

Український державний університет залізничного транспорту

Кафедра фінансів, обліку і аудиту

ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Пояснювальна записка і розрахунки
до дипломної роботи

МРЕ.243.02.04 ПЗ

Виконав:

студент групи: 211-ФС-321

спеціальності 072«Фінанси,

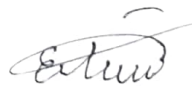
банківська справа та страхування»

(роботу виконано самостійно,

відповідно до принципів академічної

добросовісності)

Литвинец О.А.



Керівник: доцент, канд. екон. наук

Машошина Т.В.

Рецензент: професор, д-р екон. наук

Овчиннікова В.О.

2022

Український державний університет залізничного транспорту

Факультет економічний

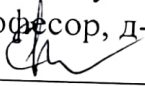
Кафедра фінанси, облік і аудит

Освітній рівень: магістр

Спеціальність: 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Освітня програма «Управління фінансами, банківська справа та страхування»

ЗАТВЕРДЖУЮ

в.о. завідувачка кафедри,
професор, д-р екон. наук

О.Г.Кірдіна
«30» травня 2022 року

**ЗАВДАННЯ
НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ**
Литвинець Олені Анатоліївні

- 1 Тема «Дослідження сучасного стану іпотечного кредитування в Україні» керівник Машошина Тетяна Вікторівна, канд. екон. наук, доцент затверджені розпорядженням по економічному факультету від «3» жовтня 2022 року №62/22з
- 2 Строк подання студентом закінченої роботи «15» грудня 2022 року.
- 3 Вихідні дані: підібрати законодавчі акти і нормативні документи з теми дипломної роботи; вивчити і узагальнити монографічну, наукову, навчальну літературу щодо теми дипломної роботи; ознайомитися і підібрати сучасні публікації з теми роботи в наукових журналах й інших періодичних виданнях; зібрати, узагальнити, проаналізувати, статистичну, економічну інформацію про об'єкт дослідження для виявлення сутності і ролі іпотечного кредитування в соціально-економічному розвитку країни.
- 4 Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) систематизувати особливості дефініції поняття «іпотека», узагальнити підходи до видів і принципів іпотечного кредитування, вивчити систему іпотечного кредитування та її моделі, провести аналіз сучасного стану іпотечного кредитування, провести дослідження щодо світової практики іпотечного кредитування, здійснити прогноз розвитку

іпотечного кредитування, виділити проблеми та пропозиції щодо їх вирішення.

5 Перелік графічного матеріалу наукові підходи щодо тлумачення сутності дефініції «іпотека», класифікація видів іпотек, система іпотечного кредитування та її моделі, аналітичні аспекти дослідження іпотечного кредитування в Україні, аналіз виконання державних соціально-економічних програм, аналіз доступності житлової нерухомості для населення, світова практика іпотечного кредитування, прогнозування розвитку, проблеми іпотечного кредитування та пропозиції щодо їх вирішення.

6 Дата видачі завдання «30» травня 2022 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів	Стан виконання етапів	Примітка
Вибір теми та її затвердження	20.06.2022- 27.06.2022	
Підбір літератури та статистичних матеріалів	28.06.2022- 12.07.2022	
Консультація з керівником щодо організації роботи	13.07.2022- 27.07.2022	
Огляд джерел інформації	28.07.2022- 25.08.2022	
Написання чернетки першого розділу дипломної роботи	26.08.2022 26.09.2022	
Аналітична обробка інформації та написання чернетки другого розділу роботи	27.09.2022 31.10.2022	
Обробка матеріалу для написання аналітичних розрахунків третього розділу роботи	01.11.2022- 11.12.2022	
Перед захист на кафедрі. Кінцеве оформлення роботи	12.12.2022- 15.12.2022	

Студент  Литвинець О.А.

Керівник  Машошина Т.В.

Зміст

Вступ	5
Розділ 1 Теоретичні засади іпотечного кредитування	9
1.1 Генезис терміну «іпотека»	9
1.2 Види та принципи іпотечного кредитування	17
1.3 Система іпотечного кредитування та її моделі	27
Висновки до першого розділу	34
Розділ 2 Аналітичні аспекти дослідження іпотечного кредитування в Україні	36
2.1 Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування	36
2.2 Показники виконання державних-соціально-економічних програм	49
2.3 Аналіз доступності житлової нерухомості для населення України	61
Висновки до другого розділу	76
Розділ 3 Напрями активізації розвитку іпотечного кредитування	79
3.1 Світова практика іпотечного кредитування та можливість її адаптування до економічних умов України	79
3.2 Прогнозування розвитку іпотечного кредитування	91
3.3 Проблеми іпотечного кредитування та пропозиції щодо їх вирішення	106
Висновки до третього розділу	112
Висновки	115
Список використаних джерел	119
Додаток А	125
Додаток Б	126
Додаток В	127
Додаток Г	128

					МРЕ.243.02.04ПЗ									
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	Дослідження сучасного стану іпотечного кредитування в Україні					Літера	Аркуш	Аркушів		
Розроб.		Литвинець О.												
Перев.		Машошина Т.В.										4	128	
										УкрДУЗТ				
Н. контр.		Тройнікова О.М.		14.12.20										
Затверд.		Кірдина О.Г.												

Вступ

Актуальність теми дослідження. На сьогоднішній день тема іпотеки є актуальною не тільки для нашої країни, а й для всього світу. Як свідчить закордонний досвід Україна значно відстає від розвинутих країн Європи та Америки в сфері іпотечного кредитування.

Розвиток та становлення інституту іпотеки надав би можливість розв'язання важливих суспільних проблем. Інвестування в нерухомість, а саме житлову значно покращує показники соціально-економічного розвитку, сприяє зростанню валового внутрішнього продукту, розвитку будівництва, суміжних галузей промисловості і тим самим є рушієм запуску механізму не тільки фінансування, а й реформування та активізації економіки України. Створення транспарентного та водночас безперешкодного зі сторони чиновників іпотечного ринку надасть можливість залучення довгострокових фінансових ресурсів не тільки українських, але й іноземних інвесторів в економіку нашої країни. Безумовно це сприятиме підвищенню попиту з боку населення в частині вирішення питання забезпечення житлом, тим самим стимулюватиме розвиток не тільки будівельної галузі, а й пов'язаних з нею, розвитку й активізації як первинного так і вторинного ринку нерухомості, банківського сектору, ринку фінансових послуг та фондового ринку.

Іпотечне кредитування є ледве не єдиним джерелом фінансування угод на ринку житлової нерухомості, а сам ринок повинен створюватися в умовах поступового повільного поліпшення основних макроекономічних показників, які власне в більшій частині не залежать від роботи банківського сектору. Це стосується загального стану економіки, позитивної динаміки ВВП, низьких темпах інфляції, стабільності національної валюти, тощо.

В період сьогодення, в умовах російської агресії проти України досить складно забезпечувати сприятливі умови для розвитку іпотечного кредитування, але є вкрай необхідним, у зв'язку зі знищенням великої кількості житла

українців. Наразі запроваджується збоку держави програма доступної іпотеки під 3% річних, яка почне працювати спочатку для військовослужбовців, правоохоронців, медиків, педагогів та науковців. А у наступному році вона буде масовою і отримати іпотечний кредит під 7% річних матимуть змогу усі українці, яким необхідно житло, або його поліпшення та які будуть відповідати умовам програми. Таким чином, в сучасних умовах проблема відродження інституту іпотеки та здешевлення іпотечного кредитування набуло особливого важливого значення і є вкрай актуальним та необхідним.

Питанням стану, тенденціям та проблемам розвитку інституту іпотеки приділяють увагу як вітчизняні так і зарубіжні науковці. Теоретичні та практичні аспекти іпотеки досліджували у своїх працях Базилевич В.Д. [6], Довгаль Ю.С.[61], Гнатківський Б.М. [11] , Губа Н.О [18]., Євтух О.Т. [27] , Журавльова Т.О. [29], Лабєцька Л.М. [42], Любунь О.С. [45], Лютий І.О.[46], Свистун Л.А. [62], та інші.

Мета і завдання дослідження. Метою магістерської роботи є дослідження теоретичних засад та сучасного стану іпотечного кредитування. Для її досягнення в роботі визначено і вирішено такі завдання:

- досліджено генезис та дефініцію поняття «іпотека»;
- узагальнено та систематизовано класифікацію видів іпотек;
- розглянуто механізм функціонування іпотечного ринку;
- розкрито види та принципи іпотечного кредитування
- обґрунтовано роль та функції іпотечного кредитування в забезпеченні соціально-економічному розвитку держави;
- розкрито сутність системи іпотечного кредитування та її моделі;
- проведено аналіз сучасного стану іпотечного кредитування;
- проведено аналіз показників виконання державних соціально-економічних програм;
- проведено аналіз доступності житлової нерухомості для населення України;
- вивчено світову практику іпотечного кредитування ;

– здійснено прогнозування основних показників, що впливають на розвиток іпотечного кредитування;

– визначено проблеми іпотечного кредитування та пропозиції щодо їх вирішення.

Об’єктом дослідження є процес іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є теоретичні та методичні основи іпотечного кредитування.

Методи дослідження. Теоретичною основою дослідження є наукові праці вітчизняних та закордонних фахівців з питань іпотечного кредитування.

Інформаційною базою є наукові публікації, дані Державної служби статистики України, звітність Національного Банку України щодо грошово-кредитної та фінансової статистики. Правове поле магістерської роботи склали законодавчі документи: Закон України «Про іпотеку», Закон «Про іпотечні облигації», Закон України «Про заставу», тощо.

У магістерській роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження процесів і явищ у взаємозв’язку і розвитку: логіко-історичний – при вивченні об’єктивної необхідності впровадження іпотечних систем у суспільне відтворення, метод порівняння та статистичний аналіз – для вивчення, групування, порівняння, оцінки й інтерпретації фактичних даних; графічний та табличний методи – для уточнення емпіричних даних та схематичного їх подання.

Елементи наукової новизни, отримані у ході виконання магістерської роботи, полягають у наступному:

– узагальнено та систематизовано тлумачення дефініції іпотека з групуванням по напрямкам, яке на відміну від існуючих пропонується розглядати не тільки як правову, фінансову, економічну, а й соціальну категорію.

– доповнено класифікацію видів іпотек соціальною складовою.

Практичне значення одержаних результатів. Висновки й пропозиції, розроблені на основі результатів дослідження, спрямовані на удосконалення та стимулювання процесу іпотечного кредитування. Запровадження в практику

досвіду країн світу, методології прогнозування показників, що впливають на обсяги іпотечного кредитування, виділення проблем та впровадження пропозицій щодо стимулювання даного виду кредитування в Україні дозволить активізувати іпотечне кредитування, що позитивно позначиться на соціально-економічному розвитку країни.

Структура і обсяг роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел літератури з 66 найменувань та додатків. Повний обсяг роботи складає 128 сторінок, в тому числі 35 ілюстрацій і 35 таблиць.

Розділ 1 Теоретичні засади іпотечного кредитування

1.1 Генезис терміну «іпотека»

Споживчі та іпотечні кредити є одними із головних складових банківської інфраструктури. В свою чергу розвиток банківської інфраструктури слугує ефективному розвитку не тільки суспільства, а й розвитку держави. Трансформація ринкових відносин не може відбуватися без використання способів забезпечення зобов'язань, особливо коли вони постійно зростають. Саме іпотека є тим видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном. Інститут іпотеки зародився на певному етапі розвитку суспільства, притаманний цивілізованим і культурним державам. Відповідно з розвитком цивілізації, різноманітних ринкових механізмів, соціально-економічних відносин відбувалося становлення цього явища, яке сприяло стабільності загальноекономічної системи.

Дослідження розвитку інституту іпотеки вимагає детального аналізу, вивчення характерних ознак, історичних умов за для розуміння розвитку і застосування цих підходів у сьогоденні.

Вперше асоціюється інститут іпотеки з такими розвинутими суспільствами, як Іудея, Греція, Рим. А перший раз термін «іпотека» було застосовано в Греції, що у перекладі з грецької означає підставка, підпірка, підстава, застава. 594 р. до н. е. відзначається здійсненням славнозвісних реформ, які запровадив Солон, а саме скасував поземельні борги, ввів свободу заповіту, запропонував спосіб прогресивного перетворення особистої відповідальності на майнову, оскільки раніше зобов'язання забезпечувалось особою боржника, якому у випадку невиконання зобов'язання загрожувало рабство. В Афінах заставою для зобов'язань слугувала власність боржника, якому в разі неспроможності сплатити борг загрожувало рабство. Саме Солон запропонував спосіб заміни власної відповідальності майновою [41]. Вже на той період іпотека

була пов'язана із забезпеченням відповідальності боржника перед кредитором певними земельними володіннями. Для цього оформлялися зобов'язання, а на межі земельної території, яка належала позичальнику, установлювався стовп з написом про те, що вказана власність є забезпеченням претензії кредитора в конкретній сумі. На такому стовпі, що дістав назву "іпотека", позначалися борги власника землі. Стовп на ділянці землі був знаком заборони позичальнику вивозити з нього все приведене, привезене і принесене. Згодом слово «іпотека» стало вживатися для позначення будь якої застави нерухомості під кредит.

В Україні іпотека виникає в XVII ст., в основі цього явища було закладено договірні відносини, так як повноцінної законодавчої бази на той час не існувало.

У 1864 році було засновано спеціалізовані іпотечні банки у Херсоні, Одесі. У 1871 році відкрився Харківський земельний банк, а в 1872 році Полтавський земельний банк. Іпотечні кредити надавалися під земельні ділянки, а накопичення земельного фонду надало можливості хуторів, сіл, тощо[60]. Наприкінці XIX ст. у Західній Європі виникла проблема забезпечення житлом і з саме того періоду це стало найбільш значущою соціальною проблемою суспільства. Можна відмітити, що саме тоді сформувалася іпотека в сучасному розумінні. Власне у той час здійснюються перші спроби запровадити нетрадиційні методи інвестування в житлове будівництво в таких країнах як Англія та Німеччина.

