія. Н.П. Шульга, Ю.М. Уманців, О.В. Мельниченко; за заг. ред. Н.П. Шульги. Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2017. 324 с.
57. Януль І. Є. Іпотечне страхування в Україні. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Серія: Економіка. Вип. 120. 2010. с. 30-39

ДОДАТОК А

Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості [43]

Період	Кількість банків що заявили про видачу нових кредитів за звітний місяць од	Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період					Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період од					Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами що надані за звітний період у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:	
		Усього	У тому числі видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки за Звітний період	у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:		У тому числі з фіксованою процентною ставкою	Усього	У тому числі видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки за звітний період	У тому числі розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:		У тому числі з фіксованою процентною ставкою		
				Первинному ринку нерухомості	Вторинному ринку нерухомості				Первинному ринку нерухомості	Вторинному ринку нерухомості		Первинному ринку нерухомості, %	Вторинному ринку нерухомості, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Березень2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Квітень2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Травень2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Червень2022	2	2164	2164	1914	250	250	2	2	1	1	1	13,35	11,48
Липень2022	1	750	750	0	750	0	1	1	0	1	0	-	12,05
Серпень2022	2	9073	9073	0	9 073	7 773	12	12	0	12	11	-	14,75
Вересень2022	1	40 185	40 185	0	40 185	40 185	43	43	0	43	43	-	15,81
Жовтень2022	4	61 098	61 098	2 007	59 091	61 098	63	63	2	61	63	26,75	15,51
Листопад2022	5	178 426	178 426	2 610	175 816	178 426	146	146	2	144	146	14,05	9,62
Грудень2022	4	501 452	501 452	0	501 452	501 452	405	405	0	405	405	-	8,31
Січень2023	4	449 480	449 480	0	449 480	449 480	357	357	0	357	357	-	7,54
Лютий2023	4	169 807	169 807	0	169 807	169 807	126	126	0	126	126	-	8,34
Березень2023	2	38 808	38 808	0	38 808	38 808	36	36	0	36	36	-	14,02
Квітень2023	4	50 091	50 091	1 784	48 307	50 091	41	41	2	39	41	27,00	14,14
Травень2023	4	322 480	322 480	730	321 750	322 480	232	232	1	231	232	25,94	8,01

РЕЦЕНЗІЯ
на кваліфікаційну роботу

здобувача вищої освіти Державного податкового університету
Передересв В'ячеслав Григорович
(прізвище, ім'я, по батькові)
Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні
(назва теми)

Актуальність теми

Суспільні інтереси в різні часи були направлені на добробут своєї сім'ї. Так цивілізоване суспільство завжди переймалося питаннями забезпечення людей власним житлом, земельною ділянкою, іншим нерухомим майном, що в комплексі значно поліпшує якість та умови життя, і на сьогодні були і залишаються одними із догматичних та соціально значущих. З урахуванням повномасштабного вторгнення агресора на територію України, що супроводжується руйнуванням будинків, переселенням мільйонів людей на інші території України, все це свідчить про актуальність та своєчасність теми, представленої на рецензування кваліфікаційної роботи.

Наукова новизна проведеного дослідження – полягає в здійсненні аналізу функціонуючих моделей іпотечного кредитування та окремі елементи дослідження можуть становити практичну цінність для фінансових установ, що впроваджують використання метод «комплексного кредитування» громадян України у повоєнний період. Зазначене дослідження є комплексним і актуальним дослідженням поточного стану та перспектив іпотечного кредитування в найближчі роки.

Якість проведеного аналізу проблеми, текстового та табличного матеріалу Автор відміно провів аналіз стану сучасного іпотечного кредитування в Україні та перспективи його розвитку у майбутньому, використавши як текстовий матеріал так і матеріал в таблицях. Загалом вся робота відповідно оформлена, грамотно написана та легко читається.

Обгрунтованість пропозиції і висновків та їх практична цінність у роботі підприємства, установи, організації, МФУ України За результатами проведено дослідження було здійснено аналіз функціонуючих моделей іпотечного кредитування та запропоновано авторський метод «комплексного кредитування» громадян України у повоєнний період. Одержані результати можуть бути використані як при написанні тез, доповідей на науково-практичних конференціях й семінарах по банківській справі, так і використані при проведення лекційних і семінарських занять із студентами профільних факультетів.

Наявність недоліків: Недоліки - відсутні

Загальний висновок і оцінка роботи:

Кваліфікаційна робота Передерєєва В'ячеслава Григоровича на тему: «Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні», що подана на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня – «магістр», відповідає належним вимогам, що ставляться до такого виду робіт і може бути допущена до захисту.

З урахуванням успішного захисту кваліфікаційної роботи можна оцінити на „відмінно”/А.

Рецензент: Директор відділення № 36 АТ КБ «ПРИВАТБАНК»
(науковий ступінь, вчене звання, посада, місце роботи)

(підпис, М.П.)

О.Г.Полішко
(ініціали, прізвище)

« 01 » січня 2024 р.

Відгук наукового керівника кваліфікаційної роботи

Здобувача вищої освіти II рівня, II курсу, ФБМ-22-1 групи,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»,
освітньої програми «Управління процесами у сфері банківського бізнесу»

Передерєєва В'ячеслава Григоровича

на тему «Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні»

Кваліфікаційна робота виконана у відповідності з затвердженим планом, поставленні завдання виконані, питання розкриті, метою роботи є поглиблення теоретичних та практичних знань, формування пропозицій щодо напрямків удосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні.

Проведено дослідження щодо організаційно-методичних засад активізації житлового кредитування, прогнозування напрямків застосування зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу українських банків.

Одержані результати можуть бути використані у діяльності банківських установ щодо корпоративного напрямку іпотечного кредитування й впровадження системи скорингу позичальника іпотечного житлового кредиту.

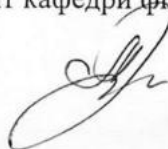
У ході дослідження здобувач показав вміння використовувати сучасні методи обробки інформації. Зроблені висновки є аргументовані.

Роботу виконано відповідно до вимог методичних рекомендацій до виконання кваліфікаційної роботи, зроблені висновки. Представлена кваліфікаційна робота на тему «Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні» є закінченим дослідженням і заслуговує на оцінку високу позитивну оцінку (47 балів)

Науковий керівник кваліфікаційної роботи

Москаленко Наталія Віталіївна,

к.е.н, доцент, доцент кафедри фінансових ринків та технологій



29.12.2023

Висновок кафедри про кваліфікаційну роботу

Кваліфікаційна робота (проект) здобувача вищої освіти
Передерєєва В'ячеслава Григоровича після попереднього захисту розглянута на засіданні кафедри, протокол від «15» 01 202 4 № 9 допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Завідувач кафедри



Береславська О. І.