

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА**

Факультет економіки і підприємництва

Кафедра фінансів, банківської справи та страхування

Допущено до захисту

“___” _____ 2023 р.

Зав. кафедри, д.е.н., професор

_____ **Прокопчук О.Т.**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
МАГІСТРА**

**РОЗВИТОК СИСТЕМИ ПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В
УКРАЇНІ**

Виконала – студентка 2 курсу, групи 22м-з-ф/а
освітньої програми «Фінанси, банківська
справа та страхування»

спеціальності 072 Фінанси, банківська справа
та страхування

Лозовська Валерія Олегівна

Науковий керівник – к.е.н., доцент

Ролінський Олександр Володимирович

Умань – 2023

РЕФЕРАТ

на кваліфікаційну роботу магістра

Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні

студентки факультету економіки і підприємництва
Уманського національного університету садівництва
Лозовської Валерії Олегівни

Дослідження проблем розвитку системи іпотечного кредитування в період воєнного стану є надзвичайно актуальним, оскільки є ефективним засобом акумулювання та перерозподілу фінансових ресурсів, трансформації заощаджень в стратегічні інвестиційні ресурси, вирішення соціальних питань щодо забезпечення населення житлом, підвищення результативності державної фінансової політики.

Загальний об'єм роботи складає 53 сторінки. Робота містить 9 таблиць та 12 рисунків. Кількість використаних джерел становить 55 наукових праць.

Мета дослідження є виявлення основних тенденцій розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні, аналіз поточної ситуації, визначення проблем та шляхів їх подолання.

Об'єктом дослідження є механізм функціонування іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є комплекс теоретико-методологічних та організаційних засад іпотечного кредитування.

В першому розділі розглянуто теоретичні засади активізації системи іпотечного кредитування.

Другий розділ містить аналіз та оцінка динаміки розвитку банківського сектору України, а також практичні аспекти функціонування іпотечного кредитування в Україні

Третій розділ містить напрями активізації розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні

Анотація

У кваліфікаційній роботі магістра розглянуто теоретичні засади активізації системи іпотечного кредитування, проведено аналіз та оцінку динаміки розвитку банківського сектору України, а також практичні аспекти функціонування іпотечного кредитування та запропоновано напрями активізації розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: *кредит, іпотечний кредит, застава, споживчий кредит, ризик, державна підтримка.*

The summary

The master's thesis considered the theoretical foundations of the activation of the mortgage lending system, conducted an analysis and assessment of the dynamics of the development of the banking sector of Ukraine, as well as practical aspects of the functioning of mortgage lending, and proposed directions for the activation of the development of the mortgage lending market in Ukraine.

Keywords: *loan, mortgage loan, pledge, consumer loan, risk, state support.*

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ АКТИВІЗАЦІЇ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	6
РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКІВСЬКОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ	13
2.1. Аналіз та оцінка динаміки розвитку банківського сектору України	13
2.2. Практичні аспекти функціонування іпотечного кредитування в Україні	22
РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	32
ВИСНОВКИ	44
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	48

ВСТУП

Останнім часом багато кредиторів та позичальників на іпотечному ринку зіткнулися з новими труднощами під час проведення операцій. З одного боку, це викликано через циклічні причини – економічна криза, військові дії на території країни, рекомендації банківських регуляторів, з іншого – через структурні зміни, які характерні українській банківській системі. Зосереджуючись на еволюції ідентичних однокогортних домогосподарств щодо споживання житлових послуг у контексті життєвого циклу, актуальністю постає вивчення впливу іпотечних кредитів з фіксованою ставкою як на ринках оренди, так і на ринках житла.

Основним інструментом стимулювання розвитку українського ринку житла є іпотечне кредитування, яке в сучасних умовах також розвивається завдяки державній підтримці. Український іпотечний ринок має величезний потенціал, який необхідно контролювати. Житлова проблема не тільки залишається одним із найважливіших соціальних завдань країни, але й стає ще більш актуальною в умовах кризи. Іпотечна система є одним із інструментів забезпечення доступним житлом малозабезпечених людей.

Проблема іпотеки досліджувалась у працях вітчизняних та зарубіжних учених, особливо Г.І. Андрєєва [1], С.В. Башлай [2], С.В. Князь [22], М.М. Король [25], О.О. Панова [25], А.Ю. Савенко, О.І. Солодовник, та ін. Проте в теорії та практиці розвитку українського іпотечного ринку все ще існують проблеми, а досліджень недостатньо. Тому необхідно провести більш поглиблене дослідження проблем розвитку іпотечної системи в Україні.

Основною метою дослідження є виявлення основних тенденцій розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні, аналіз поточної ситуації, визначення проблем та шляхів їх подолання. Це допоможе закласти основу для подальших досліджень даної проблеми та допоможе вирішити існуючі проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Для досягнення цілей дослідження необхідно поставити та вирішити такі завдання:

- визначити теоретичні засади іпотечного кредитування;
- проаналізувати організаційну модель і механізм іпотечного кредитування;
- обґрунтувати алгоритм надання іпотечного кредиту як системи регулювання соціально-економічного розвитку країни;
- стратегічні напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Об'єктом дослідження є механізм функціонування іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є комплекс теоретико-методологічних та організаційних засад іпотечного кредитування.

Методологічною основою роботи є теоретичне зведення, морфологічний аналіз, порівняльний метод, аналіз та синтез.

Інформаційну базу дослідження склали наукові праці вітчизняних і зарубіжних авторів в сфері іпотечного кредитування; нормативно-правові документи органів законодавчої влади України, аналітичні, довідкові та статистичні дані Національного банку, міністерства фінансів.

.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ АКТИВІЗАЦІЇ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Пандемія Covid-19 вплинула на світові ринки житла. Спочатку пандемія призвела до заморожування світових ринків житла, що відобразилося в тимчасовому припиненні транзакцій з житлом, будівництва та схвалення іпотеки. У міру того, як пандемія тривала, рівень безробіття зріс, оскільки багато підприємств були змушені закрити або скоротити свою діяльність через карантини та заходи соціального дистанціювання. Для тих, кому вдалося зберегти роботу, для багатьох пандемія призвела до скорочення робочого часу та оплати, особливо в таких галузях, як готельний бізнес, роздрібна торгівля та подорожі, які особливо сильно постраждали від пандемії. Через ці фактори багатьом домогосподарствам важче дозволити собі житло порівнянної якості та за аналогічним рівнем цін на їхніх ринках.

З іншого боку, збої в глобальних ланцюгах поставок призвели до уповільнення пропозиції житла, особливо в будівельній галузі. Також спостерігався раптовий сплеск попиту на більші та просторіші будинки через умови роботи з дому. Дійсно, багато економік також запровадили надзвичайні політичні заходи та урядові методи для підтримки доходу та пом'якшення економічних потрясінь під час пандемії. Поєднання факторів, включаючи високо лібералізовані іпотечні кредити, кількісне пом'якшення та зниження процентних ставок центральними банками, на додаток до рішучих заходів підтримки доходів, тимчасової допомоги та субсидій на заробітну плату, разом із підтримкою фінансового сектора, спрямовані на стимулювання глобального житлового будівництва [55].

Іпотечний кредит виступає як специфічний грошовий кредит, який відрізняється від споживчого кредиту технологією, реалізованою законодавцем. Оскільки це окремий контракт, він може бути змінений під час виконання, або ж в достроковому погашенні, або в кінці переукладання. Як і

будь-який договір, він вразливий до невиконання, і засобом правового захисту в такому випадку є закінчення кредиту або, якщо необхідно, його призупинення [4].

Нині, існує безліч різноманітних підходів до визначення дефініції «іпотечний кредит» (табл. 1.1.)

Таблиця 1.1

Тлумачення підходів до визначення дефініції «іпотечний кредит»

Автор	Визначення
Шарова С. В., Мартищенко Д. О. [46]	це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо.
Панова О.О., Розумовський О.С. [31]	це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи.
Гриньох А. [5]	різновид довготривалого кредитування, де права кредитора (банку) забезпечені нерухомим майном
Ковальчук (Добротворська) Т.С. [23]	система економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які надаються під заставу нерухомості.
Студінська Г.Я., Просов В.М. [44]	система відносин між економічними суб'єктами на фінансовому ринку з метою акумулювання вільних грошових ресурсів
Завидівська О.І. [18]	по-перше, застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового (кредитного) зобов'язання; по-друге – це право звернення стягнення на заставлене нерухоме майно відповідно до чинного законодавства, змісту іпотечної угоди та / або рішення суду.
Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. [41]	один з основних каналів надходження у капіталовкладень у будівництво, сільськогосподарське виробництво та інші галузі економіки

Кожний із згаданих підходів (табл. 1.1) є правильним, але недостатньо повним, що свідчить про актуальність даного дослідження та мотивує до подальших наукових досліджень. Зокрема, деякі визначення не враховують функцію розподілу ризиків, яка притаманна кредитному іпотечному ринку.

Сучасний іпотечний бізнес повинен значною мірою покладатися на інноваційні технології, щоб отримати прибутковість з меншими витратами.

Більшість позичальників сьогодні не усвідомлюють, що іпотечне кредитування значно набуло розвитку за ці роки.

Позичальник – це особа, якій потрібно позичити гроші для здійснення покупки, і яка відповідатиме за сплату іпотечних платежів. Деякі приклади позичальників: первинний позичальник та співпозичальник (співзаявник).

Кожен кредитор має власний набір стандартів для схвалення іпотечного кредиту. Коли позичальник подає заявку на позику до кредитора, позикодавець переглядає інформацію, щоб перевірити, чи відповідає позика його стандартам.

Кредитори розглядають як якісні, так і кількісні показники позичальника: кредитний рейтинг, активи, борг і дохід. Кредитор використовує дану інформацію, щодо надання або відхилення виплати кредиту позичальнику.

Кредитори також можуть допомогти, надаючи таку необхідну впевненість позичальникам – вони можуть зробити це за допомогою прозорих послуг, спілкування та намагаючись утримувати продукти та ставки, коли це можливо.

На нашу думку, іпотека, або іпотечна позика, – це кредит, за яким майно для позики використовується як застава, а позичальник погоджується здійснити ряд регулярних платежів, щоб повернути позику. Оскільки будинок використовується як застава за кредитом, іпотека діє як юридичний документ, який дозволяє кредитору отримати будинок, якщо всі платежі будуть зроблені згідно з домовленістю. Після здійснення всіх платежів позичальник стає власником житла. Право позикодавців вилучити або повернути будинок за несплату більше не існує.

«Оформлення іпотеки» передбачає фінансування іпотечної позики для власника житла. У цьому процесі часто беруть участь не тільки кредитор і позичальник, а й інші учасники (рис. 1.1).

Банки – найвідоміший тип фінансових установ, які приймають депозити та використовують їх як джерело коштів для надання позик.

Порівняно з іншими типами депозитних установ, банки часто мають ширшу сферу діяльності і часто надають позики в більш різноманітних сферах.



Рис. 1.1. Основні учасники системи іпотечного кредитування

Заощаджувальні асоціації: організації спільної власності, вони зосереджувалися майже виключно на житловій нерухомості. Члени платили в установу та отримували відсотки за своїми депозитами (функція ощадливості або заощадження). Керівництво потім розгорне об'єднані кошти для оформлення іпотечних кредитів для членів [54].

S&L i thrifts – це депозитні установи, які зосереджуються на іпотечному кредитуванні житла [48].

Кредитні спілки – як і банки, кредитні спілки приймають депозити та надають позики. На відміну від банків, кредитні спілки є некомерційними і відкритими лише для членів, хоча останніми роками визначення членства стало менш обмежувальним.

Іпотечні брокери: як посередники між кредиторами та позичальниками. Іпотечні брокери працюють над встановленням зв'язку між позичальниками та кредиторами та займаються адміністративними аспектами кредитної операції, отримуючи комісію за закриття кожної угоди. Орієнтовані на споживача іпотечні брокери знаходять найкращі ставки для позичальників. Хоча вони безпосередньо не фінансують позики, брокери є

важливим учасником багатьох іпотечних кредитів і стали більш значущими за останні десятиліття.

Іпотечні банкіри: іпотечні банківські компанії зазвичай залучають короткостроковий капітал для фінансування іпотечних позик, як правило, шляхом запозичень на ринках капіталу або організації складської кредитної лінії в комерційному банку. Оскільки іпотечні банки не беруть депозити для фінансування позик, вони повинні продавати свої позики на вторинному ринку. Іпотечні банкіри бувають різних форм, а деякі нагадують іпотечних брокерів.