Відзначимо, що з кінця XIX ст. іпотека стає фінансовим інструментом, а не просто різновидом кредитних відносин. З одного боку іпотека забезпечує додаткове інвестування в житлове будівництво, а з другого надає можливість доступу населення до житла як товару.

З проходженням певного еволюційного розвитку іпотека була визнана та отримала достатньо широке розповсюдження і застосовувалася в процес виконання зобов'язання кредитору. У той же час іпотека не позбавляла боржника можливості отримувати доходи з заставленого майна [34]. Дослідження економічної природи та сутності терміну іпотека навіть з урахуванням

достатньої кількості досліджень, не дає визначення яке б повністю відповідало економічному змісту даного явища.

Так на сьогоднішній день серед науковців не існує єдиної думки щодо визначення даного поняття. Наведено систематизацію поглядів щодо визначення терміну “іпотека” таблиці 1.1

Таблиця 1.1 – Тракткування поняття «іпотека»

автор	дефініція поняття
1	2
Бусел В.Т [7]	позика, що видається під заставу нерухомого майна, також заставу нерухомого майна під таку позику
Гнатківський Б. [11]	сукупності взаємопов’язаних складових елементів (об’єктів, суб’єктів, інструментів) іпотечного кредитування, які взаємодіють на засадах дотримання його принципів і нормативно-правового забезпечення
Дем’яненко М.Я. [21]	засіб залучення кредитних ресурсів під заставу земельних ділянок
Колодізєв О.М., Колісніченко В. [37]	один зі способів забезпечення зобов’язання нерухомим майном, за якого заставаутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов’язання, одержати прибуток за рахунок закладеної нерухомості
Коломойцев Е.Е. [38]	це здача під заставу землі й іншого нерухомого майна з метою одержання кредитної позики, так званого іпотечного кредиту або кредиту під застав
Кручок С.І [40]	це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду
Круш П.В. [39]	грошова позику, яка надається під заставу нерухомого майна (землі, будинку, підприємства)
Лабецька Л.[42]	спосіб забезпечення боргових зобов’язань через заставу нерухомості, що належить боржнику (іпотекодавцю), при цьому заставлене майно залишається у його власності, а кредитор (іпотекотримач) при невиконанні боржником своїх зобов’язань має право на стягнення даного майна відповідно діючого законодавства

Продовження таблиці 1.1

1	2
Лагутін В.Д. [44]	вид застави нерухомого майна з метою отримання грошової позики
Лютий І.О., Савич В. І., Калівошко О.М. [46]	фінансовий інструмент, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості
Любунь О., Кіреєв, О. Денисенко О. [45]	являє собою поєднання між собою категорії: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, окремих об'єктів рухомого майна, майнових прав, емісійних цінних паперів, а також інших іпотечних боргових зобов'язань
Михайловська І.М. [47]	застава нерухомого майна (будівель, землі) для отримання в банку чи інших фінансових організаціях довготермінового (іпотечного) кредиту
Мочерний С.В. [48]	здача у заклад землі та іншого нерухомого майна з метою отримання грошової позики, так званого іпотечного кредиту
Тимочко Н.О. [64]	здача у заставу землі та іншого нерухомого майна (будинків, споруд тощо) з метою отримання грошової позики, т. зв. іпотечного кредиту. Іпотека – це такий вид застави, при якому майно, що заставляється, не передається в руки кредитора, а залишається у боржника
Хропанишин В.Ф. [65]	застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується за рахунок предмета іпотеки

Дослідивши генезис поняття «іпотека» та тлумачення науковців можна стверджувати, що термін «іпотеки» як застави нерухомого майна для забезпечення кредиту є дуже вузьким, оскільки, по-перше, не розкриває суті іпотеки як права відображення вимог за рахунок предмета іпотеки, по-друге, обмежує використання іпотеки лише кредитними відносинами і відповідно не знаходить відображення соціальної складової.

Здійснивши аналіз та систематизацію наукових праць видатних вчених в сфері іпотечного кредитування (таблиця 1.1) приходимо до висновку, що тлумачення терміну “іпотека” розглядається за певним угрупованням, а саме як правова, економічна, і фінансова категорія. Пропонується даний термін трактувати і з точки зору соціальної категорії, так як дане явище сприяє

забезпеченню житлом, або покращенням житлових умов, придбання нерухомості, як житлової так і комерційної (таблиця 1.2)

Таблиця 1.2 – Угрупування терміну «іпотека»

ознаки груп	визначення
1	2
правова категорія	застава нерухомості, нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики
економічна категорія	грошова позика, сума, яка надається під заставу нерухомості, щодо якої виникають кредитні відносини
фінансова категорія	спосіб забезпечення зобов'язань, коли предметом застави є нерухоме майно
соціальна категорія	спосіб забезпечення житлом, покращення житлових умов, або придбання нерухомості

Відповідно до статті 1 Закону України “Про іпотеку”, “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» [1].

Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об’єктів нерухомого майна за таких умов:

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

Залежно від предмета іпотеки виокремлюють:

- іпотеку житла (будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси, незавершене будівництво та інше нерухоме майно);

- іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі);
- іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку).

Іпотека забезпечує виконання зобов'язання, яке вже є дійсним, а також вимоги, що виникатимуть у майбутньому відповідно до укладеного договору. До забезпечених іпотекою належать і вимоги іпотекодержателя про відшкодування таких витрат та збитків:

- витрат, пов'язаних з пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням і зверненням стягнення на предмет іпотеки;
- витрат на утримання і збереження предмета іпотеки;
- витрат на страхування предмета іпотеки;
- збитків, що виникли внаслідок порушення основного зобов'язання чи умов іпотечного договору.

Для встановлення іпотеки один або декілька іпотекодавців укладають з іпотекодержателем письмовий договір, який посвідчується нотаріально. Визначені його умовами взаємні права та обов'язки сторін виникають із моменту нотаріального посвідчення іпотечного договору [1].

Страхування предмета іпотеки на повну вартість здійснює іпотекодавець або іпотекодержатель. Воно має охоплювати ризики випадкового знищення, пошкодження та псування нерухомого майна. Для наступної іпотеки обов'язковість страхування не передбачається. Вигодонабувачем за договором страхування є іпотекодержатель, до якого після настання страхового випадку переходить право пред'явити вимогу страховикові.

Невиконання боржником основного зобов'язання або його неналежне виконання дає іпотекодержателю право звернути стягнення на предмет іпотеки. За рахунок цього майна задовольняються вимоги, які випливають з основного зобов'язання.

За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців є

- нормальна іпотека передбачає передачу в заставу одного об'єкта нерухомого майна, який припадає іпотекодавцеві;

– унітарна іпотека зводиться до передачі в заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, які припадають іпотекодавцеві;

– колективна іпотека забезпечується шляхом передачі в заставу двох або більше об'єктів нерухомого майна, які належать різним особам;

– майбутня іпотека передбачає заставу нерухомого майна, щодо якого вже встановлено іпотеку (дорогоцінний об'єкт). Якщо на майно звертається стягнення, вимоги наступного іпотекоутримувача задовольняються тільки після повного виконання вимог кожного попереднього іпотекоутримувача;

– відносна іпотека виникає за умови, що сторони пов'язали набрання нею чинності з виконанням певної умови. Відповідне положення та зміст такої умови закріплюються в іпотечному договорі [17].

За правовою основою виокремлюють:

– іпотеку, що регулюється англосаксонським правом;

– іпотеку, що регулюється романо-германським правом.

Відмінність між англосаксонською та романо-германською правовими системами стосується належності заставленого майна. У першій воно перебуває у власності заставодержателя, тоді як у другій право власності на предмет застави зберігається за заставодавцем.

Іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, оскільки:

– для позичальника – отримання значної суми на тривалий строк, яка дає змогу профінансувати вирішення житлового питання;

– для кредитного інституту – робота з клієнтом протягом кількох десятиріч, стабільні доходи та забезпечення повернення позики;

– для країни – надходження інвестицій у житловий сектор та розширення будівельного виробництва, розвиток ринкових відносин у пов'язаних секторах економіки і вирішення значної кількості соціальних проблем. значення іпотеки для економічного та соціального розвитку країни пов'язане також із роботою банківської системи, підвищенням її стійкості й ефективності [23]. Узагальнення видів іпотеки за класифікаційними ознаками наведено в таблиці 1.3.

Таблиця 1.3 – Класифікація видів іпотек

класифікаційна ознака	види іпотек
1	2
за характером предмета іпотеки	житлова, земельна, промислова, комерційна, речові права на нерухоме майно
за внутрішньою субординацією іпотекодавця	старша (перша), молодша (наступна), остання
за зовнішньою субординацією іпотекодавця	перша, друга, третя
за метою здійснення застави	банківська, податкова, сімейна, іпотека на майно опікуна
за правовою основою	англо-саксонське право, романо-германське право, договірна, законна, судова
за кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців	звичайна, об'єднана, спільна, майнова порука, умовна
за соціальною складовою	житлова, іпотека нерухомості

Іпотека відіграє особлива роль у впливі на економічне становище. Розвиток іпотеки має позитивний вплив на розвиток реального сектора економіки і відповідно веде до зростання виробництва у декількох галузях промисловості. Цілком вочевидь, що без інституту іпотеки ускладнюється реалізація будівельної продукції - зведених будинків та квартир тим самим порушується безперервність виробництва в галузі будівництва, що є негативним моментом при виконанні будівельно-монтажних робіт. Будівельна галузь є індикатором економіки. Зростання обсягів будівництва спричиняє поживавлення у виробництві будівельних матеріалів, у будівельному та дорожньому машинобудуванні та інших пов'язаних галузях промисловості.

Так, якщо є необхідність в модернізації виробництва, підвищення якості та конкурентоспроможної продукції що випускається, то на допомогу приходить промислове кредитування і відповідно збільшується економічний потенціал країни. Якщо постає питання розвитку сільського господарства, то аграрне іпотечне кредитування надає такі можливості.

Економічна природа іпотечного кредитування полягає у тому, що це система економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, яка надається під заставу нерухомості. Сфера

дії іпотечного кредиту включає не лише фінансовий сектор, іпотеку необхідно розглядати враховуючи її ефекти не тільки у фінансовому секторі, а й у макроекономічних, соціальних і політичних сферах життєдіяльності суспільства та держави.

Іпотечні кредити можуть ефективно впливати на активізацію промислового, аграрного та житлового інвестування. Вони сприяють реформі в аграрному секторі, бо спрямовані на придбання нової техніки, матеріалів, агротехнологій. З їх допомогою промислові підприємства можуть оновлювати основний капітал. Іпотека є ефективним, цивілізованим механізмом розв'язання житлових проблем населення.

За рахунок мультиплікаційного ефекту відбувається зростання в різних секторах національної економіки. Тобто, іпотеку необхідно розглядати враховуючи її ефекти не тільки у фінансовому секторі, а й у макроекономічних, соціальних і політичних сферах життєдіяльності суспільства та держави.

1.2 Види та принципи іпотечного кредитування

Ефективний розвиток суспільства здійснюється за допомогою, перш за все, банківської інфраструктури, а це неможливо без нормального функціонування споживчих та іпотечних кредитів як одних із його головних складових частин. Іпотечний кредит є однією із форм кредиту. І хоча він є частиною цілого та має свої особливості, що впливають з його специфіки. На думку вітчизняних економістів, іпотечний кредит має істотні переваги порівняно з іншими видами кредиту: він знижує ступінь ризику як для кредитора, так і для позичальника [43,44]. Іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку фізичних або юридичних осіб під

заставу цієї ж нерухомості. Можна відмітити, що іпотечний кредит є найбільш реальним вирішенням житлової проблеми в сучасних умовах для багатьох людей, хоча і являє собою довгий, трудомісткий процес, який вимагає підвищеної уваги. Ключовою особливістю житлової іпотеки є великі розміри індивідуальних кредитів порівняно з регулярним доходом позичальника. Переваги іпотечного кредитування полягають в наступному:

- це мінімізація ризиків при видачі кредитів у зв'язку з тим, що вони достатньо надійно забезпечені нерухомістю;
- заставою при наданні іпотечного кредиту виступає та нерухомість, для купівлі якої він береться;
- забезпечується збереження заставленого майна, що дозволяє банку-кредитору не побоюватись за реалізацію застави у випадку неповернення кредиту;
- довготерміновість кредитування забезпечує банкам стабільних клієнтів;
- банк може диверсифікувати свої ризики, використовуючи вторинний ринок заставних. До недоліків іпотечного кредитування слід віднести:
 - оскільки іпотечні кредити видаються на довготривалий термін, це, в свою чергу, призводить до зниження ресурсів банку на тривалий період;
 - виникає диспропорція між активами і пасивами банку за різними термінами погашення;
 - довготривалий термін іпотечного кредитування спричиняє ризик відсоткової ставки;
 - зростання обсягів аналітичної роботи передбачає додаткові витрати на оплату праці спеціалістів.

Ці особливості зумовлюють більшу чутливість іпотечного кредитування, порівняно з іншими видами кредитування, до розміру процентних ставок та його волатильності. Класифікацію іпотечних кредитів представлено на рисунку 1.1.

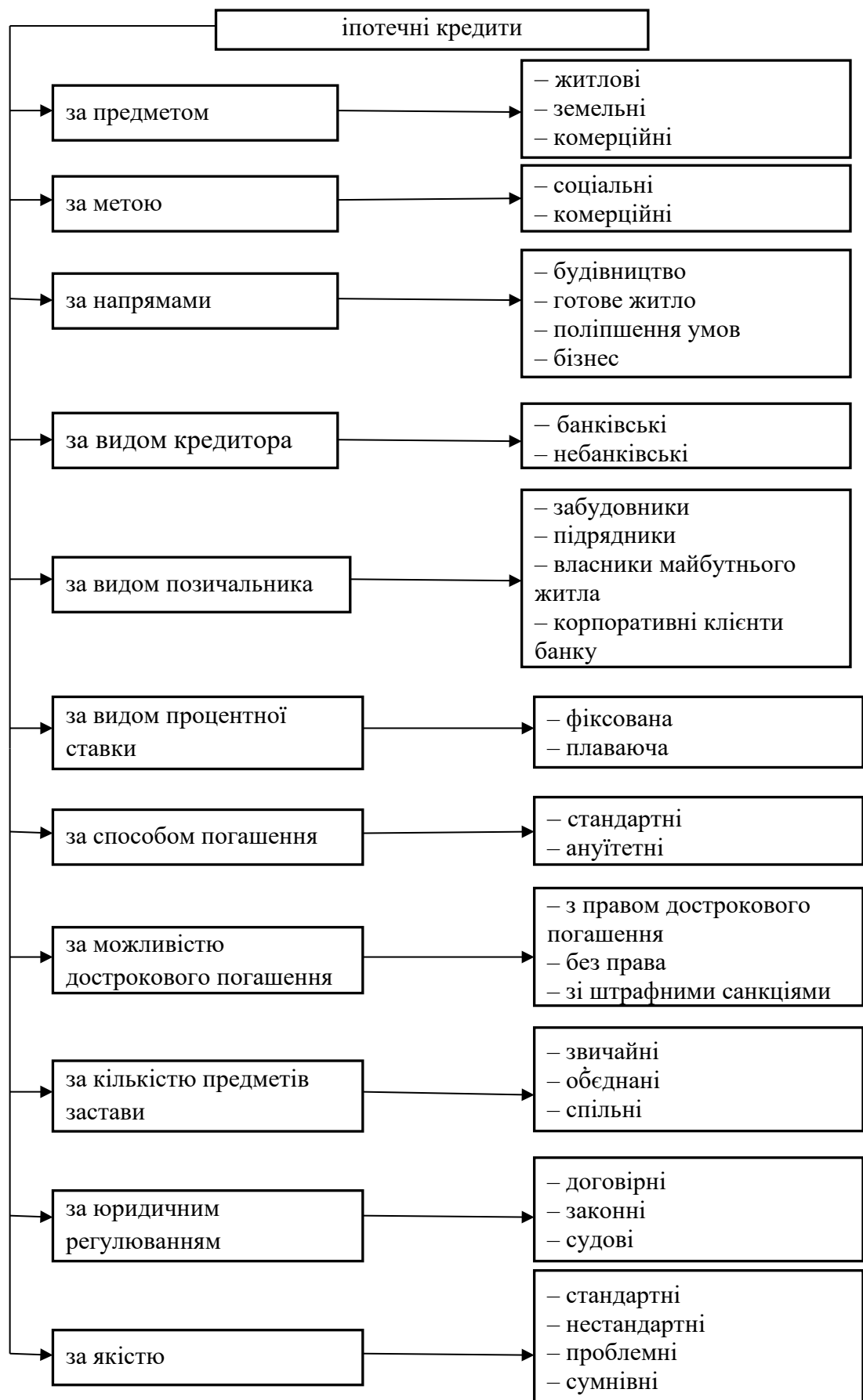


Рисунок 1.1 – Класифікація іпотечних кредитів

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

Перша (основна, або старша) іпотека дає заставодержателю переважне заставне право, тобто право першочергового (стосовно наступних заставодержателів) задоволення вимог у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, якщо інше не передбачене договором.

Наступний іпотекодержатель також має право звернути стягнення на предмет іпотеки та отримати задоволення своїх вимог після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекодержателя згідно з пріоритетом та розміром цих вимог.

Залежно від кількості предметів застави та заставодавців іпотечний кредит може бути об'єднаним, спільним та на користь третьої особи:

- об'єднаний - полягає в тому, що забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві;

- спільний - полягає в тому, що зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належать різним особам;

- іпотечний кредит на користь третьої особи полягає в тому, що виконання зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, яке належить третій особі (майновому поручителю). діючого договору іпотеки).

Виходячи з цього можна поділити іпотечні кредити на 3 групи:

- 1) іпотечні кредити, що використовуються як спосіб фінансування придбання нерухомості;

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

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

Остання група включає в себе іпотечні кредити, надані на споживчі потреби. Існують різні позиції щодо віднесення кредитів наданих під заставу нерухомості на споживчі потреби до іпотечних.

Так, О. Гринько пропонує не відносити до іпотечних короткострокові будівельні кредити, забезпечені заставою нерухомості (наприклад, кредит на будівництво або розширення житла) [13]. А на думку А. Д'яченко «іпотечний кредит надається позичальнику для будівництва або купівлі певного об'єкта під заставу, або іншого об'єкта нерухомості, або майбутнього об'єкта, побудованого за допомогою даного кредиту» [26]. Ареф'єва І. вважає, що сутність іпотечного кредиту необхідно тлумачити, як «довгостроковий цільовий кредит на придбання нерухомості (земельної ділянки, квартири, будинку) з оформленням об'єкту покупки в заставу» [5].

В той же час, у вимогах до іпотечних кредитів прописано варіанти можливого цільового використання іпотечних кредитів, серед яких зазначено, що іпотечний кредит надається позичальнику, в т.ч. для поліпшення житлових умов та інших цілей [30]. Віднесення кредитів на споживчі потреби під заставу нерухомості до іпотечних розглядаються у наукових працях В. Лагутіна, В. Свистуна Л. та інших [43,44,].

Можна зробити висновок, що іпотечні кредити надаються не лише на купівлю або будівництво житла, а й на споживчі потреби. Також можна відмітити, що на значимість та роль іпотечного кредиту в економічному, фінансовому, соціальному плані впливає ряд чинників.

Розкриємо зміст тих чи інших чинників, а саме: політичні - загальна стабільність суспільної системи; передбачуваність чи непередбачуваність політичних режимів; наявність або відсутність зовнішньої загрози;

– правові - здатність правового середовища захищати відносини власності на об'єкти нерухомості, забезпечення законних способів накладення стягнення і відчуження майна, що є об'єктом застави; наявність чіткої системи реєстрації нерухомості;

– економічні - загальний розвиток у країні кредитного та фондового ринків; рівень інфляції; платоспроможність населення;

– історичні – традиції накопичення ресурсів, а також ставлення до кредиту населення та історичні особливості формування земельного устрою (рисунк 1.2).

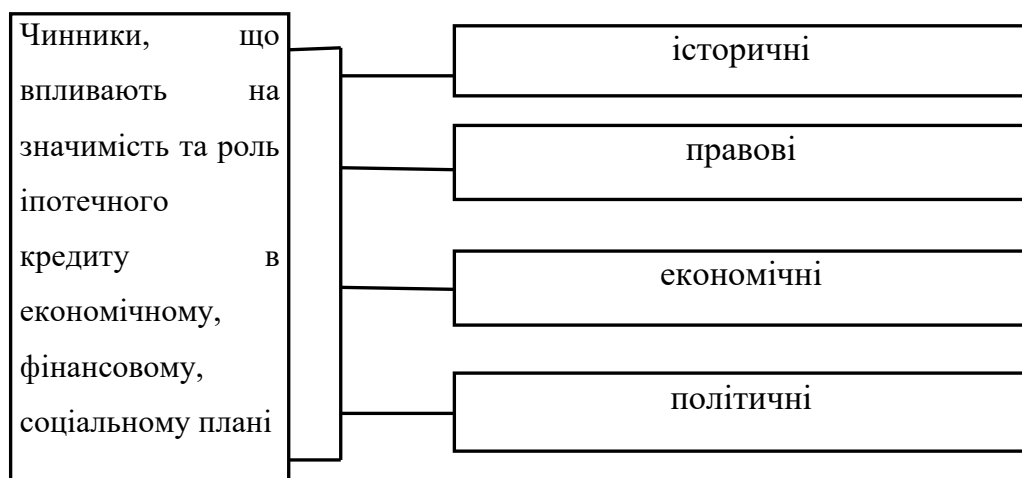


Рисунок 1.2 – Чинники, що впливають на значимість та роль іпотечного кредитування

Через іпотечний ринок відбувається поєднання фінансових ресурсів із операціями на ринку нерухомості та їх капіталізація. Масштаби цих процесів залежать від макроекономічних умов і законодавчого забезпечення держави. Розвинений іпотечний ринок, своєю чергою, підтримує економічну активність і створює передумови її подальшого зростання. Його фінансове призначення розкривається через такі функції:

– перша – акумулювання розрізнених заощаджень населення, коштів державних структур, приватного бізнесу та іноземних інвесторів із подальшим формуванням великих грошових фондів;

– друга – перетворення зібраних коштів на позичковий капітал, що спрямовується на фінансування галузей національної економіки та кредитування споживчих і житлових потреб населення;

– третя – розподіляє паї учасників капіталу;

– четверта – ефективне використання та розвиток ринку нерухомості

– п'ята – диверсифікація ризиків у процесі обігу боргових зобов'язань.

Організація системи іпотечного кредитування спирається на сукупність принципів різного призначення. Загальні фінансово-кредитні принципи застосовуються до всіх видів кредиту. Спеціальні визначають особливості іпотечного кредиту, пов'язані з його забезпеченням і порядком надання. Окреме місце в цій системі посідають сформовані соціально-правові та соціально-економічні принципи, які враховують суспільне значення іпотечного кредитування.

До загальних принципів іпотечного кредитування можна віднести п'ять класичних принципів, а саме

– забезпеченості;

– зворотності;

– терміновості;

– платності;

– цільової спрямованості.

Принципи кредитування визначають правила поведінки банку та позичальника під час іпотечних операцій, від надання позики до виконання зобов'язань за договором.

Поєднання принципів іпотечного кредитування в єдину систему дає змогу узгодити умови роботи іпотечного механізму. Поряд із загальними та спеціальними фінансово-кредитними принципами до неї входять соціально-правові й соціально-економічні положення. Зокрема, йдеться про дохідність, соціальність, пріоритетність, безповоротність і територіальність, а також про пріоритет загальнонаціональних інтересів. Розширений склад принципів та їх зміст представлено в таблиці 1.4.

Таблиця 1.4 – Система принципів іпотечного кредитування

Принципи іпотечного кредитування			
загальні фінансово-кредитні	спеціальні фінансово-кредитні	соціально-правові	соціально-економічні
1	2	3	4
– своєчасність; – терміновість; – платність; – забезпеченість; – цільовий характер; – диференційований характер	– визначення позики у вигляді відсотка від застави; – можливість залишення нерухомості у користуванні боржника; – надання позик з урахуванням видів страхування; – втрата нерухомості у разі несплати	– спеціальність; – обов'язковість; – гласність; – достовірність; – безповоротність; – пріоритетність – верховенство права	– дохідність; – соціальність; – територіальність; – пріоритетність загальнонаціональних інтересів; – доступність

Незалежно від мети придбання нерухомості іпотечний кредит дає позичальникові такі переваги:

- можливість придбати житло відразу без тривалого накопичення всієї необхідної суми;
- щомісячне погашення за встановленим графіком, що дає змогу планувати відповідні витрати;
- забезпечення кредиту нерухомістю без потреби надавати в заставу додаткове майно;

Під час отримання й обслуговування іпотечного кредиту позичальник здійснює такі платежі:

- комісії за видачу та супровід позики, зокрема плату за відкриття рахунку й разову банківську комісію;
- проценти за користування кредитом за ставкою в % річних;
- страхові платежі відповідно до умов кредитування;
- плату за нотаріальні послуги;
- вартість незалежної експертної оцінки.

Функціонування системи іпотечного кредитування значною мірою залежить від організації іпотечного ринку. Його зміст становлять економічні відносини, через які формується іпотечний позиковий капітал і перетворюється на фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомістю. Мобілізовані на цьому ринку ресурси спрямовуються на кредитування операцій із нерухомим майном та фінансування економіки. Мобілізація коштів тому належить до його пріоритетних функцій. Роль іпотечного кредитування у розвитку національної економіки та виконувани ним функції узагальнено в таблиці 1.5.

Таблиця 1.5 – Роль та функції іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки

функції	об'єкти впливу	роль іпотечного кредитування
1	2	3
фінансово-економічні	реальна економіка	– стабільний розвиток будівельної галузі та збільшення обсягів будівельно-монтажних робіт; – зупинка спаду виробництва під час криз в окремих галузях промисловості; – спрощення реалізації збудованих квартир та будинків; – стимулювання розвитку виробничих галузей та транспортної інфраструктури; – модернізація виробництва, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції в галузях народного господарства; – сприяння стабільному розвитку сільського господарства; – підтримка макроекономічної стабільності; – покращення показників соціально-економічного розвитку країни.
	банківські установи	– отримання стабільного доходу; – мінімізація кредитного ризику ; – можливість підвищення ліквідності банківської установи; – забезпечення стабільної клієнтської бази та довгострокової співпраці.
	позичальники (домашні господарства)	– зростання інвестиційних можливостей шляхом перетворення нерухомості на операційний капітал; – функціонування заставленої нерухомості за її цільовим призначенням; – стабільність номінальних виплат протягом усього періоду позики; – зниження розміру щомісячного, щоквартального, щорічного платежу через довгостроковість іпотечного кредиту.

Продовження таблиці 1.5

1	2	3
соціальні	населення	– вирішення житлового питання; – поліпшення житлових умов; – вирішення проблеми зайнятості ; – сприяння мобільності трудових ресурсів.
політичні	держава	– забезпечення економічної самостійності, яка є основою політичної незалежності держави

В Україні іпотечне кредитування регулюється низкою нормативно правових актів: законами України "Про Національний банк України", "Про банки і банківську діяльність", "Про інвестиційну діяльність", "Про фінансово кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операцій із нерухомістю", "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом", "Про іпотеку", "Про заставу", Житловим, Цивільним, Земельним кодексами тощо[1,2,3,4].