Небанківські кредитори: включно з фінансовими компаніями, ці кредитори зазвичай фінансують позики не через депозити, а натомість через механізми, включаючи складські кредитні лінії від банків, а іноді й більш складні механізми фінансування. Як правило, ці організації самі тримають іпотечні кредити протягом дуже обмеженого часу, перш ніж сек'юритизувати іпотечні кредити або продати їх для сек'юритизації. Подібно до іпотечного брокерства, за останні тридцять років небанківські кредитори стали більш важливою частиною історії виникнення [50].

В останні десятиліття, наприклад, іпотечні брокери служили посередниками між кредиторами та позичальниками. Крім того, організація, яка фінансує позику, залучає капітал з іншого боку, як у випадку з небанківським іпотечним кредитором, який використовує складську кредитну лінію в банку. Зміни в ширшій системі іпотечного фінансування періодично виникали внаслідок економічних потрясінь, державних постанов, коливань процентних ставок і впровадження нових технологій.

Вплив правових ризиків іпотечного кредитування полягає в неможливості, або при ускладненні для банку-кредитора реалізувати права за іпотечним договором, а саме: посилені вимоги банку до предмета іпотеки (через низький рівень компенсації іпотечних кредитів за рахунок предмета іпотеки); обмеження щодо отримання окремих видів іпотечних кредитів позичальників з хорошою кредитною історією; витрати на кредит

збільшуються через високу «премію за ризик» у складі кредитних процентних ставок (збитки, понесені банками через неповернення), де кредит фактично повертається позичальником виконувати свої зобов'язання.

Проводячи дослідження, варто відмітити, що банки визначають наступні ризики при іпотечному кредитуванні:

- Передбачений законом механізм досудового врегулювання безспірної заборгованості за розпорядчим написом нотаріуса є фактично неефективним.
- Питання звільнення житла, яке в іпотеці (виселення) при застосуванні певних законодавчих норм.
- Неузгодженість законодавчих норм щодо практики зняття з реєстрації.
- Ризик втрати безпеки через незавершені процедури відновлення прав у випадках визнання незаконного переходу права власності та скасування відповідного рішення.
- Кредитні ризики, пов'язані з придбанням нерухомості на первинному ринку.
- Суттєві мораторії на вимоги кредиторів, у тому числі мораторії на заставу особистих позик в іноземній валюті/іпотечне стягнення.
- Податкове навантаження, пов'язане з процесом реструктуризації іпотеки.

Пандемія COVID-19 змусила іпотечних кредиторів даного сегменту ще більше посилити свої стандарти кредитування. З початку пандемії COVID-19 іпотечна індустрія стала американськими гірками – і це несерйозно. Позичальники побачили, що неймовірно низькі ставки зросли майже на цілий пункт за лічені тижні. Звичайно, відсоткові ставки невдовзі після цього вирівнялися та залишаються сприятливими для позичальників.

Іпотечні кредити позитивно впливають на розвиток реальної економіки, яка не тільки отримує інвестиційні ресурси, а й стимулює їх продуктивне використання з урахуванням необхідності повернення позичених кредитів. Іпотечні кредити дозволяють модернізувати

виробництво, сприяють підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції, прискоренню розвитку національної економіки.

Перевага банківської іпотеки полягає в зниженні кредитного ризику в разі неплатоспроможності, банкрутства або ліквідації позичальника як юридичної особи, оскільки позичальник може передати банку права на нерухоме майно, яким він може користуватися, якщо кредит не повертається повністю або прострочено.

Отже, з іпотечними кредитами все змінюється, будь то вимоги до кредитного рейтингу, вимоги до кредитної програми чи доступність кредитної програми. Іпотечні компанії вже виграють від відомих технологічних трендів, таких як хмарні платформи, блокчейн, системи автоматизації, аналітика даних і боти тощо. Ці рішення забезпечать такий рівень ефективності, який прискорює розширення глобального ринку для платформ електронної іпотеки.

РОЗДІЛ 2.

ОСОБЛИВОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКІВСЬКОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

2.1. Аналіз та оцінка динаміки розвитку банківського сектору України

Фінансовий стан банківської системи напряду впливає на загальне функціонування національної економіки через поєднання функцій фінансового посередництва та інвестиційного агента. Військові дії на території України, економічна криза негативно вплинули на ефективність діяльності банківської системи.

Банківський кредит – це фінансове рішення, запропоноване кредитною організацією, яке полягає в наданні позичальнику коштів для реалізації його проекту. Таким проектом може бути придбання рухомого чи нерухомого майна, накопичення заощаджень або просто вирішення непередбаченої події. У всіх випадках банківський кредит дозволяє досить швидко отримати кошти, які потім повертаються поступово, до яких необхідно додати відсотки. Надані суми залежать від проекту та ситуації позичальника, а також від самого кредиту. Тому що в залежності від типу кредиту змінюються умови кредитування. Варто зосередитися на банківських кредитах, які існують сьогодні.

Для фінансування проекту можна використовувати кредити між фізичними особами, але все ж найкраще через офіційну кредитну організацію. Суми запозичень більш-менш значні, а термін повернення вимірюється місяцями або навіть роками. Тому бажано, щоб умови кредитування були регульованими та чітко визначеними, щоб захистити як позичальника, так і кредитну організацію.

Для проведення аналізу, виявлення ключових проблем, їх вирішення та стабілізації банківського сектору в Україні першочерговим завданням є дослідження поточної статистики та висвітлення діяльності різних аспектів

банківського сектору. Крім того, важливо враховувати динаміку змін основних показників і причини їх коливань, кількісні наслідки вжитих заходів і їх ефективність.

Введення перших заходів, продиктованих необхідністю посилення монетарної політики, було достатньо, щоб спричинити реформи в найбільш тендітній банківській системі, за якою послідувала широкомасштабна криза довіри та банкрутство багатьох інших банків, які могли б вижити довше за більш м'яких умов. І першим стало, скорочення кількості банківської системи (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Кількість діючих банків України станом на 01.01.2016–01.01.2023 рр., од.

Показник	Рік								Відхилення, +/-
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Кількість діючих банків	117	98	82	77	75	74	71	67	-50
з них: з іноземним капіталом	41	38	38	37	35	33	33	30	-11
у т.ч. зі 100% іноземним капіталом	17	17	18	23	23	23	23	22	5

Узагальнено автором за даними НБУ [42]

Кількість банків, за досліджуваний період, поступово скорочується. Станом на 01.01.2023 року кількість діючих банків досягала 67 од., що на 50 банків менше ніж на початок 2016 року. Водночас, кількість банків з іноземним капіталом скоротилась на 11 установ, і становила 30 од. на початку 2023 року, з них 22 установи – зі 100% іноземним капіталом, їх кількість збільшилася на 29,4% (5 установ) ніж у 2016 році. Варто відзначити, що процес реорганізації вимагає вирішення багатьох питань капітального значення.

Скорочення кількості банків вплинуло, і на скорочення кількості структурних підрозділів банків (рис. 2.1).

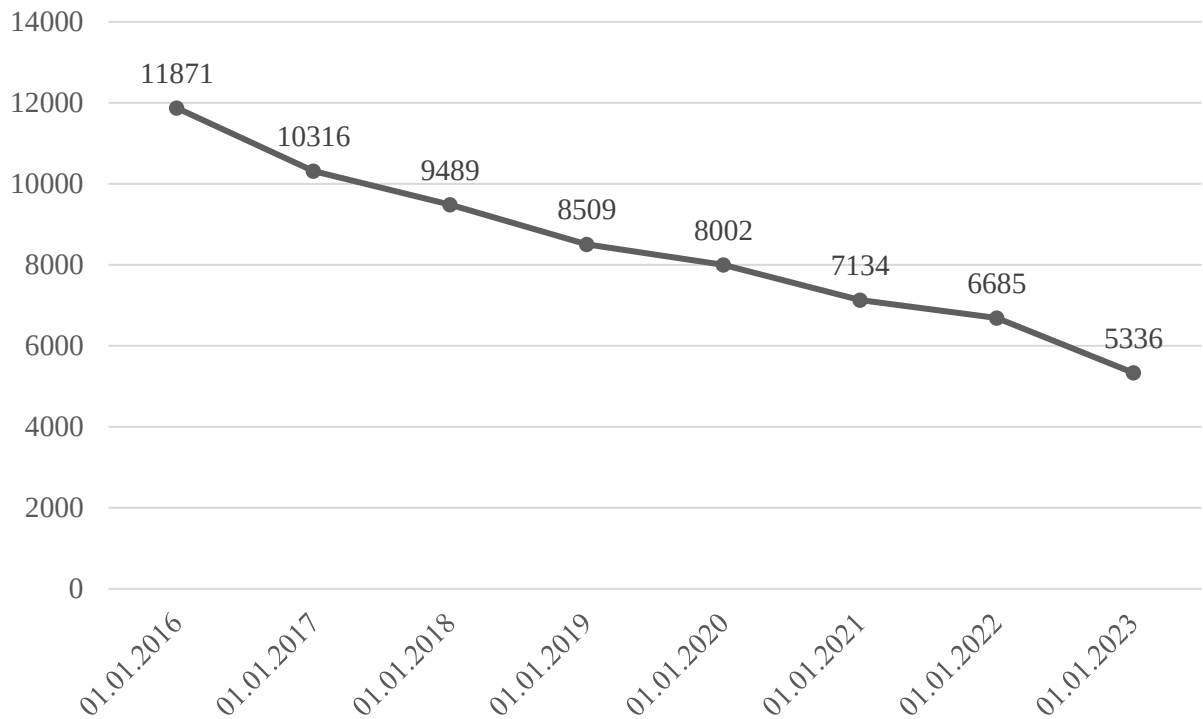


Рис. 2.1. Кількість діючих банківських відділень в Україні станом на 01.01.2016–01.01.2023 рр., од.

Узагальнено автором за даними НБУ [42]

За досліджуваний період, кількість банківських відділень скоротилися на 122,5 % (6535 од.) на 31.12.2022 року порівняно з 31.12.2015 року. Основною причиною, стало значне скорочення банківських установ.

Враховуючи, що фінансові труднощі країни можуть створити атмосферу нестабільності, яка може поширитися за межі її кордонів, щоб протистояти цим наслідкам кризи, необхідно було втрутитися не лише на національному фронті, а й за допомогою багатосторонніх дій. Також було очевидно, що консолідація банківського сектора не може бути досягнута без реформування інших галузей діяльності у фінансовому секторі.

Управління активами та пасивами полягає в оптимізації показників прибутковості та ризику, тобто двох основних вимірів будь-якого фінансового рішення ризику ліквідності та ринковий ризик. Кожен банк має функцію корисності, яка відображає його переваги з точки зору прибутковості та ризику. Така комбінація активів і пасивів створює певний рівень прибутковості та ризику серед цих комбінацій банк обирає ту, яка

відповідає його перевагам, і полягає в досягненні цієї структури балансу відповідно до вимог банку в цій сфері.

Оцінка та критерії запису активів і пасивів по рахунках в банку відіграють визначальну роль у підготовці фінансової інформації. Сек'юритизація в тому сенсі, що вона є як рефінансування, так і метод управління активами, ілюструє неоднозначність системи бухгалтерського обліку, яка все ще базується на юридичному баченні операцій, що інвестори віддають перевагу їх економічному та фінансовому характеру.

Коли банківські установи мають рівень капіталу, близький до нормативних коефіцієнтів, вони обмежені у своїх можливостях надання нових послуги. Банк відіграє важливу роль у скороченні інформаційної асиметрії. Використання таких методів, як сек'юритизація, в даний час є одним з пунктів зближення розвитку фінансових ринків і інтересу установ дотримуватись обмежувальних пруденційних норм щодо коефіцієнта капіталу на активи.

Розвиток обліку справедливої вартості – на практиці, а облік ринкової вартості в конкретному випадку банківського сектору та його наслідки з точки зору волатильності бухгалтерського капіталу – характер бухгалтерського результату та обліку.

Управління активами та пасивами – це метод, який дозволяє банку керувати складом і достатністю всіх своїх активів і пасивів, а також позабалансових облікових записів. Його метою є забезпечення стабільності (коротко, середньо і довгостроковий) фінансового доходу шляхом забезпечення контролю процентних ставок, ризиків ліквідності та валютних ризиків, а також дотримання нормативних обмежень:

- ризик процентної ставки пов'язаний з невизначеністю фінансових результатів (процентної маржі), з коливаннями процентних ставок та економічною вартістю балансу;

– ризик ліквідності відповідає нездатності виконувати свої зобов’язання перед третіми сторонами щодо відтоку грошових коштів (зняття з депозитів до запитання, надання кредитів, погашення кредитів тощо);

– валютний ризик пов’язаний із дисбалансом у балансових позиціях (кредитування чи позичання) у валюті (проти базової валюти).