За стабільного розвитку національної економіки іпотечні кредити допомагають вирішувати житлові потреби населення. Їх поширення сприяє пом'якшенню соціальних проблем, зокрема у сфері зайнятості, та підтримує макроекономічну стабільність через активізацію пов'язаних видів діяльності.

Вплив іпотечного кредитування поширюється на реальний сектор економіки поряд із фінансово-банківською системою і ринком житла. Залучені ресурси дають змогу модернізувати виробництво, стримувати його спад в окремих галузях та створювати передумови для прискорення економічного розвитку країни.

Умови розвитку українського іпотечного ринку визначаються передусім загальним станом економіки. Важливими є позитивна динаміка ВВП, помірна інфляція, стійкість національної валюти, достатні резерви й ефективні страхові програми. Залученню ресурсів сприяє також зацікавленість внутрішніх інвесторів у боргових цінних паперах.

Поліпшення цих показників переважно виходить за межі можливостей окремих банків, хоча від нього залежить розширення іпотечних операцій. Фінансові установи мають враховувати фактичні можливості ринку та

забезпечувати прибутковість своєї діяльності. У перші тижні воєнних дій банки надали українським позичальникам можливість тимчасово відкласти платежі за житловими кредитами й скасували нарахування пені за їх прострочення. У період, який розглядається в роботі, кредитори поверталися до виконання договірних графіків іпотечних платежів.

Доступні за вартістю іпотечні проєкти можуть підтримати придбання громадянами власного житла та відновлення будівництва, що позначатиметься на стані економіки країни. Потенціал банківського іпотечного кредитування полягає в залученні довгострокових фінансових ресурсів за прийнятною ціною. Їх спрямування у реальний сектор господарства створює передумови для якісних змін в економіці України та розширення інвестиційної діяльності.

1.3. Система іпотечного кредитування та її моделі

Спрямування ресурсів із поточного обороту в довгострокове внутрішнє накопичення через іпотеку може сприяти подоланню інфляційної кризи. Результативність системи залежить від того, як взаємодіють її складові. Для цього потрібні економічна зацікавленість учасників іпотечного кредитування та належне професійне регулювання ринку, яке узгоджує умови їхньої діяльності.

Система іпотечного кредитування охоплює відносини, через які фінансові ресурси інвестора вторинного ринку іпотечних цінних паперів надходять до позичальника первинного ринку. Вона поєднує взаємопов'язані елементи, робота яких має бути узгодженою. До її учасників належать позичальники, кредитні організації, що організовують надання позик, інвестори в цінні папери та поручителі.

Обслуговування операцій забезпечують оцінювачі нерухомості, ріелторські агентства, страхові компанії, органи регулювання й реєстрації обігу нерухомого майна.

Інформацію про кредитоспроможність клієнтів надають кредитні агентства, а роботу із заставленим майном у випадках неплатежів виконують спеціалізовані компанії. Фінансовий зміст взаємодії учасників розкривається через рух коштів між банками, позичальниками та інвесторами фондового ринку.

Юридично ці зв'язки оформлюються кредитними угодами, заставними та іпотечними цінними паперами. Для ефективної роботи системи потрібно забезпечити вільне проходження коштів від фондового ринку до кінцевого позичальника і зворотне надходження платежів від позичальника до інвестора.

Для оцінювання розвитку системи іпотечного кредитування використовують відношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП [41]. Залежно від значення цього показника іпотечні системи відносять до відповідних груп. Їх класифікацію наведено в таблиці 1.6.

Таблиця 1.6 – Рівень розвитку іпотечної системи

Група	Співвідношення до ВВП
1	2
нерозвинута	частка у ВВП складає менше 5 %
фрагментарна	від 5 до 10 %
розвинута	до 15 %
добре інтегрована	15–20 %
передова	до 50 %

Стійкий розвиток іпотечної системи пов'язаний із дотриманням певних принципів організації кредитування:

– частка кредитного фінансування становить 70–80 % вартості житла. За досвідом різних країн, власний внесок покупця в розмірі 20–30 % вартості нерухомості за інших рівних умов істотно зменшує ймовірність невиконання зобов'язань за кредитом;

– виплати за кредитом не мають перевищувати 25 % доходу позичальника. Якщо ця межа перевищується, доступ до кредитування потребує державного субсидування;

– за невисокої інфляції застосовують фіксовану процентну ставку, а зі зростанням інфляції використовують альтернативні форми іпотечного кредиту. Перевищення інфляцією 5 % на місяць потребує спеціальних урядових гарантій від ризику неплатежів. Вони стосуються позичальників, у яких доходи збільшуються повільніше, ніж процентна ставка за отриманим кредитом.

За економічним змістом система іпотечного кредитування забезпечує перерозподіл коштів між кінцевим інвестором і покупцем нерухомості, який виступає позичальником. Завдяки цьому іпотечний ринок став одним із найбільших каналів спрямування фінансових потоків із ринку капіталів до житлового та будівельного секторів.

Залучення довгострокових ресурсів через відповідні інструменти та інститути становить основу роботи іпотечної системи. У розвинених країнах розширення ресурсної бази й здешевлення фінансування дали змогу зменшити вартість іпотечних кредитів. Взаємодію в системі формують три основні учасники. Позичальник одержує кошти для придбання нерухомого майна. Банк або інша кредитна установа надає їх під заставу нерухомості та виступає кредитором. Спеціалізована організація-посередник забезпечує залучення вільного капіталу з подальшим його інвестуванням в іпотечні кредити.

Узгоджена взаємодія структурних елементів визначає ефективність іпотечної системи. Її розвиток спирається на загальні та спеціальні кредитно-фінансові принципи, а також на соціально-правові й соціально-економічні положення. Практичне формування системи потребує обґрунтованого вибору інструментів, що відповідають завданням її учасників.

До інструментів іпотечного ринку належать засоби та методи організації діяльності підприємств, фізичних осіб, уряду, органів місцевого самоврядування й громадських об'єднань. За їх допомогою учасники отримують прибуток та інші

доходи, зберігають вартість наявних активів, створюють нові активи й реалізують визначені економічні, політичні та соціальні цілі.

Організація іпотечного ринку має суттєве значення для результативності всієї системи кредитування. На ньому виникають економічні відносини з формування іпотечного позикового капіталу та перетворення його на фінансові зобов'язання під забезпечення нерухомим майном.

Предметом обігу виступає позичковий капітал, наданий під заставу нерухомості. Його рух відбувається у формах іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів. Можливості банків спрямовувати залучені кошти на фінансування економіки й операцій із нерухомістю залежать від структури ресурсної бази та ціни цих ресурсів. Тому мобілізація фінансування є пріоритетним завданням іпотечного ринку. У його структурі виділяють первинний і вторинний сегменти. У наведеному розгляді первинний сегмент охоплює відносини, пов'язані з купівлею-продажем банками іпотечних заставних. Придбання заставної означає перехід позичальника на обслуговування до банку-покупця. Надалі позичальник сплачує основну суму кредиту й проценти цьому банку. Здійснювати такі придбання можуть кредитні установи, які мають достатню ліквідність.

Для України розглядаються можливості використання американської та традиційної європейської схем іпотечного кредитування. Американська схема орієнтована на формування дворівневого житлового іпотечного ринку. За європейською схемою людина із середніми доходами може одержати кредит у банку чи іншій фінансово-кредитній установі на купівлю квартири, яка слугуватиме заставою.

Наявність посередника є ознакою розмежування однорівневої (Європейської) та дворівневої (Американської) моделей вторинного іпотечного ринку. Характеристики цих моделей, їхні переваги та недоліки зіставлено в таблиці 1.7.

Таблиця 1.7 – Переваги та недоліків моделей іпотечного кредитування

модель	переваги	недоліки
1	2	3
європейська (однорівнева)	– детальне вивчення платоспроможності позичальника, що в свою чергу майже виключає можливість неповернення кредиту	– кредитний ризик залишається в установі, яка видала позику; – залежність процентних ставок по іпотечним кредитам від загального стану економіки країни
американська (дворівнева)	– можливість продажу кредитів і вивільнення капіталу для нових позик, вирішуються проблеми дефіциту довгострокових фінансових ресурсів, підтримується ліквідність; – кредит, як і ризик, продається СІУ, що не вимагає надто жорсткої оцінки платоспроможності (економія ресурсів); – в процес сек'юритизації залучаються страхові компанії, які в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань проводять необхідні виплати	– здатність функціонувати тільки в умовах високо розвинутої фінансової інфраструктури, наявності розвинутого фондового ринку та досконалої законодавчої бази; – вимагає розвинутої системи інституційних інвесторів; складна схема вимагає залучення рейтингових агентств з метою унеможливлення продажу ризикових іпотечних кредитів; – залежність від уряду, оскільки при купівлі іпотечних кредитів СІУ буде монополістом, виникає можливість корупції та політичного впливу

За однорівневої моделі банк спочатку надає позичальникові іпотечний кредит і випускає заставну. Заставні розглядаються як надійні та ліквідні цінні папери. Після накопичення таких інструментів іпотечні банки об'єднують їх у відповідні пули для подальших операцій.

Об'єднання заставних у пули здійснюють за однорідними характеристиками, зокрема за строком, процентною ставкою, ризиком і розміром кредиту. Рефінансування сформованих пулів відбувається через випуск

іпотечних облігацій. Забезпеченням цього фінансового інструменту є відповідний пакет заставних, а його зміст полягає у вимогах до іпотечного кредитора. Заміна банківських запозичень і кредитів емісією цінних паперів отримала назву сек'юритизації. Розвиток системи також передбачає розширення банківського іпотечного кредитування та створення будівельно-ощадних кас.

Позитивний досвід їх діяльності накопичено в країнах Європи та США. До акумулювання заощаджень населення можуть долучатися кредитні спілки, інвестиційні фонди й інші фінансові інститути [6]. Узагальнення розглянутих моделей дає підстави для таких висновків:

- моделі іпотечного кредитування, що успішно працюють у країнах із перехідною економікою, переважно сформувалися шляхом пристосування окремих складових німецької іпотечної моделі до потреб та умов відповідної країни;

- запозичення іноземних іпотечних моделей без урахування національних умов не дає очікуваного результату, що підтверджується аналізом житлового іпотечного кредитування в країнах із перехідною економікою;

- досвід країн із розвиненим іпотечним ринком потрібно враховувати під час розроблення власних моделей молодіжного житлового кредитування. Їх зміст має відповідати економічному становищу країни, традиціям і менталітету населення, а також тенденціям її економічного та соціального розвитку;

Інвестиційні ресурси на іпотечний ринок зазвичай постачають домогосподарства, суб'єкти господарювання, державні й недержавні фонди та уряд. Домогосподарства і підприємства можуть виступати також позичальниками-іпотекодавцями. Отриманий іпотечний кредит вони спрямовують на придбання, будівництво та освоєння нерухомості, а підприємства використовують його і для фінансування розвитку бізнесу.

Узагальнюючи класифікацію різновидів іпотечного кредитування, слід зауважити, що найбільше значення має банківська іпотека, що виникає у

відносинах між позичальником та кредитором (банком) з приводу надання іпотечного кредиту.

У банківській (кредитній) іпотеці правові відносини кредитора й позичальника виникають щодо забезпечення кредитного зобов'язання нерухомістю. Підставою для їх встановлення слугує іпотечний договір. Застава нерухомого майна в таких відносинах забезпечує практичне дотримання принципу забезпеченості кредиту.

За узагальненими поглядами дослідників механізму іпотечного кредитування основні переваги його функціонування полягають у такому:

- іпотечне кредитування розширює можливості банків нарощувати капітал. Воно також допомагає зменшувати соціальну напругу, пов'язану з відмінностями в доходах населення та неоднаковими можливостями різних суспільних груп придбати нерухомість;

- державні цінні папери на придбання житла стимулюють розвиток нових галузей економіки та загальне зростання ВВП країни;

- застава є гнучким фінансовим інструментом банківських установ. Завдяки забезпеченню нерухомістю її використання вважається безпечнішим порівняно з іншими видами позик;

- тривалий характер відносин між банком і позичальником сприяє формуванню прихильності клієнта до установи. Досвід обслуговування іпотечного кредиту впливає на його подальший вибір, тому за іншими банківськими послугами позичальник часто звертається до того самого кредитора;

- перспективною формою здійснення операцій на вторинному іпотечному ринку є електронні банківські операції.

Інформаційні технології розширюють можливості обліку іпотечних операцій і проведення розрахунків, зокрема із застосуванням електронних грошей [24].

Висновки до першого розділу

Узагальнюючі теоретичні дослідження можна зазначити, що генезис поняття «іпотека» відбувався протягом багатьох століть. Упродовж цього часу відбувалося трансформування і самої сутності інституту іпотеки. Поступовий розвиток суспільного економічного життя висував досить жорсткі вимоги до засобів забезпечення виконання зобов'язань, що, врешті, вплинуло на подальший не тільки економічного, а й правового регулювання інституту іпотеки.

Аналіз що проведено, дозволяє зробити висновки про те, що не зважаючи на велику кількість досліджень серед науковців не має єдиної думки щодо тлумачення терміну «іпотека. Можна відмітити, що поняття «іпотеки» як застави нерухомого майна для забезпечення кредиту є вузьким, оскільки, по-перше, не розкриває суті іпотеки як права та соціального відображення вимог за рахунок предмета іпотеки, по-друге, обмежує використання іпотеки лише кредитними відносинами.

Крім того, визначення, що підпали під дослідження дозволяють дійти висновку, що термін «іпотека» групується за певними напрямками, а саме як правова, економічна та фінансова категорія, при цьому не має відображення соціальної складової. Таким чином, під час дослідження було узагальнено і систематизовано дефініцію поняття «іпотека», яке на відміну від існуючих групувань враховує соціальну категорію як спосіб забезпечення житлом, поліпшення житлових умов, або іншої нерухомості.

Під час дослідження питання щодо та видів та принципів іпотечного кредитування зроблено наступні висновки:

– іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення

нерухомим майном, причому іпотечний кредит є найбільш реальним вирішенням житлової проблеми в сучасних умовах для багатьох людей;

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

- в основі іпотечного кредитування лежать принципи кредитування та правила поведінки банку і позичальника в процесі здійснення кредитних операцій;

- іпотечне кредитування відіграє важливу роль в забезпечення розвитку національної економіки, а саме сприяє розвитку будівельної галузі та збільшення обсягів будівельно-монтажних робіт, стимулює розвиток виробничих галузей, покращенню показників соціально-економічного розвитку, тощо;

- при практичному здійсненні іпотечного кредитування слід розглядати функції іпотеки та іпотечного кредитування у відповідності до об'єктів впливу (реальний сектор економіки, банківські установи, позичальники, населення, держава) і, таким чином, максимізувати його роль в розвитку національної економіки.

Визначено сутність системи іпотечного кредитування, яка складається із взаємозалежних, злагоджено працюючих елементів та критерій ступеня її розвитку є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП. Крім того визначено принципи, які забезпечують стабільність розвитку системи іпотечного кредитування.

Узагальнюючи класифікацію різновидів іпотечного кредитування доведено, що найбільше значення має банківська іпотека, що виникає у відносинах між позичальником та кредитором з приводу надання іпотечного кредиту, а основою ефективної роботи є інструменти та інститути залучення довгострокових фінансових ресурсів.

Розділ 2 Аналітичні аспекти дослідження іпотечного кредитування в Україні

2.1 Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування

Розвиток іпотечного кредитування забезпечує фінансову стабільність держави і є індикатором попередження кризових явищ, так як кредитування житла вимагає формування дієвої інфраструктури іпотечного ринку, посилення контролю держави за забезпеченням системного балансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних, які іпотечні банки надають емітентам для забезпечення їхніх емісій [9]. Ринок іпотечного кредитування створюється в умовах поступового поліпшення таких базових макроекономічних показників, як зростання ВВП, зміцнення національної валюти, збільшення доходів населення. Звідси іпотечне кредитування є не тільки допомогою громадян при купівлі власного житла, поліпшення житлових умов, а й покращення рівня ВВП країни.

Розрізняють номінальний і реальний ВВП. Номінальний, або абсолютний ВВП визначається в поточних (фактичних) цінах даного року. Реальний ВВП (з поправкою на інфляцію) визначається в цінах попереднього (або будь-якого іншого базового) року. У реальному ВВП, таким чином, враховується, в якій мірі зростання ВВП виявляється реальним зростанням виробництва, а не зростанням цін. Представимо динаміку зміну ВВП та показники які безпосередньо впливають на іпотечне кредитування. Як свідчать дані, що стосується номінального ВВП (в фактичних цінах) на протязі періоду що підпав під аналіз, то ми спостерігаємо навіть у період, пов'язаний з епідемією COVID-19 та введення карантину збільшення даного показника[58].

Якщо розглянути абсолютні зміни по роках, то можна відмітити що за період 2017-2018 рр. відбулося збільшення номінального ВВП на 575786 млн грн, за період 2018-2019рр. на 415858 млн грн, за 2019-2020 рр. на 219538, за 2020-2021рр. відповідно 1265475 млн грн (таблиця 2.1).

Таблиця 2.1 – Основні показники соціально-економічного розвитку України за 2017-2021рр.

показник	роки					зміни 2018/2017	зміни 2019/2018	зміни 2020/2019	зміни 2021/2020
	2017	2018	2019	2020	2021				
1	2	3	4			5	6		
номінальний ВВП (в фактичних цінах) (млн грн)	2982920	3558706	3974564	4194102	5459574	575786	415858	219538	1265475
реальний ВВП (в цінах попереднього року) (млн грн)	2445587	3083409	3675728	3818456	4363582	637822	592319	142728	545126
обсяг реалізованої промислової продукції(млн грн)	2152596,9	2507122,7	2480308,8	2479337,0	3584251,0	354525,8	-26813,9	-971,8	1104914
доходи населення (млн грн)	2652082	3248730	3744060	3972428	4698600	596648	495330	228368	726172
зміни реального наявного доходу населення, % (до попереднього року)	10,9	10,9	9	2,6	4,3	0	-1,9	-6,4	1,7
зареєстрований рівень безробіття (за методологією МОП) %	9,5	8,8	8,2	9,5	9,8	-0,7	-0,6	1,3	0,3

У наведеному ряді реального ВВП в цінах попереднього року також спостерігається збільшення абсолютних значень. Приріст у 2018 році проти 2017 року становив 637822 млн грн, у 2019 році проти 2018 року – 592319 млн грн. У 2020 році порівняно з 2019 роком показник збільшився на 142728 млн грн, а у 2021 році проти 2020 року – на 545126 млн грн. За весь досліджуваний період абсолютна зміна номінального ВВП дорівнювала 2476654 млн грн, реального – 1917995 млн грн. За потреби показники ВВП можна довідково перерахувати в іноземну валюту, зокрема долари США. Зіставлення номінального і реального ВВП в графічній формі подано на рисунку 2.1.

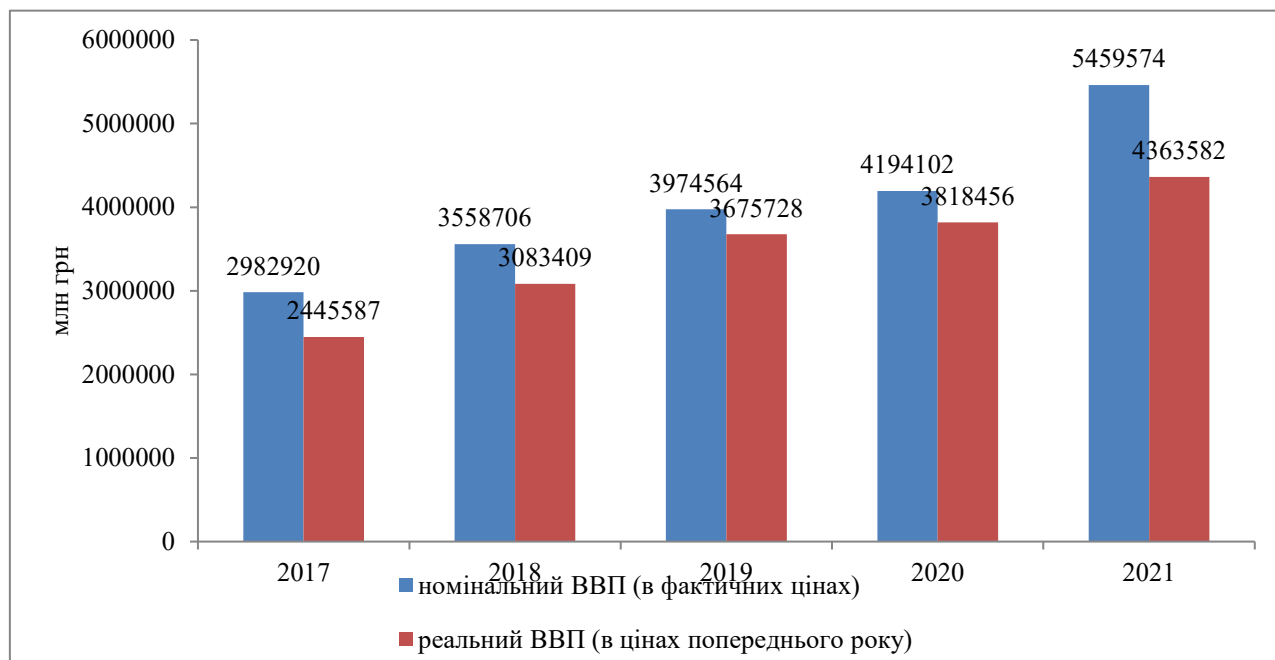


Рисунок 2.1 – Динаміка ВВП за 2017-2021рр, млн. грн

Дані Державної служби статистики свідчать про скорочення обсягів реалізованої промислової продукції у 2018-2019 рр. на 26813,9 млн грн та у 2019-2020 рр. на 971,8 млн грн. У 2020-2021 рр. напрям зміни був протилежним, а приріст становив 1104914 млн грн. Доходи населення протягом розглянутих років збільшувалися. За 2017-2018 рр. їх приріст дорівнював 596648 млн грн, за 2018-2019 рр. – 495330 млн грн, за 2019-2020 рр. – 228368 млн грн. У 2020-2021

рр. доходи зросли на 726172 млн грн. Послідовність змін цього показника представлено на рисунку 2.2.

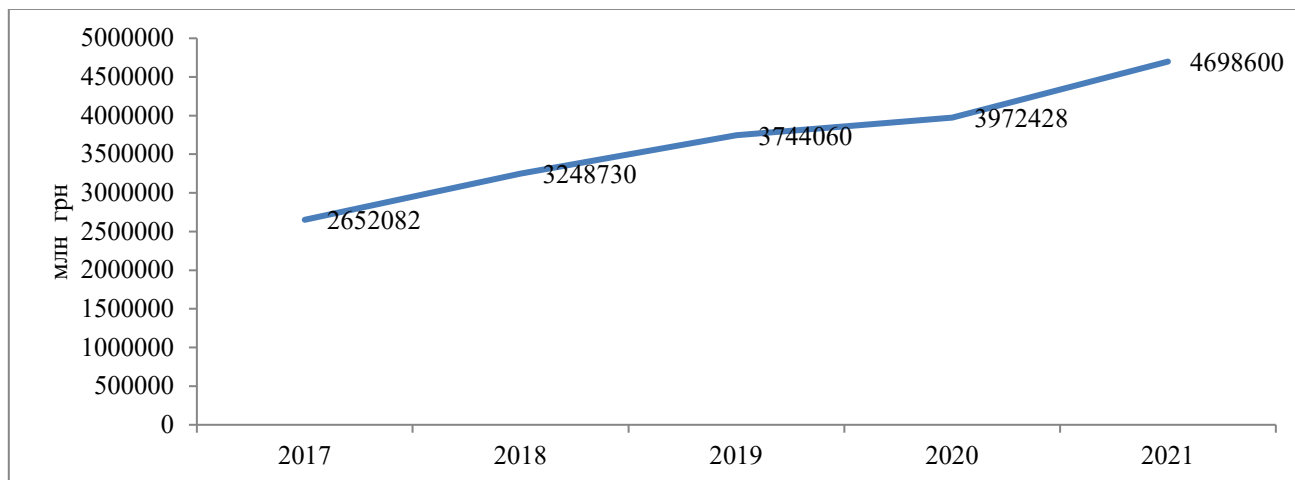


Рисунок 2.2 – Доходи населення за 2017-2021рр., млн грн

У 2020 році різко знизився показник зміни реального наявного доходу населення, виражений у відсотках. Погіршення також відбулося на ринку праці. Після невеликого скорочення зареєстрованого безробіття у 2018 та 2019 роках його рівень у 2020 році суттєво зріс. Загальна зміна за 2017-2021 рр. становила збільшення на 0,3%. До початку повномасштабної російської агресії на ринку комерційної нерухомості зростала інвестиційна активність. Вона була зосереджена на придбанні заставних об'єктів у банків і супроводжувалася поступовим розширенням будівництва. Воєнні дії перервали ці процеси. За наведеними в роботі інформаційними повідомленнями, відновлення інтересу до житла відбувалося зі зміною критеріїв вибору. Покупці більше уваги приділяли безпеці, обираючи квартири на першому поверсі та відмовляючись від панорамних вікон. Значення набувала й наявність бомбосховища поблизу майбутнього помешкання.

За даними Національного банку України, збільшення обсягів іпотечного кредитування у 2020 році визначалося зростанням середнього розміру кредиту. Карантинні обмеження уповільнили видачу нових позик у квітні-травні, проте з

липня вона відновилася. У вересні кількість нових кредитів перевищила відповідний показник попереднього року більш ніж на третину. Наступний помітний результат зафіксовано в серпні 2021 року. Як повідомляв НБУ, банки видали 944 іпотечних кредити загальною вартістю 830,1 млн грн. За обсягом видач це був найвищий результат упродовж 2018-2021 років. Його досягнення насамперед пов'язане зі збільшенням середньої суми договору, яка за місяць зросла на десяту частину і становила 879,3тис. грн.

У кредитуванні домогосподарств банківські ресурси розподіляються між споживчими позиками, кредитами на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості й іншими кредитами. Загальний обсяг цього фінансування переважно зростає. Винятком став 2020 рік, коли порівняно з 2019 роком він скоротився на 6,03 млрд грн. Від'ємна зміна припала на період коронакризи, яка погіршила умови економічної діяльності та кредитування [57]. Динаміку й структуру ресурсів наведено в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Динаміка та структура кредитів, наданих банками України домашнім господарствам за цільовим спрямуванням за 2017-2021рр.

показник	роки					зміни			
	2017	2018	2019	2020	2021	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
загальний обсяг кредитів, млрд грн , у тому числі:	174,2	201,1	212,5	206,47	254,39	26,9	11,4	-6,03	47,92
-споживчі кредити, млрд. грн	122,06	151,6	173,7	170,72	214,13	29,54	22,1	-2,98	43,91
-кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, млрд грн	48,27	44,45	32,61	28,92	28,56	-3,82	-11,84	-3,69	-0,32
-інші кредити, млрд грн	3,8	5,01	6,2	6,83	11,69	1,21	1,19	0,63	4,86
-із загальної суми іпотечні кредити, млрд грн	38,6	42,4	26,16	30,4	28,7	3,8	-16,24	4,24	-1,7

Споживче кредитування зростало починаючи з 2017 року, але у 2020 році його обсяг скоротився проти 2019 року на 2,98 млрд грн. Ця зміна повторює динаміку загальної суми кредитів.