Проведемо оцінку сумарних активів комерційних банків України (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

**Динаміка складових сумарних активів комерційних банків України
станом на 01.01.2016 – 01.01.2023 рр., млн грн**

Рік	Всього активів	Надані кредити	Кредити суб'єктам господарювання	Кредити фізичним особам	Резерви за активними операціями банків
2016	1 254 385	1009768	830632	175711	321303
2017	1 256 299	1005923	847092	157385	484383
2018	1 336 358	1042798	870302	170938	516985
2019	1 360 764	1118618	919054	196634	555871
2020	1 494 460	1033539	822020	206761	492069
2021	1 822 814	963664	752503	199556	375459
2022	2 053 928	1065347	795513	242633	278774
2023	2 353 592	1036129	801327	209944	368091

Узагальнено автором за даними НБУ [3]

Динаміка сумарних активів комерційних банків України за досліджуваний період мала тенденцію до збільшення майже вдвічі, тобто на 87,6% в загальній сумі валюти балансу. Складові сумарних активів, за досліджуваний період, за рахунок яких відбулося збільшення, за рахунок наданих кредитів на – 2,6%, кредити фізичним особам – 19,4%, резерви за

активними операціями банків – 14,5%, зменшення відбулося у видачі кредитів суб'єктам господарювання – 0,04%.

З початку війни кредитний портфель зростає через корпоративне кредитування насамперед державними банками, переважно за підтримки державних програм [25].

Кредити, надані клієнтам, становлять на 1 січня 2023 року 44,0 % банківських активів, так як кредитування є головною специфічною особливістю банківської сфери (рис. 2.2).

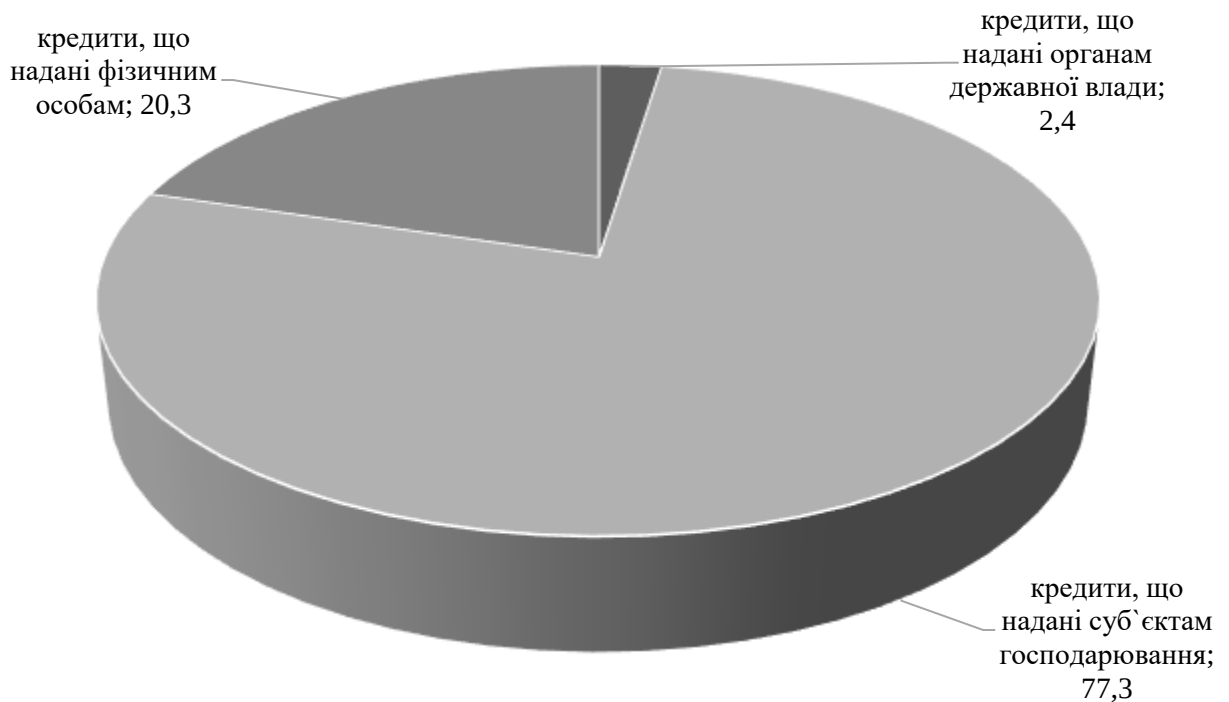


Рис. 2.2. Кредитний портфель банківського сектору України станом на 01.01.2023 року, млн.грн

Узагальнено автором за даними НБУ [3]

У кредитному портфелі складових сумарних активів комерційних банків кредити (рис. 2.2), видані суб'єктам господарювання (801 413 млн грн) у 3,8 рази перевищують кредити надані фізичним особам (209 943 млн грн), у кредитному портфелі вони становлять 77,3% [42].

Варто відмітити, що активні операції комерційного банку у фінансовій звітності надають інформацію щодо використання акумульованих коштів.

Пасивні операції свідчать про джерела походження ресурсів, тобто про залучені грошові кошти (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

**Динаміка складових сумарних пасивів комерційних банків України
станом на 01.01.2016 – 01.01.2023 рр., млн грн [3]**

	Всього пасивів	Статутний капітал	Зобов'язання банків	Кошти суб'єктів господарювання	Кошти фізичних осіб
2016	1254385	1009768	830632	175711	321303
2017	1256299	1005923	847092	157385	484383
2018	1336358	1042798	870302	170938	516985
2019	1360764	1118618	919054	196634	555871
2020	1494460	1033539	822020	206761	492069
2021	1822814	963664	752503	199556	375459
2022	2053928	1065347	795513	242633	278774
2023	2353592	1036129	801327	209944	368091

Варто відмітити, що інструменти управління валютою балансу стають все більш досконалими та автоматизованими. Так, при зменшенні кількості банківських установ та їх структурних підрозділів, статутний капітал за досліджуваний період мав, хоч і не значну, але тенденцію до збільшення на 2,6%, кошти суб'єктів господарювання на 19,5% та кошти фізичних осіб – 14,6%. Проте зобов'язання банків зменшилися на 3,5%.

Валюта балансу комерційних банків значно зросла під впливом «нетрадиційної» грошово-кредитної політики, запровадженої після кризи 2008 року, а потім COVID-19, повномасштабне вторгнення росії на територію України. Ця політика, зокрема, полягала в придбанні державних і приватних боргових цінних паперів і масовому обслуговуванні банківських запитів на рефінансування. Їхня мета полягала в тому, щоб зробити умови фінансування економіки більш сприятливими в умовах, коли запас для

зниження «ключових» процентних ставок став слабким або нульовим. І таким чином пом'якшити дію макроекономічних шоків, які торкнулися зони, і довести інфляцію до бажаного рівня.

Коефіцієнт рентабельності загальних активів порівнює загальні активи банківської установи з прибутком після сплати податків і відсотків. Коли коефіцієнт рентабельності активів падає нижче 2%, він вважається низьким, а коли коефіцієнт перевищує 20%, він вважається відмінним. Рентабельність капіталу характеризує економічну ефективність капіталу, тобто результативність використання банками капіталу, і показує, скільки чистого прибутку припадає на 1 грн. капіталу банківської установи. Вважається, робота банку ефективною, коли граничне значення показника ROE складає не менше 10 %.

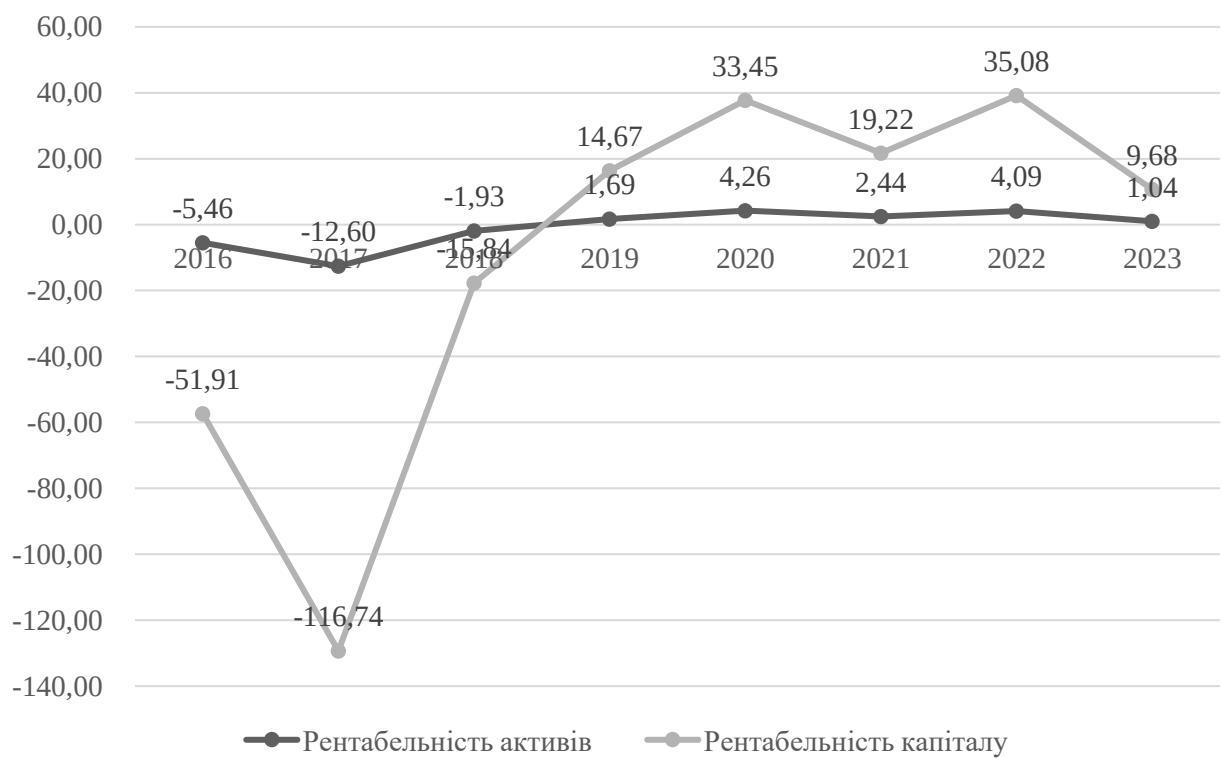


Рис. 2.3. Динаміка рентабельності активів та рентабельності капіталу станом на 01.01.2016-01.01.2023, %

Узагальнено автором за даними НБУ [3]

Проведені реформи в банківському секторі позитивно вплинули на показники рентабельності активів та рентабельності капіталу. Проте, станом

на 01.01.2023 рівень рентабельності активів та капіталу, зазнали значного зменшення. Прослідкуємо в динаміці з 01.01.2022 до 01.09.2023 (рис. 2.4) рентабельність активів та рентабельність капіталу.

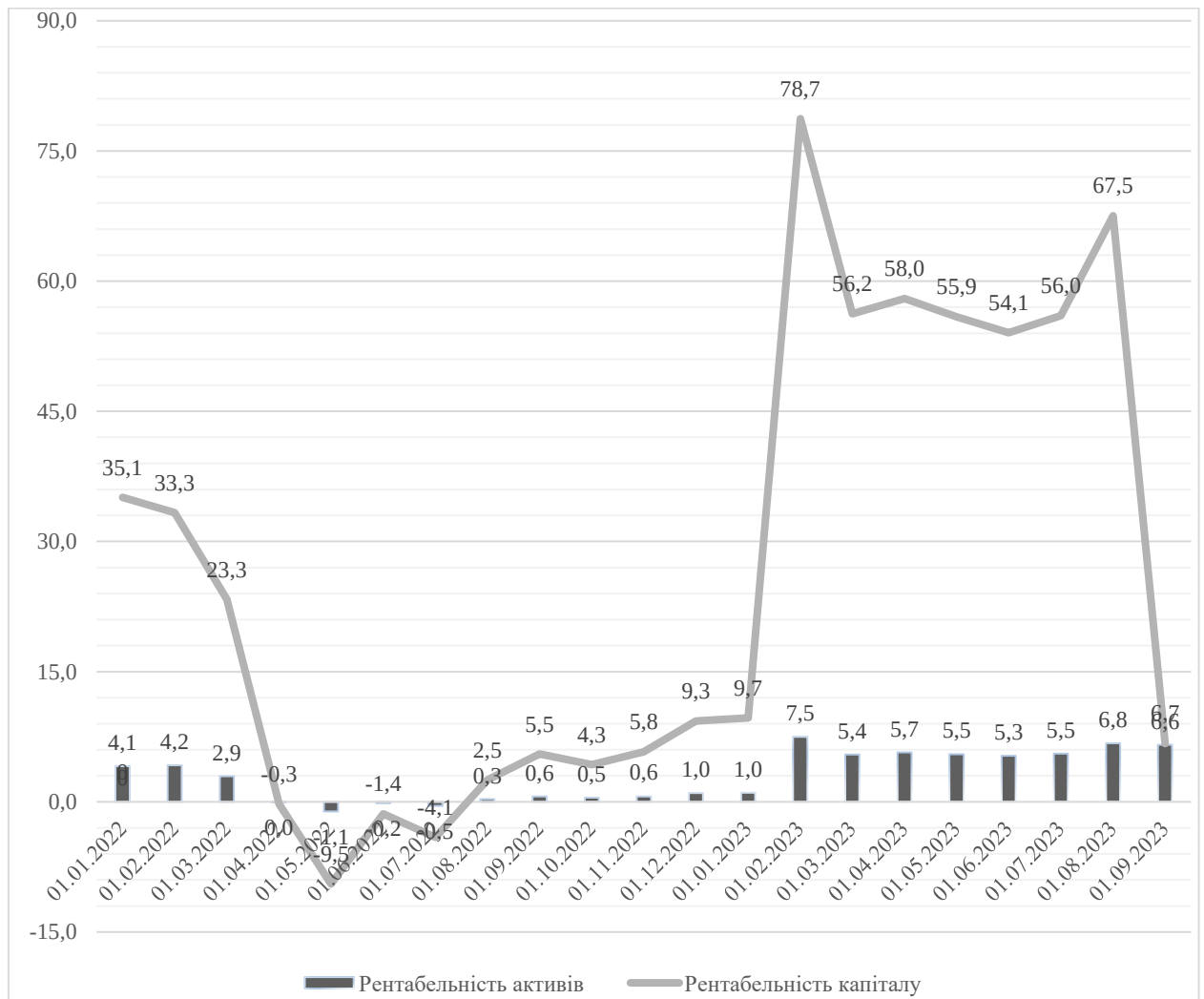


Рис. 2.4. Динаміка рентабельності активів та рентабельності капіталу станом на 01.01.2016-01.01.2023, %