За 2017-2021 рр. кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості скоротилися з 48,27 млрд грн до 28,56 млрд грн. Зменшення обсягів у цьому сегменті було значним. Воно розпочалося ще до коронакризи, тому погіршення ситуації не можна пов'язувати тільки з обмеженнями періоду пандемії.

Скорочення іпотечного сегмента підтверджує динаміка кредитних портфелів вітчизняних банків. Упродовж 2018-2021 рр. сума іпотечних кредитів у них зменшилася з 38,6 млрд грн до 28,7 млрд грн. Зміни обсягів кредитування відображено на рисунку 2.3.



Рисунок 2.3 – Динаміка зміни обсягів кредитів за 2017-2021рр.

Наведені дані характеризують нестійкий розвиток іпотечного ринку України та потребу розширювати кредитування житлових потреб домогосподарств. Частка іпотеки в загальному обсязі наданих їм кредитів знизилася з 22% у 2017 році до 11,3% у 2021 році. За 2017-2021 рр. динаміка

житлового іпотечного кредитування була неоднорідною, а його роль у банківському фінансуванні населення послабилася. Зміну частки іпотечних кредитів наведено в таблиці 2.

Таблиця 2.3 – Динаміка частки іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів за 2017-2021 рр.

показник	роки				
	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6
загальний обсяг кредитів, млрд грн , у тому числі:	174,2	201,1	212,5	206,47	254,39
частка іпотечних кредитів, %	22	21,8	12,3	14,7	11,3

Частку іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитування та її зміну за роками відображено графічно на рисунку.



Рисунок 2.4 – Динаміка змін частки іпотечних кредитів в загальному обсязі кредитів за 2017-2021рр.

Іпотечне кредитування за досліджуваний період скоротилося, як і позики на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. Одним із чинників зміни їх обсягу є строк погашення [15,16,17,57]. Починаючи з 2017 року загальна сума кредитів на нерухомість знизилася з 56,33 млрд грн до 29,35 млрд грн, тобто майже вдвічі. Розподіл за строками погашення наведено в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4 – Кредити надані домашнім господарствам за цільовим спрямуванням у розрізі строків погашення

строки погашення	роки					
	01.2017	01.2018	01.2019	01.2020	01.2021	01.2022
1	2	3	4	5	6	7
кредити на нерухомість, млрд грн	56,33	45,06	44,47	33,65	28,92	29,35
до 1 року	3,58	1,72	1,84	0,65	0,4	0,23
від 1 до 5 років	2,38	1,56	1,86	1,71	1,39	1,46
більше 5 років	50,37	41,78	41,47	31,29	27,13	27,67

Найбільші обсяги припадають на довгострокові кредити зі строком погашення більше 5 років (рисунок 2.5).

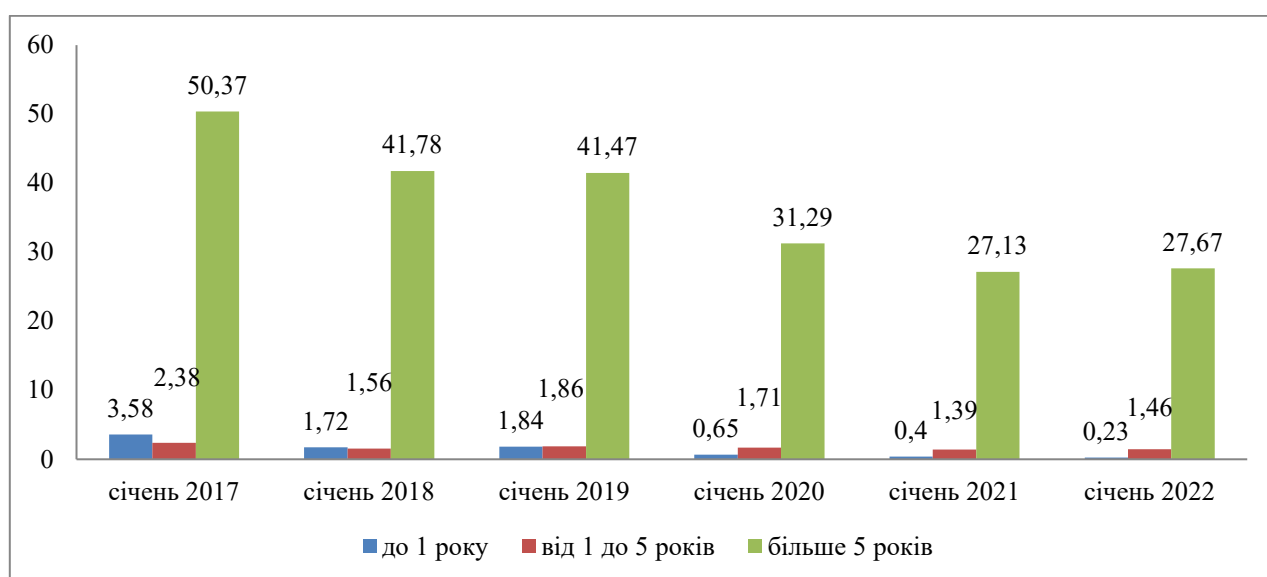


Рисунок 2.5 – Кредити надані домашнім господарствам за цільовим спрямуванням у розрізі строків погашення

Обсяг довгострокових кредитів у 2017 році становив 50,37 млрд грн. У 2018 році він зменшився на 8,59 млрд грн, до 41,78 млрд грн, а у 2019 році скорочення було значно меншим – 0,31 млрд грн. Починаючи з 2020 року зниження стало відчутнішим, і значення змінилося з 31,29 млрд грн до 27,13 млрд грн. На початок 2022 року зафіксовано невелике відновлення обсягу, на 0,54 млрд грн. Інакше змінювалися кредити зі строком погашення від 1 до 5 років. У 2018 році проти 2017 року їх сума скоротилася з 2,38 млрд грн до 1,56 млрд грн. У 2019 році вона зросла на 0,3 млрд грн і досягла 1,86 млрд грн. Між січнем 2019 року та січнем 2020 року обсяг середньострокових кредитів на нерухомість знову зменшився, цього разу на 0,15 млрд грн. За період січень 2020 року – січень 2021 року скорочення становило 0,32 млрд грн, а між січнем 2021 року та січнем 2022 року відбулося збільшення на 0,07 млрд грн. Короткострокове кредитування за період січень 2017 року – січень 2022 року знизилося з 3,58 млрд грн до 0,23 млрд грн. Поряд зі строком погашення на обсяг іпотечного фінансування впливає валютний курс [15,16,17,57]. Для подальшого розгляду цього чинника в таблиці 2.5 наведено кредити, надані домашнім господарствам, за валютами упродовж 2017-2021 років.

Таблиця 2.5 – Кредити надані домашнім господарствам у розрізі валют

показники	роки					
	січень 2017	січень 2018	січень 2019	січень 2020	січень 2021	січень 2022
1	2	3	4	5	6	7
кредити на нерухомість, млрд грн	56,33	45,06	44,47	33,65	28,92	29,35
у гривнях	9,66	8,88	10,13	10,63	10,97	16,52
дол США	44,42	34,03	32,37	21,51	16,48	11,86
в євро	0,8	0,68	0,88	0,67	0,65	0,48

Розподіл кредитів у таблиці відповідає формі їх подання в офіційних джерелах НБУ. Відсутність окремого рядка для інших валют можна пояснити припущенням про їх незначну частку в загальній сумі кредитів на нерухомість. У досліджуваному ряді найбільші обсяги припадали на долар США, наступною

за значенням валютою була гривня, а найменші обсяги серед представлених валют мали кредити в євро (рисунок 2.6).

У 2017 році доларові кредити становили 44,42 млрд грн у гривневому еквіваленті, тоді як станом на січень 2022 року їх обсяг дорівнював 11,86 млрд грн. Зменшення кредитів у доларах США супроводжувалося розширенням гривневого кредитування. Для кредитів у євро впродовж 2017-2021 рр. були характерні невеликі коливання обсягів. Якщо зіставити початкове значення 2017 року з показником 2022 року, то скорочення становило майже половину. Загальну динаміку кредитів за валютами подано на рисунку 2.6.

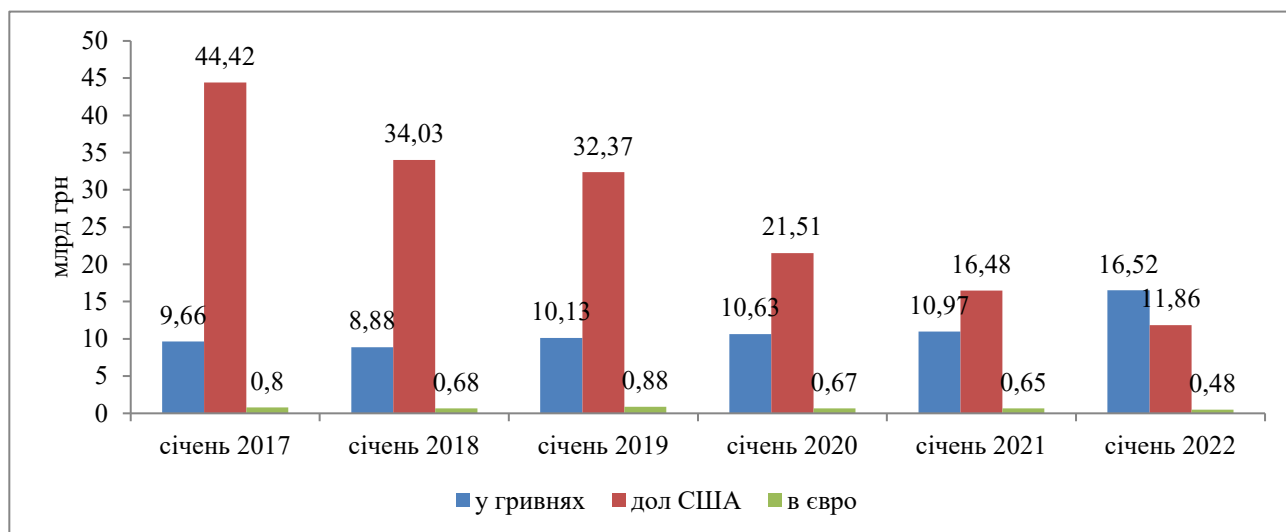


Рисунок 2.6 – Кредити на нерухомість надані домашнім господарствам у розрізі валют за 2017-2022рр.

Валютну структуру кредитів на нерухомість розглянемо за часткою кожної валюти в загальному обсязі. У 2017 році на долар США припадало 78,8%, після чого його частка поступово знижувалася. До січня 2022 року вона скоротилася до 40,5%. Зменшення ролі доларового кредитування в роботі пов'язується зі зростанням валютного курсу. Відповідні структурні зміни наведено в таблиці 2.6.

У гривневому сегменті напрям структурних змін був протилежним. Частка кредитів у національній валюті зросла з 17,2% у 2017 році до 56,3% у січні 2022 року. Графічне подання цієї динаміки наведено на рисунку.

Таблиця 2.6 – Динаміка частки валют в загальному обсязі кредиту на нерухомість

показники	роки					
	січень 2017	січень 2018	січень 2019	січень 2020	січень 2021	січень 2022
1	2	3	4	5	6	7
кредити на нерухомість, млрд грн	56,33	45,06	44,47	33,65	28,92	29,35
частка у гривнях, %	17,2	19,8	22,8	31,6	37,9	56,3
частка у дол США, %	78,9	75,5	72,8	63,9	57	40,5
частка в євро, %	1,4	1,5	2	2	2,25	1,6

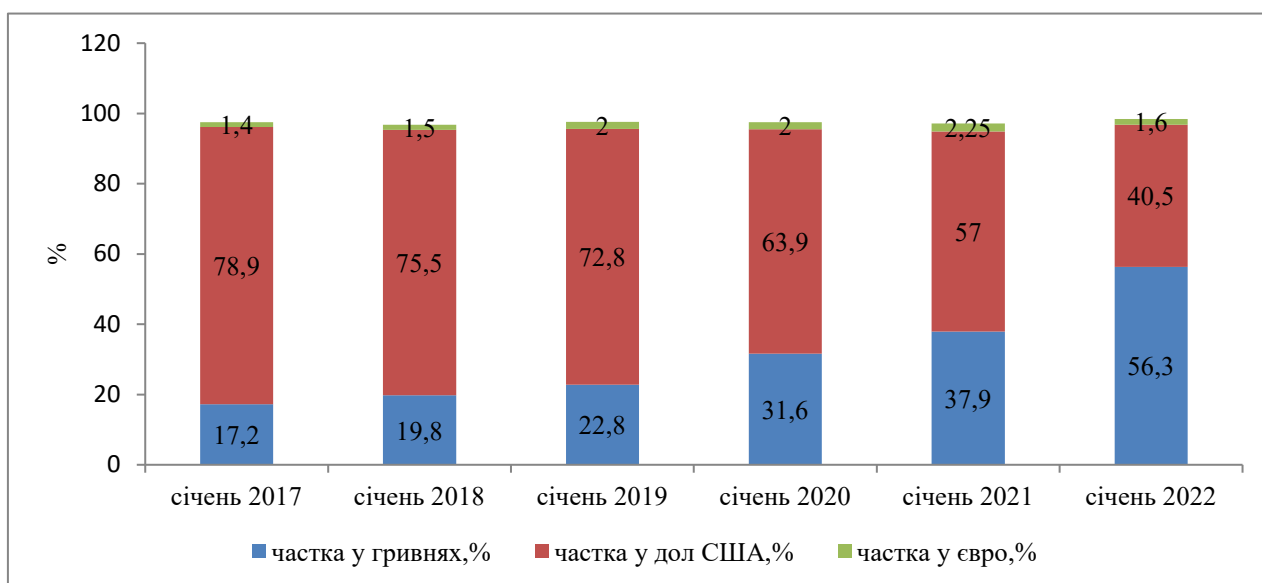


Рисунок 2.7 – Динаміка частки валют в загальному обсязі кредиту на нерухомість

Поліпшення ситуації на іпотечному ринку потребує економічного зростання та стійкості фінансового сектору. За цих умов підвищення добробуту населення й доходів фізичних осіб може сприяти збільшенню заощаджень, залучених банками на депозити. Достатня депозитна база разом зі стабільністю фінансової системи розширює можливості диверсифікувати кредитні портфелі

та збільшувати в них питому вагу іпотеки. Розвиток стримують війна, економічна нестабільність, невисокі доходи більшості населення та недовіра до банківських і фінансових установ. Для потенційного позичальника суттєве значення має також процентна ставка, від якої залежить вартість обслуговування житлового кредиту. Тому подальший аналіз охоплює умови фінансування купівлі житла на первинному та вторинному ринках. Для зіставлення використано дані комерційних і державних банків України станом на жовтень 2022 року [51,52,53,54,55,56]. Основні умови наведено в таблиці 2.7.