Узагальнено автором за даними НБУ [42]

Варто відмітити, що тенденція до зменшення розпочалася саме з березня місяця 2022 року, і критичного значення рентабельність активів та рентабельність капіталу сягнула станом на 01.05.2022 -1,1 та -9,5 відповідно. Зниження прибутковості стало внаслідок суттєвого зростання відрахувань у резерви під понесені та очікувані збитки внаслідок військових дій на території України.

Завдяки діючим програмам купівлі чистих активів вони все ще розширюються. Однак у довгостроковій перспективі їх розмір може стабілізуватися, а потім поступово знизитися, коли інфляція стабільно повернеться приблизно до мети. Коригування розміру їхнього балансу, тим не менш, має залишатися в інструментарії комерційних банків.

В умовах воєнного стану банківська сфера в Україні продовжувала працювати, відновлюючи роботу у звільнених регіонах. Основними тенденціями на період з 2016 по 2022 роки залишаються: зменшення кількості банків та їх структурних підрозділів, позитивна динаміка банківських активів, збільшення пасивів банків та їх зобов'язань тощо. Тому можна сказати, що вся банківська система витримала суворі виклики сьогодення, банки працюють підвищуючи рентабельність активів та капіталу, зберігаючи ліквідність.

2.2. Практичні аспекти функціонування іпотечного кредитування в Україні

Для забезпечення необхідних фінансових ресурсів щодо ефективного функціонування економіки у виняткових обставинах та захистити якнайкраще населення, уряд вживає заходи підтримки.

Конкуренція в банківському сегменті визначає ціни на фінансові послуги, але також впливає на вибір споживачів на фінансовому ринку. Більший вибір означає більшу гнучкість і кращу здатність адаптуватися до змін умов. Гнучкість відіграє дуже важливу роль у функціонуванні нашої економіки, і тому важлива для НБУ.

Одне з найбільших фінансових рішень, яке більшість українців приймає у своєму житті, – це придбання житла та отримання для цього іпотеки. Після підписання документів обставини можуть змінитися, і таким чином становити ризики для позичальників, кредиторів і фінансової системи в цілому. Фінансова гнучкість і оптимальний розподіл ризиків можуть допомогти людям адаптуватися, коли їхні обставини змінюються, і

допомогти всій економіці адаптуватися до потрясінь. Крім того, нещодавні зміни, внесені до нашої системи іпотечного кредитування, поставили ці питання в центр громадських дебатів.

В першу чергу, іпотека – це вид банківського кредиту, який надається на придбання житлової чи комерційної нерухомості, яка виступає як застава по позиції. В Україні банки зараз пропонують іпотеку зі ставкою від 15% до 25% річних. Крім того, банк вимагає перший внесок від 30%.

Український ринок житла насправді є сукупністю регіональних ринків. На всі ці ринки впливають загальні національні фактори, такі як зміна правил іпотечного кредитування та минуле підвищення процентних ставок. Але на кожен із них також впливають специфічні місцеві чинники, які впливають на попит і пропозицію.

Державна програма «Доступна іпотека», яка стартувала в березні 2021 року, не виправдала очікувань. Причина в тому, що вимоги, які банки висувають до позичальників, сильно відрізняються від умов, озвучених урядом. У 2021 році банки видали 10,8 тис. іпотечних кредитів на суму 8,9 млрд грн. Це стосується всіх іпотечних банківських продуктів, а не лише дисконтних схем. У 2021 році середньозважена ефективна процентна ставка за іпотечними кредитами на первинному ринку становила 16,5%, на вторинному – 13,8%. 60-70% клієнтів банків відмовляються від «доступної іпотеки» [24].

У другій половині жовтня Уряд запустив програму доступної іпотеки «ЄОселя», ініційовану Президентом України Володимиром Зеленським ще до війни, а нині модернізовану та адаптовану до потреб воєнного часу. Її мета – допомогти українцям отримати гідне житло [7]. «ЄОселя» дозволяє як найманим працівникам, так і власникам бізнесу придбати житло на первинному ринку. Нова програма кредитування житла «ЄОселя» має спрощені умови і ставку у 3% для пільгових категорій та 7% для решти.

Іпотечна програма реалізовується з урахуванням регіонального аспекту, саме тому гнучка до цінової політики в різних регіонах України.

Сума кредиту напряму залежить від конкретного міста\містечка\села, в якому придбається нерухомість. Базовою виступає опосередкована вартість спорудження квадратного метру житла, яку визначає Міністерство розвитку громад та територій України [35].

Державна програма «єОселя» це не лише один із фінансових інструментів забезпечити населення житлом, а й можливість – через будівельну галузь та мультиплікативний ефект вкладення у первинний ринок – дати поштовх економіці.

Ціна кредиту розраховується наступним чином:

- Від базової ціна «квадрату» збільшується в 2,5 рази для Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова.
- Для міст із населенням понад 300 тис осіб, а також міст на відстані до 15 км від Києва застосовуємо збільшення в 2 рази.
- Для міст із населенням від 100 до 300 тис. – в 1,75 рази.
- Для інших населених пунктів – опосередкована вартість у відповідному регіоні [35].

Програма «єОселя» реалізується Міністерством економіки України спільно з Мінцифрою та «Укрфінжитлом».

Реалізація програми провадиться в два етапи (рис. 2.5).

ПРОГРАМА «єОселя»

Банки-партнери: «Ощадбанк», «Приватбанк», «Укргазбанк»,
«Глобус банк», «Sky Bank», «Укрексімбанк»

З 1 жовтня 2022 року на першому етапі вона була доступною для чотирьох категорій громадян, а саме – для військовослужбовців, працівників сектору безпеки та оборони, педагогічних працівників та науковців, медиків, вчителів.
Для цих категорій ставка іпотечного кредиту складає 3% річних, а строк кредиту та початковий внесок також складають відповідно 20 років та 20% від вартості житла.

З 1 серпня 2023 року програма включила більш ширше коло українців: ветеранів війни та членів їхніх сімей; учасників бойових дій, осіб з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України; внутрішньо переміщених осіб; інших громадян України, які не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше, ніж 52,5 кв. метра для сім'ї з однієї особ та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім'ї, за виключенням житла на тимчасово окупованих територіях. Для цих категорій громадян пільгова ставка за іпотечним кредитом

Рис. 2.5. Етапи впровадження державної програми іпотечного кредитування «єОселя»

У цій програмі є декілька важливих нюансів, які варто враховувати, при отриманні позики (табл. 2.4) [8].

Таблиця 2.4

Особливості механізму іпотечного кредитування державної програми «єОселя»

Умови	Особливості
Строк кредиту	від 1 до 20 років
Максимальна сума кредиту	не більш ніж 85% вартості нормативної площі предмета іпотеки, але не більше 2 000 000 гривень
Максимальна вартість предмета іпотеки	2 500 000 гривень
Власний внесок	від 20% від вартості предмета іпотеки
Компенсаційна процентна ставка	3%, 7% – сплачуються позичальником
Спосіб погашення	ануїтет – рівні платежі
Разова комісія за надання кредиту	0,5% від суми кредиту
Нормативна площа предмету іпотеки	50 м ² загальної площі предмета іпотеки на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб 20 м ² – на кожного наступного члена сім'ї
Предмет іпотеки	квартири у багатоквартирному будинку індивідуальні житлові будинки разом із земельною ділянкою
Вимоги до позичальника	Фізичні особи громадяни або резиденти України

	віком від 21 до 68 років, за умови, що останній платіж по кредиту здійснюється до досягнення 68 років
Базова процентна ставка у разі порушення Позичальником умов Договору / Програми	UIRD 12M + 4,5%

«єОселя» передбачає, що українці братимуть іпотеку у банках – а держава компенсуватиме установам знижену відсоткову ставку. Фактично, ця програма означає фінансування банків, які в подальшому надаватимуть кредити для пільгових категорій. Ні таунхауси, ні приватні будинки не підпадають під програму «єОселя», лише квартири у багатоповерховому будинку. Вік висотки має бути не більше 10 років.

Варто врахувати й додаткові витрати, що є стандартними для іпотечних кредитів, і для учасників «єОселі» тут виключень немає. Види платежів та суми можуть різнитися залежно від банку. Може знадобитись оплатити, зокрема:

- страхування іпотеки;
- разову комісію;
- послуги нотаріуса;
- оцінювання нерухомості;
- відкриття рахунку;
- переказ коштів на рахунок продавця.

Нерухомість стає власністю позичальника лише після сплати заборгованості. Кредит на житло можна взяти лише на ті об'єкти, які були введені в експлуатацію в поточному році чи не раніше, ніж протягом трьох років, які передують поточному. Кредит на приватний будинок надається на тих самих умовах.

В умовах кризи на іпотечний ринок нерухомості особливо впливає кількість кредитів на нерухомість, виданих фізичним особам. Розглянемо динаміку обсягів іпотечного кредитування на первинному та вторинному ринку нерухомості відповідно до опитування банків про обсяги наданих населенню іпотечних кредитів, яке щомісячно проводить НБУ (рис. 2.6).



Рис. 2.6. Динаміка обсягів іпотечного кредитування 2018-2022 рр., од.

Узагальнено відповідно до «Опитування банків про обсяги наданих населенню іпотечних кредитів» НБУ [20]

Варто відмітити (рис. 2.6), що ринок нерухомості до 2022 року мав тенденцію до збільшення, і найбільш позитивним був 2021 рік, первинний ринок нерухомості виріс на 54,4% відносно 2020 р., та вторинний ринок нерухомості на 97,3% відповідно.

Динаміку наданих іпотечних кредитів з серпня 2021 по серпень 2023 року (рис. 2.7), свідчить, що значна частина іпотечних кредитів у досліджуваному періоді були надані до початку повномасштабної військової агресії рф.