Таблиця 2.7 – Умови кредитування на первинному ринку житла станом на жовтень 2022 року

назва банку	перший внесок	процентна ставка за кредитом		комісія за видачу
1	2	3		4
АТ «Ощадбанк»	30%-40%	17,4%		0,99%
	50%	16,9%		
АБ «Укргазбанк»	Від 30%	12,99%		0%
АТ КБ «Приватбанк»	Від 25%	1-й рік 12%	з 2-го року UIRD12m +4%	1 %
АТ «Кредобанк»	Від 20%-40%	1-й рік 13,5%	з 2 року	0,5 %
			UIRD3m+7,5%	
	Від 40%	12,5%	UIRD3m+6,5%	
АТ «Правекс банк»	Від 20%	перші 5 років10,99%	з 6-го року UIRD +3%	1%
АТ «Банк Львів»	Від 20%	1-й рік	14%	1%
		наступні	UIRD12m+5%	

Порівняння пропозицій показує, що АТ «Ощадбанк» та АТ КБ «ПриватБанк» встановлювали однакові умови іпотеки для купівлі житла на первинному й вторинному ринках. В АТ «Укргазбанк» умови відрізнялися. Для первинного ринку передбачалися аванс від 30%, процентна ставка 12,99% і нульова комісія за видачу кредиту. На вторинному ринку мінімальний аванс також становив 30%, але ставка в перші два роки дорівнювала 9,9%. Протягом наступних 18 років вона становила 12,99%, а комісія за надання кредиту – 0,99%.

АТ «Банк Львів» розмежовував вимоги до першого внеску залежно від ринку житла. Для первинного ринку він становив від 20%, для вторинного – від 30%, тоді як процентна ставка й комісія за видачу кредиту були однаковими. В АТ «Кредобанк» умови іпотечного фінансування також відрізнялися. Додатково слід враховувати, що з 24 лютого банк призупинив розгляд кредитних заявок. Зіставлення відповідних пропозицій представлено в таблиці 2.8.

Таблиця 2.8 – Умови кредитування на вторинному ринку житла станом на жовтень 2022 року

назва банку	перший внесок	процентна ставка за кредитом		комісія за видачу
1	2	3		4
АТ «Ощадбанк»	30%-40%	17,4%		0,99%
	50%	16,9%		
АБ «Укргазбанк»	Від 30%	на 2 роки	9,9%	0,99%
		на наступні 18 років	12,99%	
АТ КБ «ПриватБанк»	Від 25%	1-й рік 12%	з 2-го року	1 %
			UIRD12m +4%	
АТ «Кредобанк»	Від 20%	1-й рік 12,5%	з 2 року	0,5 %
			UIRD3m+6,5%	
	Від 40%	10,5%	UIRD3m+5,5%	
АТ «Правекс банк»	Від 20%	9,99% (картка FAMIGLIA)	UIRD +3% з 6-го року	2,99%
АТ «Банк Львів»	Від 30%	1-й рік	14%	1%
		наступні	UIRD12m+5%	

Серед розглянутих пропозицій найбільшу комісію за видачу кредиту встановлював АТ «Правексбанк» для купівлі житла на вторинному ринку – 2,99%. При придбанні на первинному ринку комісія становила 1%. Процентні ставки для цих двох напрямів кредитування також дещо відрізнялися.

Зіставлені банківські пропозиції загалом є близькими за умовами, тому залучення майбутніх позичальників залежить і від того, наскільки зрозуміло та привабливо вони представлені. У досліджуваних банках початковий внесок становив 20-50%, а максимальний строк кредитування дорівнював 20 рокам. Розвиток житлової іпотеки стримують недоліки законодавчого забезпечення, ризики придбання житла та суперечності інтересів кредиторів і позичальників.

Додатковими перешкодами є недостатня фінансова грамотність, недовіра населення до українських банків, економічна невизначеність і війна. Частковому відновленню попиту може сприяти державна іпотечна програма, запущена з 1 жовтня 2022 року для окремих категорій населення. У наведеному описі її умови передбачають 0-7% річних. За програмою «Оселя придбання житла» можливе з мінімальним початковим внеском 20% та строком погашення до 20 років.

2.2 Аналіз показників виконання державних соціально-економічних програм

У розвитку іпотечного кредитування виділимо банківський і державний напрями. Перший передбачає надання позик банками на визначених ними умовах. Другий пов'язаний з участю державних органів у програмах іпотечного фінансування та підтримки населення при придбанні житла.

Участь держави в розвитку іпотеки спрямована на поліпшення житлових умов і рівня життя населення. Відповідна політика охоплює здешевлення кредитів для громадян, зміцнення захисту прав учасників іпотечного ринку та заходи зі зменшення ризиків, які несуть комерційні банки під час довгострокового кредитування.

Державний напрям іпотечного фінансування в Україні реалізується через Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. До його забезпечення може залучатися також Державна іпотечна установа (ДІУ). За використаною офіційною статистичною інформацією до програм іпотечного кредитування належать такі:

- програма пільгового державного кредитування;
- програма доступного житла;
- програма здешевлення іпотеки.

Відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затверджених Постановою КМУ від 28 жовтня 2019 р. № 895, постановою КМУ від 24 січня 2020р. №28 (зі змінами та доповненнями) забезпечення громадян доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою:

- 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла;
- 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких поширюється дія пунктів 19 та 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України "про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";
- 50 відсотків вартості будівництва (придбання доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, на яких поширюється дія Закону України "про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб"[4]. Окрім державної програми забезпечення доступним житлом, громадяни можуть користуватися місцевими програмами підтримки. Умови участі та надання допомоги за ними визначаються нормативними актами державних органів відповідного регіону і можуть мати регіональні особливості.

Результати виконання державної програми «доступне житло» свідчать, що найбільші обсяги підтримки будівництва або придбання житла з державного бюджету припадали на 2018 та 2019 рр. За ці роки було придбано відповідно 237 та 878 квартир на загальну суму 461,8 млн грн. За рахунок місцевих бюджетів обсяг підтримки зріс з 4,9 млн грн у 2017 році до 8,3 млн грн у 2021 році. Найвище його значення зафіксовано у 2020 році – 11,6 млн грн, попри вплив коронакризи. Щодо кількості квартир, придбаних за підтримки місцевих бюджетів, найбільші показники припадали на 2019-2020 рр. [20]. Детальні результати наведено в таблиці 2.9.

Таблиця 2.9 – Показники виконання державної соціально-економічної програми «доступне житло»

рік	кількість квартир	надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		державний бюджет		місцеві бюджети	
		кількість квартир	млн грн	кількість квартир	млн грн
1	2	3	4	5	6
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	31	9,1
2020	95	0	0	32	11,6
2021	27	0	0	22	8,3
всього	1470	1206	461,8	131	43,7

Кількість квартир, придбаних за допомогою державної підтримки за програмою «доступне житло», та зміну цього показника представлено на рисунку 2.8.



Рисунок 2.8 – Кількість квартир що надано за державною програмою «доступне житло» за 2017-2021рр.

Державна підтримка потребує заходів із підвищення платоспроможності позичальників. До них належать пільгові кредити молодим сім'ям і малозабезпеченим громадянам, субсидії, компенсація частини процентної ставки та пільги зі сплати прибуткового податку на період погашення кредиту. Інший напрям полягає у зниженні вартості іпотечних позик через удосконалення нормативно-правового забезпечення. Зменшувати ризики кредиторів при цьому можуть урядові гарантії та страхування, що створює передумови для встановлення нижчих процентних ставок.

Обсяги підтримки з державного й місцевих бюджетів за 2017-2021 рр. зіставлено на рисунку 2.9, у млн грн. Найбільше фінансування за рахунок державного бюджету в межах досліджуваного періоду припадало на 2019 рік. Графік дає змогу простежити відмінності між двома джерелами підтримки.

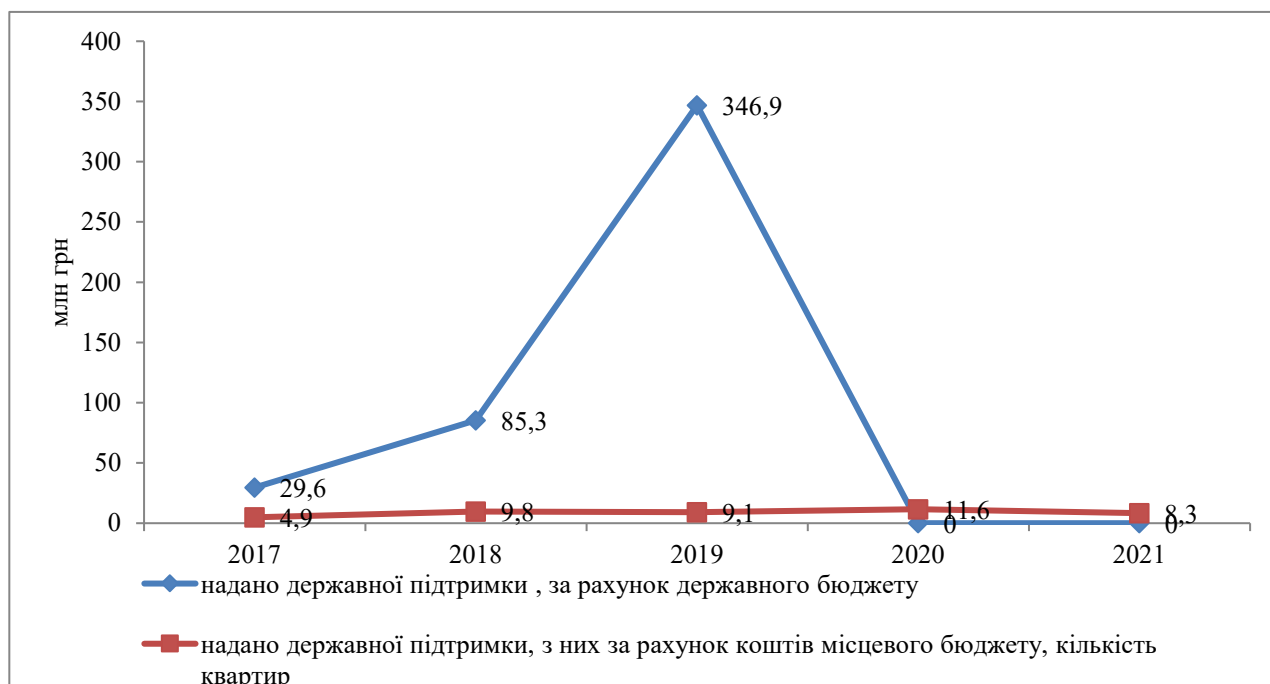


Рисунок 2.9 – Обсяги наданої державної підтримки, млн грн

У період підготовки роботи фінансування програми доступного житла було відсутнє, а приймання нових заяв не проводилося. При цьому зберігалось виконання зобов'язань за договорами, які були укладені раніше.

Згідно підпункту 166.3.8 статті 166 Податкового кодексу України [59], суми витрат платника податку на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним, відноситься до переліку витрат, дозволених до включення до податкової знижки.

Ще одним напрямом підтримки в Україні є пільгове кредитування молодих сімей за рахунок власних коштів Держмолодьжитла. Йдеться про довгострокові кредити молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво, реконструкцію або придбання житла. Державну програму забезпечення молоді житлом на 2013 - 2023 роки затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 [19,24]. На час дослідження фінансування цієї програми з державного бюджету не здійснювалося. Пільгові позики для молоді надавалися лише за рахунок місцевих бюджетів у межах місцевих житлових програм. Показники надання відповідних кредитів представлені в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10 – Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал)

рік	профінансовано, тис грн	надано кредитів	проінвестовано житла, тис кв м
1	2	3	4
2017	63 559,3	127	6,7
2018	36 968,2	62	3,7
2019	67417,8	115	6,4
2020	83023,8	120	6,9
2021	77405,9	96	5,4
всього	328375	520	29,1

Зменшення обсягів надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла можна побачити на рисунку 2.10.



Рисунок 2.10 – Обсяги надання пільгових кредитів за рахунок Держмолодьжитла за 2017-2021рр.

Програма молодіжного кредитування діє в Україні з 2014 року. За розглянутий час її реалізації профінансовано 2237 пільгових довготермінових кредитів на будівництво та придбання житла. Загальна сума наданого фінансування перевищила 1 мільярд гривень.

Участь у програмі молодіжного кредитування дає сім'ям віком до 35 років можливість отримати позику на придбання житла. Перед зверненням до Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву сім'я має перебувати у квартирній черзі. Фонд організовує виконання програми, складає списки учасників і шукає підрядників, у яких може бути придбано житло.