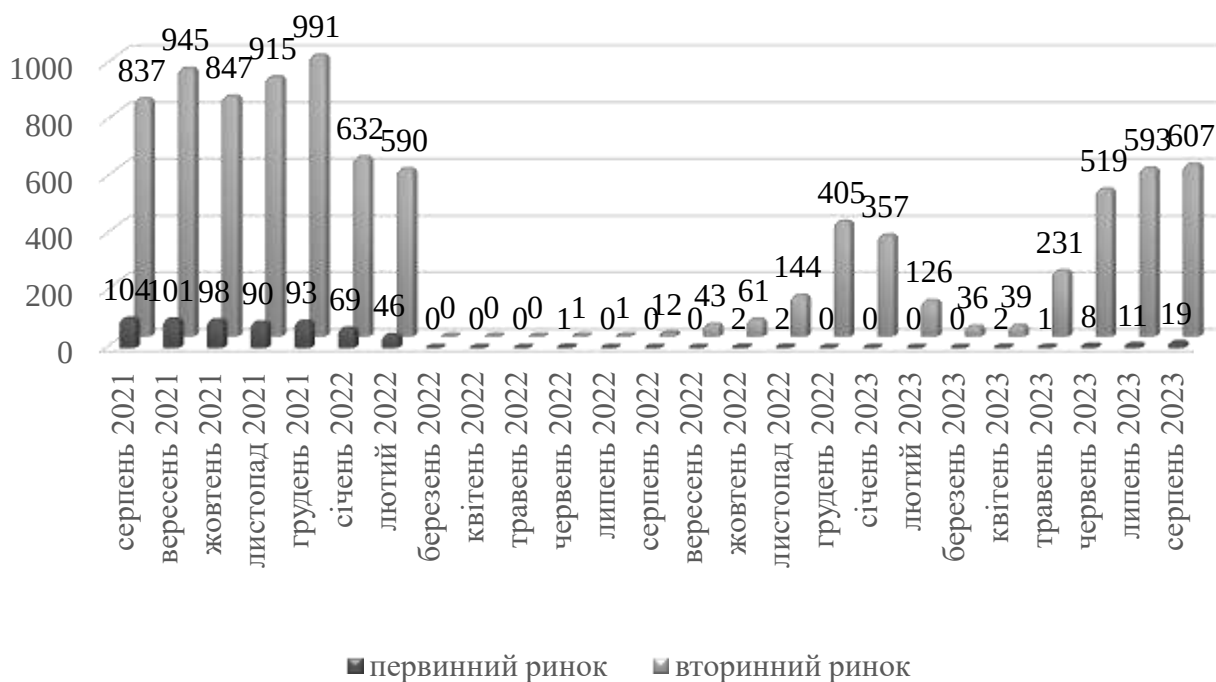


Рис. 2.7. Динаміка обсягів іпотечного кредитування (по місяцях), од.

Узагальнено відповідно до «Опитування банків про обсяги наданих населенню іпотечних кредитів» НБУ [Іпотечне кре]

У березні–травні 2022 року іпотечні кредити не надавалися взагалі, в червні–липні 2022 року видачі були поодинокими. Натомість з вересня 2022 року іпотека розпочала поступово відновлюватися, у листопаді–грудні 2022 року розпочалося відновлення темпів кредитування передусім завдяки державним програмам підтримки кредитування «Доступна іпотека» та «ЄОселя».

Варто відмітити, що українські банки в 2022 році видали 2009 од. іпотечних кредитів. З березня, варто відміти, відсутність надання іпотечних кредитів у зв'язку з повномасштабним вторгненням росії в Україну.

В межах цих програм позичальники отримали іпотечні кредити за зниженими відсотковими ставками 7% та 3% річних відповідно (рис. 2. 8).

Видано всього	• 3641 кредитів на суму 5.2 млрд. грн
<i>За типом нерухомості видано</i>	• 2478 од. вторинний ринок • 1163 од. у забудовника
<i>Кредити під 3% отримали</i>	• 2577 од. військовослужбовці та силовики • 420 од. педагоги • 369 од. медики • 55 од. науковці
<i>Топ регіонів, в яких отримали кредит</i>	• 980 од. у Київській обл. • 552 од. в м.Києві • 214 од. в Рівненській обл. • 210 од. у Волинській обл.
<i>Кредити під 7% отримали</i>	• 204 од. українці без власного житла • 14 од. ВПО • 2 од. ветерани

Рис. 2.8. Результати роботи державної програми іпотечного кредитування «ЄОселя» за жовтня 2022 року по жовтень 2023 року [Рік]

Варто відмітити, що за рік дії державної програми кредитування програми «ЄОселя» іпотечні кредити отримала 3 641 українська родина на загальну суму 5,2 млрд грн. Понад 70% – це родини військовослужбовців та силовиків, які можуть взяти кредит під 3%. Так само як і медики, вчителі та науковці. З 1 серпня 2023 року розширено програму, і нині нею можуть скористатись всі українці, які не мають власного житла, або потребують покращення житлових умов (під 7%). За серпень-вересень 2023 року кредити отримали понад 220 українців на 360 млн грн. Найчастіше кредити брали для придбання житла на вторинному ринку (2478 кредитів) та у забудовника (1140 в готових будинках та 23 в будинках, що зводяться).

Ставки за іпотечними кредитами можуть варіюватися в широкому діапазоні, залежно від кредитора. В середньому на початок 2023 року ставки

по іпотеці на первинне житло в Україні коливаються від 6,5% до 10%*річних, а на вторинне житло – від 7,5% до 12%*річних.

Фінансові результати банків дуже чутливі до коливань відсоткової ставки.

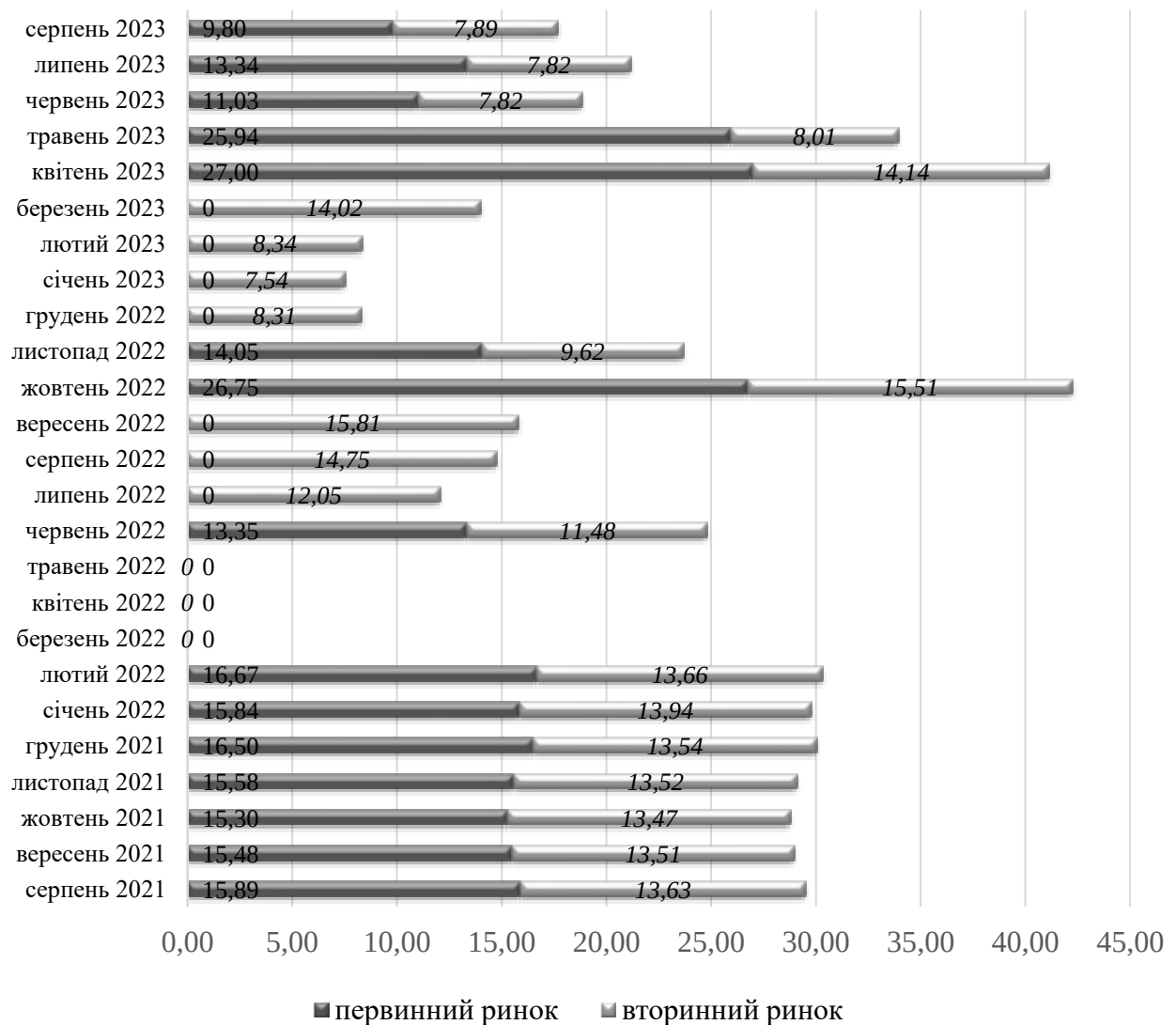


Рис. 2.9. Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами, що надані за звітний період у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла

Узагальнено відповідно до «Опитування банків про обсяги наданих населенню іпотечних кредитів» НБУ [Іпотечне кре]

Варто відмітити, що з серпня 2021 р. по серпень 2023 р. спостерігалися значні коливання середньозважених ефективних ставок за новими іпотечними кредитами на первинному та вторинному ринках нерухомості. Значне зниження було зафіксовано в 2022 році, оскільки з березня по серпень 2022 року кредити на нерухомість практично не надавалися. В серпні 2023

року середня відсоткова ставка знизилася до 9,8% на первинному ринку та до 7,89% на вторинному ринку. Дана тенденція передбачає позитивні перспективи для позичальників, що призведе до зменшення фінансового навантаження та збільшення попиту на житло, що є позитивно.

Загалом, вторинний ринок нерухомості залишається домінуючим продовжує за обсягами та кількістю кредитів. Більшість нових іпотечних договорів за розглянутий період було укладено на вторинному ринку. Це свідчить про високий попит на існуючу нерухомість серед позичальників.

Високий попит на нерухомість підтримується низькими процентними ставками. Зростання цін на житло посилило цей попит, викликаний тими, хто вперше купує житло, які бояться втратити. Однак, коли ці очікування знижуються, попит на житло може раптово ослабнути. Ця ситуація може бути спровокована багатьма факторами: новими податками, накладеними на іноземних покупців, посиленням правил іпотечного кредитування, підвищенням процентних ставок або просто тим фактом, що зростання цін робить житло занадто дорогим для більшої кількості людей.

Нові правила іпотечного кредитування мають на меті підвищити стійкість нашої фінансової системи перед обличчям надзвичайно високого боргу. Стрес-тест спрямований на те, щоб переконатися, що нові позичальники все ще зможуть сплачувати свої іпотечні платежі, якщо їхня ситуація зміниться, наприклад, у разі падіння доходу або незначного підвищення процентних ставок.

Фінансова система України зазнала значного стресу в першій половині 2022 року внаслідок повномасштабного вторгнення росії на територію України. Банки, у яких виникла ця криза, були індивідуально піддані певній вразливості через нестабільні бізнес-моделі та погане управління ризиками. Банківських ризиків вдалося уникнути завдяки міцній основі цих банків, підкріпленій нормативною базою, посиленою з 2008 року, і вимогливій моделі нагляду. Економічні перспективи значно покращилися з кінця 2022

року, але в короткостроковій перспективі ситуація залишається відзначеною уповільненням зростання та все ще високим рівнем інфляції.

Фінансова система виявляється стійкою перед обличчям постійного стрімкого посилення умов фінансування та змін у макроекономічному контексті. З кінця 2022 року зростання обсягів фінансування та цін на нерухомість прискорилося. Це прискорення, якщо воно залишиться впорядкованим, дозволить у середньостроковій перспективі виправити вразливі місця, пов'язані зі значним рівнем боргу нефінансових гравців і високими цінами на нерухомість. Контекст економічної невизначеності та зростання витрат на фінансування, однак, залишається ризиком потенційно дестабілізуючого шоку для найбільш вразливих учасників ринку.

Зіштовхнувшись із ризиками, які залишаються високими для фінансової стабільності, необхідно зберігати сувору пильність, щоб зберегти стійкість фінансової системи України. Українські банки та страхові компанії можуть покладатися на свій високий рівень капіталу та ліквідності для управління ризиками, пов'язаними зі зміною макроекономічних та макрофінансових умов. Ринкова напруженість спала після свого недавнього піку в 2022 році, але ризик безладної корекції зберігається. Такі рухи можуть підживлюватися потенційно проциклічною поведінкою небанківських посередників, які найбільше піддаються ризику левериджу та ліквідності.

Усе це приводить нас до висновку, що основи іпотечного ринку залишаються сильними, і що матиме тенденцію до зростання, щойно наслідки нижчих очікувань щодо підвищення цін на житло стабілізуються та набудуть чинності нові напрями розвитку. Ринок житла та іпотека є основою нашої системи. НБУ продовжує уважно стежити за пристосуванням ринків житла до останніх змін у провінційній та муніципальній житловій політиці, нових вказівок щодо іпотечного кредитування та минулого підвищення процентних ставок. Деякі раніше бурхливі ринки все ще пристосовуються до значних змін у цінових очікуваннях, тоді як інші, схоже, працюють у спосіб, який відповідає фундаментальним принципам ринку.

РОЗДІЛ 3.

НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Оскільки криза COVID-19 посилюється у всьому світі, її вплив на сектор фінансових послуг має значний вплив. Іпотека є найбільшим джерелом заборгованості для власників і фактором, який найбільше впливає на їхні фінанси. Для кредиторів, іпотека зазвичай є найважливішим їх активом роздрібного банківського портфеля, будь-які зміни в домовленості, графіки погашення та процентні ставки мають значний вплив на їх прибутковість.

Протягом останніх років іпотечне фінансування продовжувало ускладнюватися. Для банків поява нових продуктів доповнює і без того складний процес з точки зору управління іпотекою та мобілізації людського капіталу. У той час, коли суто банківські учасники конкурують на ринку іпотечного кредитування, варто підвищувати продуктивність і заощаджувати час і кошти за рахунок аутсорсингу завдань і процесів, а також завдяки автоматизації та використанню нових технологій у кредитних послугах.

Іпотечний ринок посідає важливе місце серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки. Застосування іпотеки має значний соціально-економічний ефект: збільшуються активи різних суб'єктів ринку – від окремого громадянина і родини до держави в цілому; за рахунок іпотеки відбувається інвестування реального сектора економіки і збільшується його капіталізація, підвищуються доходи; у банківській системі іпотека активізує інвестиції в економіку країни.

У розвинутих країнах іпотека є основою кредитного портфеля населення. Згідно з даними Європейського кредитного інституту за 2018 рік, частка кредитів, використаних на купівлю житла в ЄС, у відношенні до загальної кількості позик домогосподарствам становить: 78,8% для EU15

(країни, які приєдналися до ЄС до 2004 року); нові члени ЄС (країни, які приєдналися до ЄС після 2004 року) становлять 68,1%.

Високоорганізована ринкова економіка неможлива без широкого використання іпотеки, зокрема застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язань боржників. Іпотечні відносини міцно пов'язані з інвестиціями і відіграють особливо велику роль у будівництві та сільському господарстві. Майбутнє поширення іпотечних відносин в українській економіці і, зокрема, в її аграрному секторі потребує врахування цієї обставини при підготовці фахівців економічного профілю. Відповідними знаннями повинні оволодіти не лише майбутні працівники банків та інших фінансово-кредитних установ, що надають іпотечні кредити. Такі знання не меншою мірою потрібні майбутнім позичальникам іпотечних кредитів. В цьому аспекті особливо важливими є знання правових засад іпотечних відносин, володіння технікою визначення обґрунтованої вартісної оцінки нерухомого майна та обізнаність із специфікою діяльності іпотечних установ. При організації іпотечного кредитування в Україні доцільно використовувати зарубіжний досвід, передусім Німеччини, в якій досягнуто зразкового стану іпотечних відносин, а також країн, що проводять економічні ринкові реформи – Польщі, Словаччини, Угорщини і Чехії. Робота над дослідженням сучасних іпотечних відносин в державі стане корисною для всіх, кого цікавлять питання, пов'язані з кредитуванням під заставу нерухомого майна.

В Україні своє місце мають знайти як згадані оператори вторинного іпотечного ринку житла, так і система рейтингових агентств, що дозволить виявляти ризики, пов'язані з діяльністю інститутів ринку житла та використовуваними ними інструментами.

Економіка України, порівняно з минулим, радикально змінилася завдяки здобуттю Україною незалежності в політичному та економічному аспекті, а також переходом до ринкової економіки.

Для України це питання особливо актуальне, оскільки основні засоби виробництва найближчим часом не матимуть попиту через свою непридатність. Застосування іпотеки вимагає глибокого вивчення законодавчих положень, що постійно змінюються. У широкому розумінні іпотека – це застава нерухомого майна для одержання в банку чи інших кредитно-фінансових установах довгострокового кредиту.

Основними проблемами розвитку іпотечного кредитування в Україні можна назвати: економічні (низька доступність кредитів для населення, недостатність довгострокових кредитних ресурсів у банків, великі витрати на оформлення житла в кредит, що нерідко складають 5-10% ціни квартири, що купується); юридичні (недосконалість нормативно-правової бази іпотечного кредитування, відсутність достатнього досвіду застосування законодавства про іпотеку); організаційні (нерозвинутість інфраструктури ринку, недостатність механізму взаємодії) [37].

Житловий іпотечний кредит надається в національній чи іноземній валюті в розмірі, що не перевищує 70% вартості предмета іпотеки. При цьому стандартним вважається іпотечний кредит, розмір якого не перевищує еквівалент 5 тис дол. Термін житлового іпотечного кредиту не може бути менше трьох і більше 15 років. Основними суб'єктами ринку іпотечного кредитування є банки, позичальники, страховики, оцінювачі, ріелтори та інші особи, що беруть безпосередню участь у процесі оформлення і надання житлового іпотечного кредитування.

Значні економічні проблеми, спричинені війною, стали стимулом до більш ефективного управління доходами та витратами банків від операційної діяльності. На початку року мережа банківських відділень по всій Україні поступово звужується через ракетні удари і фізичне знищення та часткову окупацію територій. Найбільшу кількість філій зачинили державні та іноземні банки, в основному в районах активних бойових дій та зменшилася мережа POS терміналів.

Іпотечний кредит підлягає державному регулюванню, що впливає із загальної спрямованості та зростання ролі грошово-кредитного регулювання економіки розвинутих капіталістичних країн після Другої світової війни. Це регулювання включає забезпечення ліквідності іпотечних банків, обов'язкове збереження певної частини залучених ними коштів у центральних банках, контроль за обсягом кредитних операцій і емісією цінних паперів та інші заходи. Таке регулювання іпотечного кредиту доцільно ввести і в Україні. Але, перш за все, необхідно створити відповідну мережу банків, які б займалися заставними операціями. Ними можуть стати муніципальні або регіональні банки, що спеціалізуються на іпотеці. Навряд чи варто довіряти ведення цих операцій діючим комерційним банкам, оскільки операції з іпотекою вимагають від працівників банку глибоких спеціальних знань.

Для порівняння, в Україні кредити на купівлю нерухомості становлять лише 15,9% від загального обсягу кредитів населення. Без урахування кредитів в іноземній валюті – 6,6% (з 2008 року всі кредити фізичним особам надаються в національній валюті, а «валютні» портфелі іпотечних кредитів фактично заморожені через заморожування банківських балансів).

Працюючими гривневими іпотечними кредитами в Україні, навіть якщо вважати співпозичальниками членів сім'ї основного позичальника, охоплено менше 0,2% від кількості населення у віці від 15 років і старше, тоді як в країнах ЦСЄ цей показник становить від 15% до 20%.

При цьому, рівень забезпечення українців житлом у 2-3 рази менший від середнього для громадян країн ЄС та найбільш населеної країни світу – Китаю. Більше того, майже 80% житлового фонду в Україні є фізично застарілим та енергонеефективним, а отже потребує значних інвестицій у реновацію.

Іпотечне кредитування є потужним інструментом активізації економічної діяльності, що в умовах економічної кризи набуває особливої ваги.

Потенційне підвищення відсоткових ставок та їх вплив на іпотечні платежі може бути джерелом стресу, але є рішення, які допоможуть впоратися з хвилюванням і захистити фінансове благополуччя.

Перш за все, важливо розуміти поточне середовище процентних ставок в Україні. НБУ встановлює ставку овернайт, яка є орієнтиром для інших процентних ставок в економіці, включаючи ставки по іпотеці.

У Європі існують великі відмінності в тому, як ми живемо з точки зору розміру, роду та якості житла та те, чи є житло у власності чи в оренді. Еволюція цін на житло та орендної плати також значно відрізняється між країнами. Житло в Європі – візуалізація статистики показує останні цифри з багатьох різних аспектів житла (рис. 3.1).

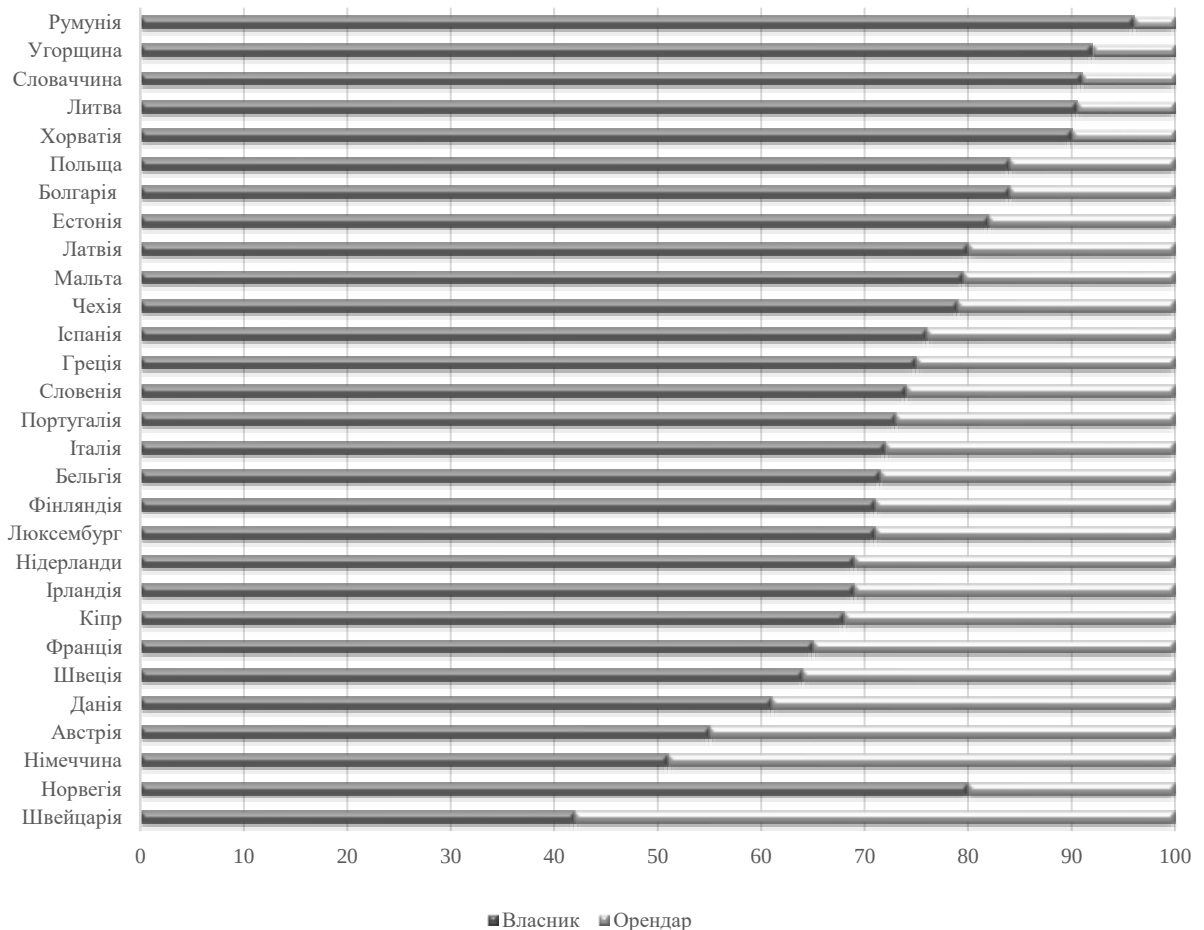


Рис. 3.1. Власне чи орендоване житло в країнах Європи, 2019 [49]

(як % від загальної кількості населення)

Бути власником або орендарем свого будинку – це те, що суттєво відрізняється держав-членів. У ЄС у 2019 році 70% населення жили в

приватних власних домогосподарствах, а решта 30 % проживали в орендованому житлі. Найвищі частки власності були спостерігаються в Румунії (96 % населення мали власний будинок), Угорщині (92 %) та Словаччині (91 %). В усіх державах-членах володіння є найпоширенішим. Проте в Німеччині оренда майже рівна 49 % населення є орендарями. Далі йдуть Австрія (45 %) і Данія (39 %).

Величезний розрив між Україною та Європою щодо частки та ролі іпотечних кредитів ілюструє, з одного боку, величезний потенціал цієї сфери в нашій країні, а з іншого боку, також є серйозною перешкодою для її розвитку. Перешкоди та ризики економічного характеру Ризики економічного характеру впливають на іпотечне кредитування у вигляді збільшення вартості кредиту та обмеження кола потенційно спроможних позичальників. Ключовою особливістю житлової іпотеки є великий розмір особистої позики (порівняно зі звичайним доходом позичальника) і, отже, період погашення, який може охоплювати десятиліття. Ці характеристики зумовлюють те, що іпотечні кредити більш чутливі до розміру процентних ставок та їх нестабільності, ніж інші типи кредитів.

Інтенсивний розвиток іпотечного кредитування вимагає стабільних і низьких процентних ставок, щоб не накладати на позичальників надмірного фінансового тягара в процесі довгострокового погашення кредиту. Обов'язковими передумовами для досягнення цього є фінансова стабільність і низька інфляція, що відповідає терміну користування кредитом. Розглянемо показники, що характеризують високу вартість коштів (відсоткових ставок) в Україні та її волатильність.

Виходячи зі світового досвіду, розглядати Covid-19 як єдиний однорідний шок для ринків житла, безумовно, надто спрощено й абстрактно. Швидше, краще розуміти це як процес, що складається з ряду взаємодіючих змін попиту та пропозиції, частково в результаті коригування ринку, а частково в результаті державного втручання. Можливо, глобальна модель різкого зростання цін на житло під час пандемії значною мірою зумовлена

подібною політикою, прийнятою в різних країнах для стимулювання економіки та запобігання ризику падіння цін на житло.

Щодо зарубіжного досвіду, то в Україні доцільно використовувати як американську схему іпотечного кредитування, що дозволяє створювати дворівневий іпотечний ринок житла, так і традиційну європейську схему, котра дозволяє кожній людині з середніми доходами отримати в банку чи в іншій фінансово-кредитній установі кредит, купити за нього квартиру, при цьому використовуючи її як заставу. Слід також розширювати банківське іпотечне кредитування, започатковувати створення будівельно-ощадних кас, які добре зарекомендували себе у багатьох країнах Європи та у США. Своє місце у системі іпотечного кредитування мають зайняти кредитні спілки, інвестиційні фонди та інші інститути, які акумулюватимуть кошти населення. Необхідно створити правову базу для обігу іпотечних цінних паперів – іпотечних облігацій як первинного іпотечного ринку, так і вторинного, на якому облігації випускаються його операторами на базі пулів іпотек. Остання форма цінних паперів є особливо розвинутою у США. Там випущено іпотечних облігацій на суму понад 5 трлн. дол.

Іпотечне кредитування на сьогодні просто неможливо уявити без відповідного правового регулювання об'єктів заставного майна та правового функціонування та забезпечення іпотечних установ.

Найточніше визначення іпотеки, яке повною мірою розкриває її сутність, сформульовано в Законі України «Про іпотеку». Відповідно до статті 1 цього Закону, іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [34].

В Україні своє місце мають знайти як згадані оператори вторинного іпотечного ринку житла, так і система рейтингових агентств, що дозволить

виявляти ризики, пов'язані з діяльністю інститутів ринку житла та використовуваними ними інструментами.

Довгострокові наслідки є більш непередбачуваними, оскільки політика могла спричинити перерозподіл багатства та доходів у національному та міському масштабах, що лежить в основі проблем доступності та соціальної нерівності. Ситуація та складність ринків житла та доступність житла в країнах і містах, що розвиваються, менш зрозумілі, а отже, заслуговують на більш глибоке дослідження. Заглядаючи в майбутнє, необхідні подальші дослідження, щоб з'ясувати, чи існує ймовірність будь-яких «тривалих» постпандемічних наслідків на ринки житла. Деякі зміни на ринках житла можуть мати структурний характер, якщо пандемія COVID-19 змінить наші основні переваги щодо житла. Наприклад, деякі люди можуть віддати перевагу життю в передмістях, ніж у міських центрах, якщо домовленості про роботу вдома будуть продовжуватися. Це вимагає переосмислення того, як домогосподарства оптимізують своє місце проживання та роботи на різних просторових і галузевих рівнях.

На основі аналізу ринку іпотечного кредитування ЄС, розглянемо основні аспекти активізації іпотечного кредитування в Україні за участі держави та банків (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Основні аспекти активізації іпотечного кредитування

Інформаційна взаємодія має здійснюватися з використанням засобів системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів. У разі відсутності технічної можливості передачі даних з використанням каналів зв'язку системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів інформаційна взаємодія суб'єктів інформаційних відносин може здійснюватися з використанням інших інформаційно-комунікаційних систем із застосуванням в них відповідних комплексних систем захисту інформації з підтвердженою відповідністю за результатами державної експертизи в порядку, встановленому законодавством.

Економічна доцільність державних програм субсидування ставок іпотечних кредитів обумовлюється їх позитивним впливом на економічну активність в країні – зростання будівництва та суміжних галузей та збільшення податкових надходжень можуть компенсувати витрати на підтримку відповідних програм.

Крім того, такі програми виконують важливу соціальну функцію, наприклад підтримку окремих категорій населення (військові, багатодітні родини, шкільні вчителі), які не мають можливості залучати іпотечні кредити на ринкових умовах.

По суті, такі програми можуть виступати поштовхом для активізації певних сегментів кредитування (МСБ, купівлі житла) на ринкових засадах.

Однак розширення цих програм на масову аудиторію може виявитися занадто обтяжливим як для бюджету, так і громадян, які не використовують іпотеку, проте стикатимуться із підвищенням вартості житла через збільшення попиту на нього.

Тому у більшості країн такі програми мають адресний характер щодо конкретних категорій населення.

Державні програми підтримки кредитування все ж мають і деякі недоліки. Основний – обмеженість бюджетних ресурсів, яка не дозволяє усім громадянам скористатися ними рівною мірою. Зрозуміло, що лише за рахунок держави (себто, інших платників податків) забезпечити всіх громадян, які цього потребують, житлом не є можливим.

Важливо також усвідомлювати, що вартість пільгового (3% або 7%) іпотечного кредиту для позичальника не означає того, що такою ж є вартість витрат для держави, за рахунок яких субсидуються програми кредитування.

Насправді, Уряд запозичує кошти на ринку під ринкові ставки (наразі довгострокові ОВДП в гривні розміщуються під 13%+).

Додаючи до вартості грошей % банків за обслуговування процесу видачі кредиту, вартість страхування, оцінки майна та кредитних ризиків, отримуємо, що держава «продає» гроші іпотечним позичальникам щонайменше вдвічі дешевше, ніж вони обходяться їй самій.

Окрім того, залежно від моделі конкретної програми (компенсація відсотків чи рефінансування тіла іпотечного кредиту банку) ключовими ризиками для них є можлива нестача коштів для покриття вартості обслуговування кредиту (якщо субсидується ставка) чи ризик

неплатоспроможності провайдера державної підтримки, що може виникнути внаслідок дефолту позичальників (як це було у випадку з ДІУ).

Очевидно, що спираючись лише на державну підтримку запровадити масове іпотечне кредитування не є ані можливим, ані доцільним. Зменшенню залежності розвитку ринку іпотечного кредитування від державних субсидій може сприяти посилення його ринкової складової.

Варто відзначити, що вартість кредитів банків (які вони «продають» позичальникам) безпосередньо залежить передусім від вартості їх фондування (грошей, які банки «купують»).

Оскільки державні програми спрямовуються саме на зменшення вартості кредитного продукту для кінцевого споживача (позичальника), зниження вартості грошей, принаймні у цьому сегменті ринку, та підвищення стійкості такого фондування для банків дозволить їм надавати кращі (за вартістю та строковістю) умови для своїх клієнтів.

Перспектива розвитку іпотеки в Україні багато в чому залежить від удосконалення фінансово-кредитної системи і ринку нерухомості. Основними проблемами у фінансово-кредитній системі, є високі процентні ставки, недолік банківського капіталу, труднощі впровадження кредитних продуктів в умовах високої інфляції, відсутність належних інструментів з управління ринками іпотечного капіталу.

В Україні створюються необхідні умови для розвитку нових фінансових інструментів, які сприятимуть комплексному розвитку ринку іпотечного кредитування, підвищенню ліквідності банківського сектору, розвитку небанківських фінансових установ, залученню широких верст населення до житлового кредитування.

Одним з важливих інструментів розвитку житлового будівництва є застава нерухомого майна. Іпотека, за допомогою якої забезпечується виконання фінансових та інших зобов'язань. Розвиток іпотечного кредитування залежить, насамперед, від відповідного законодавства, яке має забезпечити з одного боку надійний захист, як іпотечного кредитора, так і

позичальника, а з іншого - передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення всього комплексу правовідносин в цій сфері. Відсутність такого законодавства до останнього часу стримує розвиток ринку іпотечних кредитів. В останні роки ситуація з законодавчим забезпеченням іпотечного кредитування почала змінюватись. Введено в дію цілу низку важливих законів, які регулюють цю сферу.

Однак, за рівнем розвитку іпотечного кредитування Україна відстає від багатьох розвинутих країн. Рівень іпотечного кредитування в Україні складає тільки 0,5% від валового внутрішнього продукту. Основними причинами цього явища є відсутність чіткого та прозорого законодавства з питань реєстрації нерухомого майна, а також системи реєстрації обтяжень прав на це майно, що ускладнює отримання необхідної кредиторами інформації стосовно юридичного статусу майна, що передається у забезпечення повернення кредиту.

Відсутність розвинутого ринку нерухомого майна призводить до неможливості вчасно та у повному обсязі задовольняти вимоги кредиторів за рахунок реалізації заставленого майна. Значною проблемою залишається дефіцит довгострокових кредитних ресурсів банків, інших небанківських кредитних установ поряд з відсутністю системи рефінансування довгострокових кредитів, у тому числі розвинутих інструментів фондового ринку.

Ставлення та розвиток кредитної системи потребує комплексного вирішення всього спектру питань і належне законодавче врегулювання базових правовідносин, які є ключовими для того, щоб дати змогу зробити суттєвий крок на шляху розвитку системи іпотечного кредитування.

Для забезпечення безпеки та ефективності фінансової системи, потрібно підтримувати стійкість, сприяти гнучкості та дозволяти населенню робити вибір відповідно до їхніх обставин. Регіональний характер іпотечного ринку демонструє, що ми всі повинні шукати шляхи підвищення безпеки та ефективності іпотечного кредитування. Бажано, щоб позичальники мали

більше вибору, а кредитори – більше способів диверсифікувати ризики. Динаміка обсягів наданих іпотечних кредитів має позитивну динаміку, що свідчить про те, що в майбутньому ринок іпотечного житлового кредитування продовжить активно розвиватися та збільшуватися.

ВИСНОВКИ

Дослідження проблем функціонування іпотечного кредитування в період воєнного стану є надзвичайно актуальним, оскільки даний сегмент є ефективним засобом акумулювання та перерозподілу грошових ресурсів, трансформації заощаджень в стратегічні інвестиційні ресурси, вирішення соціальних питань щодо забезпечення населення житлом, підвищення результативності державної фінансової політики.

З'ясовано, що фінансовий стан банківської системи напряму впливає на загальне функціонування національної економіки через поєднання функцій фінансового посередництва та інвестиційного агента. Військові дії на території України, економічна криза негативно вплинули на ефективність діяльності банківської системи.

Для проведення аналізу, виявлення ключових проблем, їх вирішення та стабілізації банківського сектору в Україні першочерговим завданням є дослідження поточної статистики та висвітлення діяльності різних аспектів банківського сектору. Крім того, важливо враховувати динаміку змін основних показників і причини їх коливань, кількісні наслідки вжитих заходів і їх ефективність.

Досліджено, що введення перших заходів, продиктованих необхідністю посилення монетарної політики, було достатньо, щоб спричинити реформи в найбільш тендітній банківській системі, за якою послідувала широкомасштабна криза довіри та банкрутство багатьох інших банків, які могли б вижити довше за більш м'яких умов. І першим стало, скорочення кількості банківської системи. Станом на 01.01.2023 року кількість діючих банків досягала 67 од., що на 50 банків менше ніж на початок 2016 року. Варто відзначити, що процес реорганізації вимагає вирішення багатьох питань капітального значення. Скорочення кількості банків вплинуло, і на скорочення кількості структурних підрозділів банків. За досліджуваний період, кількість банківських відділень скоротилися на 122,5 % (6535 од.) на

31.12.2022 року порівняно з 31.12.2015 року. Основною причиною, стало значне скорочення банківських установ.

Виявлено, що управління активами та пасивами – це метод, який дозволяє банку керувати складом і достатністю всіх своїх активів і пасивів, а також позабалансових облікових записів. Динаміка сумарних активів та пасивів комерційних банків України за досліджуваний період мала тенденцію до збільшення майже вдвічі, тобто на 87,6% більше в загальній сумі валюти балансу. З початку війни кредитний портфель зростає через корпоративне кредитування насамперед державними банками, переважно за підтримки державних програм. Кредити, надані клієнтам, становлять на 1 січня 2023 року 44,0 % банківських активів, так як кредитування є головною специфічною особливістю банківської сфери. Варто відмітити, що інструменти управління валютою балансу стають все більш досконалими та автоматизованими. Так, при зменшенні кількості банківських установ та їх структурних підрозділів, статутний капітал за досліджуваний період мав, хоч і не значну, але тенденцію до збільшення на 2,6%, кошти суб'єктів господарювання на 19,5% та кошти фізичних осіб – 14,6%. Проте зобов'язання банків зменшилися на 3,5%.

З'ясовано, що проведені реформи в банківському секторі позитивно вплинули на показники рентабельності активів та рентабельності капіталу. Проте, станом на 01.01.2023 рівень рентабельності активів та капіталу, зазнали значного зменшення. Зниження прибутковості стало внаслідок суттєвого зростання відрахувань у резерви під понесені та очікувані збитки внаслідок військових дій на території України.

Варто відмітити, що в умовах воєнного стану банківська сфера в Україні продовжувала працювати, відновлюючи роботу у звільнених регіонах.

Досліджено, що одне з найбільших фінансових рішень, яке більшість українців приймає у своєму житті, – це придбання житла та отримання для цього іпотеки. В першу чергу, іпотека – це вид банківського кредиту, який

надається на придбання житлової чи комерційної нерухомості, яка виступає як застава по позиці.

У другій половині жовтня запущено програму доступної іпотеки «ЄОселя», ініційовану Президентом України Володимиром Зеленським ще до війни, а нині модернізовану та адаптовану до потреб воєнного часу. Її мета – допомогти українцям отримати гідне житло. Реалізація програми провадиться в два етапи з урахуванням регіонального аспекту, саме тому гнучка до цінової політики в різних регіонах України.

Варто відмітити, що ринок нерухомості до 2022 року мав тенденцію до збільшення, і найбільш позитивним був 2021 рік, первинний ринок нерухомості виріс на 54,4% відносно 2020 р., та вторинний ринок нерухомості на 97,3% відповідно.

Аналіз наданих іпотечних кредитів з серпня 2021 по серпень 2023 року, свідчить, що значна частина іпотечних кредитів у досліджуваному періоді були надані до початку повномасштабної військової агресії РФ. У березні–травні 2022 року іпотечні кредити не надавалися взагалі, в червні–липні 2022 року видачі були поодинокими. Натомість з вересня 2022 року іпотека розпочала поступово відновлюватися, у листопаді–грудні 2022 року розпочалося відновлення темпів кредитування передусім завдяки державним програмам підтримки кредитування «Доступна іпотека» та «ЄОселя».

В межах цих програм позичальники отримали іпотечні кредити за зниженими відсотковими ставками 7% та 3% річних відповідно (рисунки 6). Варто відмітити, що за рік дії державної програми кредитування програми «ЄОселя» іпотечні кредити отримала 3 641 українська родина на загальну суму 5,2 млрд грн.

Фінансові результати банків дуже чутливі до коливань відсоткової ставки. Варто відмітити, що з серпня 2021 р. по серпень 2023 р. спостерігалися значні коливання середньозважених ефективних ставок за новими іпотечними кредитами на первинному та вторинному ринках нерухомості. Значне зниження було зафіксовано в 2022 році, оскільки з

березня по серпень 2022 року кредити на нерухомість практично не надавалися. В серпні 2023 року середня відсоткова ставка знизилася до 9,8% на первинному ринку та до 7,89% на вторинному ринку. Дана тенденція передбачає позитивні перспективи для позичальників, що призведе до зменшення фінансового навантаження та збільшення попиту на житло, що є позитивно.

На основі аналізу ринку іпотечного кредитування ЄС розглянуто основні аспекти активізації іпотечного кредитування в Україні за участі держави та банків. Очевидно, що спираючись лише на державну підтримку запровадити масове іпотечне кредитування не є ані можливим, ані доцільним. Зменшенню залежності розвитку ринку іпотечного кредитування від державних субсидій може сприяти посилення його ринкової складової. Для забезпечення безпеки та ефективності фінансової системи, потрібно підтримувати стійкість, сприяти гнучкості та дозволяти населенню робити вибір відповідно до їхніх обставин. Регіональний характер іпотечного ринку демонструє, що ми всі повинні шукати шляхи підвищення безпеки та ефективності іпотечного кредитування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Андрєєва Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування / *Збірник наукових праць «Економіка: проблеми теорії та практики»*. Дніпропетровськ: ДНУ. 2015. Т.3. №200. С.641-650.
2. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин / *Регіональна економіка*. 2016. № 1. С. 109-115.
3. Валовий внутрішній продукт (ВВП) в Україні 2023. *МінФін. Економіка України*. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/gdp/>
4. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2020. № 10. С. 69 – 74.
5. Гриньох А. Кредит під заставу нерухомості: іпотека. *Рубрика новин та публікацій*. URL: <https://duo.com.ua/news/neruhomist/kredut-pid-zastavu-neruhomosti-ipoteka>
6. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics»*. 2018. № 8. С. 55–62.
7. Губа Н. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Modern Economics*. 2018. №8. С. 55-62.
8. Доступна іпотека 7%. URL: <https://www.banklviv.com/ipoteka-7>
9. Доступна іпотека: державна допомога у придбанні житла. Міністерство економіки України. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=20fb406b-1857-418f-85cb-76aed312c20a&title=DostupnaIpoteka-DerzhavnaDopomogaUPridbanniZhitle&isSpecial=true>
10. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Проривні інновації на страховому ринку України». Київ, 2021. С. 258-260.
11. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2016. № 3. С. 198-204.

12. Жарікова О., & Черкесенко, К. Інтеграція діяльності банків і страхових компаній в Україні. *Журнал наукових праць "Соціальний розвиток і безпека"*, 2021. 11(2), 42-57. URL: <https://doi.org/10.33445/sds.2021.11.2.5>

13. Жарікова О.Б., Черкесенко К.І. Банківське забезпечення: нові виклики та перспективи розвитку в Україні. *Науковий журнал «Біоекономіка та аграрний бізнес»*. 2020. Вип. 4. №3. 76-87. URL: <http://dx.doi.org/10.31548/bioeconomy>

14. Жарікова О.Б., Пащенко О.В. Фінансово-господарська діяльність агробізнесу за міжнародними стандартами. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія "Економічні науки"*. 2021. №42/2021 С.64-72. URL: <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2021-42-10/>

15. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку*. 2020. № 11. С. 41 – 43.

16. Житар М .О. (2017) Аналіз сучасного стану кредитної діяльності банків України. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9 .

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

18. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. №3. С. 116. URL: https://ird.gov.ua/pe/re201103/re201103_114_ZavydivskaOI.pdf

19. Ільчук П., Коць О., Кудь А. Показники капіталізації банківської системи України: фактичний стан та порівняльна характеристика із показниками Польщі, Швейцарії та Німеччини. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2020. № 1 (21). С. 195–205. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/555/457>

20. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки

державним програмам. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya>

21. Касарева І. П., Сукрушева Г. О., Сарматичка Н. В. Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні. *Вісник НТУ «ХПІ»*. 2013. № 20(993). С. 146–154.

22. Князь С. В., Другов О. О., Федорчак О. Є, Прохоренко В. П. Аналіз динаміки розвитку банківського сектору України. 2020. URL: https://www.researchgate.net/publication/344311639_ANALIZ_DINAMIKI_ROZVITKU_BANKIVSKOGO_SEKTORU_UKRAINI

23. Ковальчук (Добротворська) Т.С. Іпотечне кредитування як інструмент розвитку економічних відносин. *Житомирська політехніка*. 2021. URL: <https://conf.ztu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/11/304.pdf>

24. Колесніченко О. "єОселя" замість "іпотеки Зеленського". Хто зможе взяти кредит на квартиру під 3%. *Економічна правда*. 24 жовтня 2022 року. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/10/24/692933/>

25. Король М.М., Співак В. О., Куліковська І. В. Сучасний стан показників української банківської системи. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2023. Вип. 47. С. 41- 47. URL: http://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/47_2023ua/10.pdf

26. Кушнір С. О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2021. № 24. С. 1-7.

27. Лозовська В.О., Ролінський О.В., Власюк С.А. Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні. Актуальні питання сучасної економіки : матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції за міжнародною участю, 15 листопада 2023р. – Умань :УНУС. 2023. 320с.

28. Лозовська В.О., Ролінський О.В., Власюк С.А. Теоретичні засади розвитку системи іпотечного кредитування. Матеріали IV Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції «Розвиток фінансово-кредитних систем: виклики сьогодення», 6-7 червня 2023р. Уманський НУС. Умань. 99

с.

29. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/>
30. Огляд банківського сектору. *Періодичні видання національного банку України*. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2022-08.pdf?v=4
31. Панова О.О., Розумовський О.С. Поняття іпотечного кредиту: теоретико-правовий аналіз. *Фінансове право*. 2017. №1. Ч.2. С. 193-196.
32. Поліщук Н.В. Закордонний досвід іпотечного кредитування сільського господарства у забезпеченні його сталого розвитку. *Приазовський економічний вісник*. 2017. Вип. 3(03). С. 74-76.
33. Про заставу: Закон України / Відомості Верховної Ради – 1992 р., № 47.- від 02.10.1992 № 2654-XII URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>
34. Про іпотеку: Закон України від 15.12.2005. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
35. Програма «Доступна іпотека»: на вартість житла впливатиме регіональний аспект. Міністерство економіки України. URL: <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=ec71ad28-5332-4075-b1f5-ab932e70c697&title=ProgramadostupnaIpoteka-NaVartistZhitlaVplivatimeRegionalniiAspekt>
36. Рік дії програми «Оселя»: понад 3 600 українських родин отримали кредити на придбання житла. *Міністерство економіки України*. URL: <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=6b441e3c-0963-4aae-a16c-2fb3e7d39e01&title=RikDiiProgramioselia>
37. Ровинський Ю. Правове забезпечення та перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні. *Інформаційно-аналітичний портал Українського агентства фінансового розвитку «Україна фінансова»*. URL: https://ufin.com.ua/analit_mat/rzp/075.htm
38. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. URL:

http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf

39. Руда О. Л. Сучасний стан банківської системи України та її конкурентоспроможність. *Ефективна економіка*. 2019. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/4_2019/63.pdf

40. Рушишин Н. М., Костак З. Р. Банківська система України: сучасний стан та перспективи розвитку. *Економіка і суспільство*. 2018. Випуск 16. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/16_ukr/119.pdf

41. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку : [монографія] Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с. URL: https://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/1289/1/Monografija_Ipoteka.pdf

42. Статистика Національного банку. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic>

43. Студінська Г.Я. Компетенції брендингу в управління конкурентоспроможністю національної економіки. *Причорноморські економічні студії*. 2017. № 17. Одеса. С. 71–78.

44. Студінська Г.Я., Просов В.М. Економічна природа іпотечних фінансових інструментів. *Економічний вісник*. 2018. №4. С. 94-103. URL: https://ev.nmu.org.ua/docs/2018/4/EV20184_094-103.pdf

45. Хижинська О. А., Волкова В. В. Банківська система України: сучасний стан, проблемні аспекти та перспективи розвитку. *Вісник студентського наукового товариства ДонНУ імені Василя Стуса*. 2021. Вип. 13. Т. 2. URL: <https://jvestnik-sss.donnu.edu.ua/article/view/11291>

46. Шарова С. В., Мартищенко Д. О. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи. *Ефективна економіка*. 2016. №1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/>

47. Юхименко П., Сокольська Т., Арбузова Т., Паска І., Жарікова О., Хахула Л., Житник Т. Формування моделі державної підтримки українського аграрного сектору в умовах ринкової економіки: зміна підходу. *Економічні аннали-XXI*. 2021. 187 (1-2). С. 75-81. <https://doi.org/10.21003/ea.V187-07>

48. Curry, Timothy, and Lynn Shibut. "The Cost of the Savings and Loan Crisis: Truth and Consequences." *FDIC Banking Review*, 13, no. 2 (2000).
49. Housing in Europe. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing_2020/images/pdf/Housing-DigitalPublication-2020_en.pdf
50. Mortgage Origination Channels for UberNerds. URL: <https://www.calculatedriskblog.com/2007/09/mortgage-origination-channels-for.html>
51. Plotnikov O. The response of the Ukrainian banking sector to the Ukraine-Russia conflict. International Bar Association. 2022. URL: <https://www.ibanet.org/Banking-market-response-to-Russian-military-aggression-against-Ukraine>
52. Poluschkin G., Repko M., Kirchner R. The banking sector during war: challenges and outlook. German Economic Team. 2022. URL: https://www.german-economic-team.com/wp-content/uploads/2022/05/GET_UKR_NL_163_2022_en-1.pdf
53. Strokovych H., Kumar A., Pohorelenko N., Dzenis O., Dzenis V. Comparative Analysis of Factors Non-Performing Loan in Ukraine and India. TEM Journal. 2020. URL: https://www.researchgate.net/publication/347297508_Comparative_Analysis_of_Factors_Non-Performing_Loan_in_Ukraine_and_India
54. The Prolonged Resolution of Troubled Real Estate Lenders During the 1930s», Rose, Jonathan D., May 8, 2012, Federal Reserve Board.
55. Yiu, E.C.Y., Wong, K.S.K., Wu, H. And Cheung, W.K.S. (2023), "Guest editorial: A global housing affordability upheaval after Covid-19", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 16 No. 3, pp. 445-449. URL: <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2023-181>