Молодіжне кредитування передбачено для сімей віком до 35 років, які перебувають у квартирній черзі при міській раді за місцем проживання. Часткова компенсація процентної ставки за житловими кредитами з міського бюджету надається молодим сім'ям, що належать до таких категорій:

- сім'ї, в яких чоловік і дружина у віці до 35 років включно;
- неповні сім'ї, в яких мати (батько) віком до 35 років включно виховують неповнолітніх дітей (дитину).

До списків людей, яким надано право на молодіжне кредитування, входять:

- молоді науковці;
- багатодітні сім'ї;
- учасники АТО/ООС;
- майстри спорту;
- сім'ї, в яких виховуються діти з інвалідністю;
- одинокі матері.

Бюджетні кошти становлять переважне джерело фінансування зазначених програм. Підтримка придбання житла молоддю реалізується за кількома напрямками. Передбачено разову компенсацію 30% вартості житла, формування фонду помешкань для оренди за доступною ціною та надання державного пільгового кредиту зі зниженою процентною ставкою. За період реалізації програмою скористалися понад 800 молодих сімей [20].

«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» врегульований постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488 «Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

Обмежене фінансування програми у 2021 році суттєво ускладнило отримання молодіжного кредиту на квартиру. Практична можливість скористатися ним була вкрай низькою. Механізми державної підтримки придбання житла молоддю узагальнено за результатами аналізу в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10 – Надання допомоги молоді у придбанні житла

вік громадян котрим була надана державна підтримка	механізм державної підтримки		
	надання разової компенсації у розмірі 30% від вартості житла	створення фонду житла для оренди за доступну ціну	надання разової компенсації у розмірі 30% від вартості житла
1	2	3	4
20-24 років	51,3	29,6	28,8
25-34 років	36	20,4	50,5

Динаміку надання допомоги молоді для придбання житла в графічній формі відображено на рисунку 2.11.

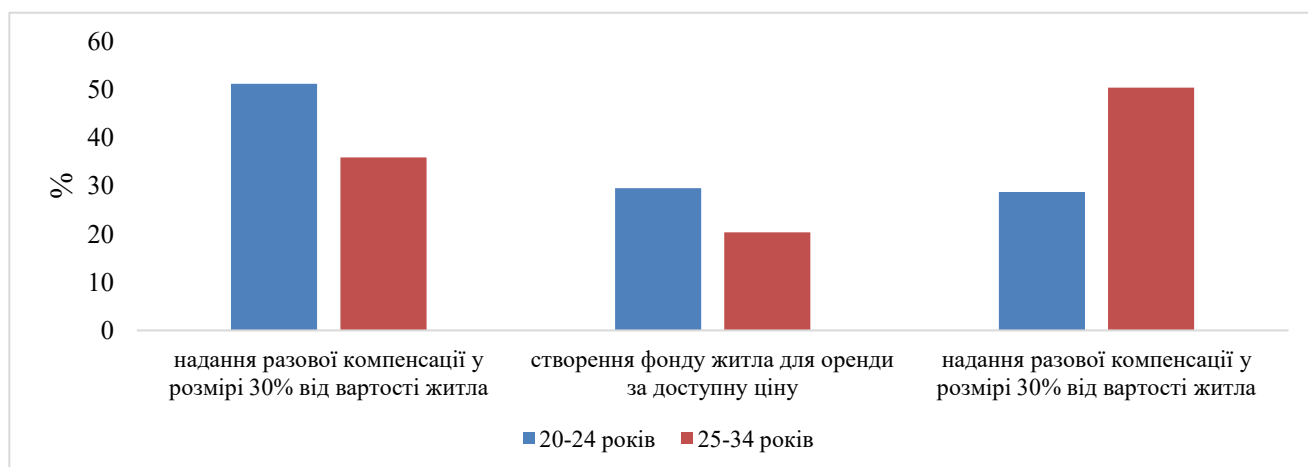


Рисунок 2.11 – Надання допомоги молоді у придбанні житла

Треба зауважити, що в Україні діяла Програма «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла». На теперішній час нові угоди за даною програмою не укладаються. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву супроводжує цю програму у режимі виконання зобов'язань по договорах, укладеним раніше під час дії Програми.

У 2003-2009 роках в Україні реалізовувалася програма часткової компенсації процентної ставки за кредитами комерційних банків. Її було запроваджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 р. № 853 для молодих сімей та саодиноких молодих громадян, які будували, реконструювали чи купували житло. Відповідно до передбаченого механізму молода сім'я під час погашення банківського кредиту отримує компенсацію в розмірі облікової ставки Національного банку України [20].

Дані таблиці 2.11 характеризують виплати компенсації процентної ставки за кредитами комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим

громадянам. Упродовж 2017-2021 рр. обсяги цієї підтримки на будівництво, реконструкцію і придбання житла послідовно зменшувалися.

Таблиця 2.11 – Показники часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла

показники компенсації	роки					зміни	зміни	зміни	зміни
	2017	2018	2019	2020	2021	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
виплачено компенсації, млн грн	41,5	33,04	25,1	15,2	9,8	-8,46	-7,94	-9,9	-5,4

Представимо графічно зміну виплачених компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у період з 2017–2021 рр (рисунок 2.12). Найбільше зниження відбулося у 2020 році, тобто пік прийшовся на період коронакризи. Якщо визначитися із загальною сумою зниження виплати компенсацій, то воно склало 31,7 млн грн за весь період, що підпав під аналіз

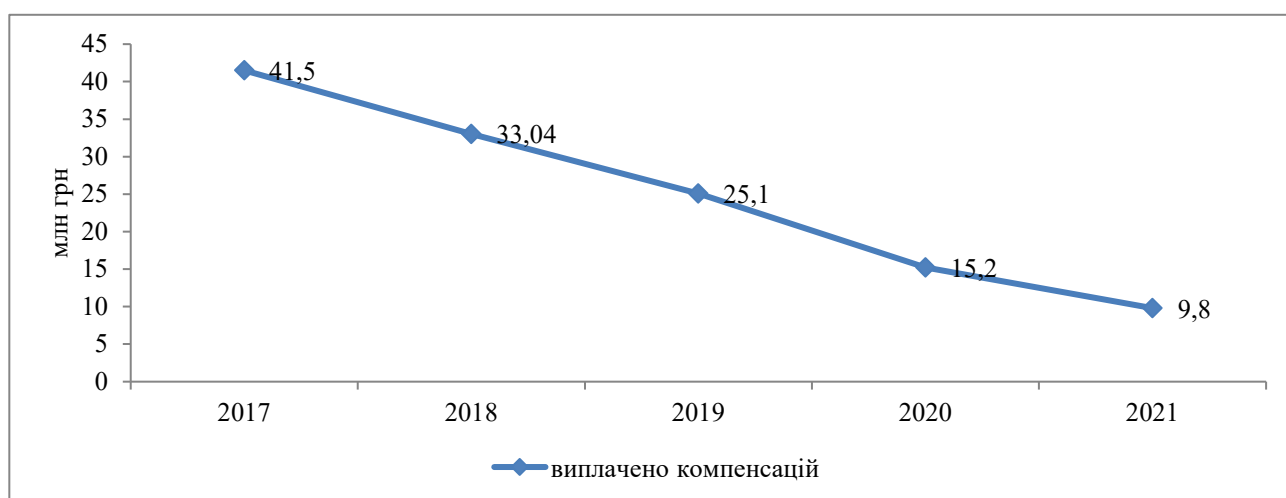


Рисунок 2.12 – Виплачено компенсації за 2017-2021рр.

Також, на протязі більш ніж 10 років, з травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Механізм реалізації цієї програми регламентовано Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343.

Державна підтримка за цією програмою спрямована на здешевлення іпотечних кредитів для визначених категорій громадян. Держава відшкодовує частину процентів за банківськими позиками на будівництво або придбання житла в новобудовах. Учасник отримує кредит у банку й фактично сплачує проценти за ставкою 3% річних, тоді як решта процентних витрат компенсується державою. Показники реалізації такого механізму наведено в таблиці 2.12.

Таблиця 2.12 – Показники здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов

показники здешевлення	роки					зміни	зміни	зміни	зміни
	2017	2018	2019	2020	2021	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
виплачено компенсації, млн грн	59,8	51,1	42,5	34,5	25,4	-8,7	-8,6	-8	-9,1

Обсяг виплачених компенсацій за 2017-2021 рр. скоротився з 59,8 млн грн до 25,4 млн грн, тобто більш ніж удвічі. За наведеними порівняннями, у 2017-2018 рр. та 2018-2019 рр. зниження було невеликим – 0,1 млн грн. Для 2020-2021 рр. зазначено скорочення на 0,5 млн грн. Таким чином, загальна тенденція характеризує зменшення підтримки позичальників за цим напрямом. Динаміку

показників здешевлення іпотечних кредитів за 2017-2021 рр. представлено на рисунку 2.13.

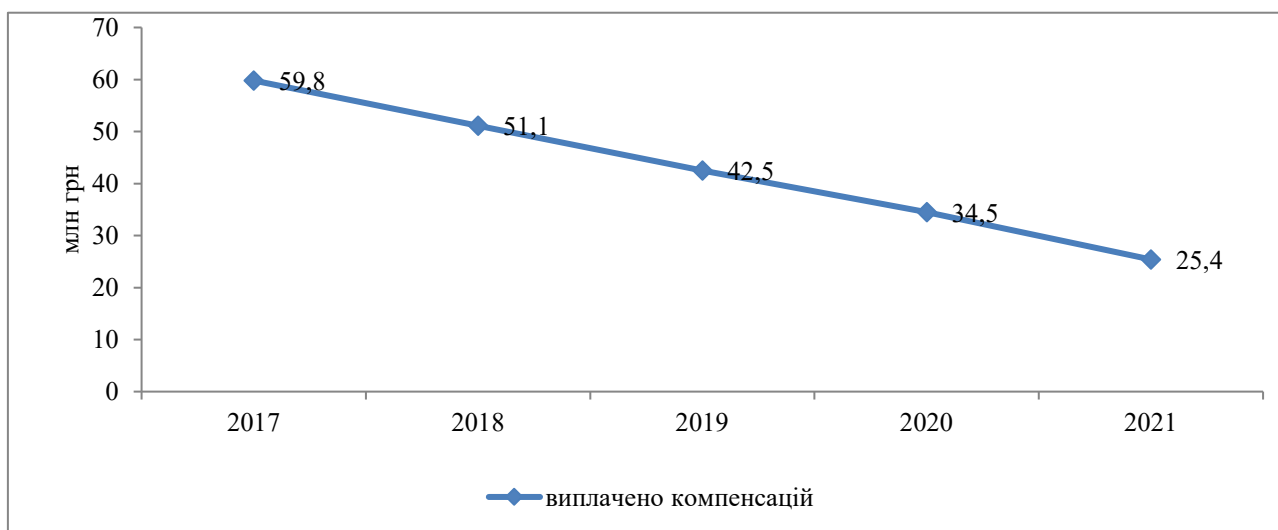


Рисунок 2.13 – Показники здешевлення вартості іпотечних кредитів за період 2017-2021рр.

Урядова програма «Доступна іпотека 7%» запроваджена в Україні з 1 березня 2021 року за ініціативи Президента та Уряду України. Її реалізує Фонд розвитку підприємництва відповідно до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 [4]. Фінансова державна підтримка адресована фізичним особам – громадянам України, які одержують іпотечні кредити. Практичне надання позик відбувається через уповноважені банки, з якими взаємодіє Фонд розвитку підприємництва України [25,61].

Проект пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб започатковано в липні 2021 року. Джерелом коштів став грант Уряду Німеччини, наданий через кредитну установу для відбудови KfW. Із початком російської воєнної агресії в лютому 2022 року виконання проекту призупинили. У травні 2022 року німецький банк розвитку KfW поновив виділення коштів для кредитів на квартири та будинки внутрішньо переміщеним особам. Отже, було відновлено програму, яка вже діяла до повномасштабного вторгнення.

Для внутрішньо переміщених осіб умови програми передбачають початковий внесок 6% та ставку 3% річних. Заявку можна подати через портал «Дія». Іншим способом звернення є регіональне відділення «Держмолодьжитла», яке приймає заяви на участь [20,33].

Значна кількість заявників за обмеженого фінансування зумовлює конкурсний порядок відбору. Після поновлення програми право отримати пільговий кредит надали 2,3 тис. сімей, проте договори укладають лише 10% із них. Серед причин такої різниці зазначають невідповідність вимогам програми, відсутність коштів на початковий внесок та зміну особистих планів потенційних позичальників.

З 2021 року в межах цієї програми надано загалом 463 кредити на суму 593,6 млн грн. Виділений для її реалізації ресурс становить 25 млн євро. Надання кредитів передбачене до повного використання цих коштів.

Збройна агресія росії проти України обмежила можливості фінансування більшості програм Держмолодьжитла. Попри припинення виділення коштів за значною частиною напрямів Фонд продовжував діяльність. Наявні ресурси використовувалися для підтримки українських сімей і пошуку рішень, які дають змогу забезпечувати їх житлом у воєнних умовах.

За період із 24 лютого до 12 жовтня Фонд уклав із сім'ями 100 договорів на придбання житла за програмами, фінансування яких зберігалось. На їх виконання спрямовано 143 млн грн. Через житлові операції ці ресурси надійшли в економіку України.

За місцевими програмами, що фінансуються з місцевих бюджетів, укладено 15 договорів. Підтримку отримували сім'ї на Дніпропетровщині, Закарпатті, Івано-Франківщині, Черкащині та у Чернівцях. Загалом кількість виданих Держмолодьжитлом кредитів перейшла до другої сотні [20].

Дослідження житлового іпотечного кредитування молоді в Україні виявило обмежені масштаби ринку та недостатню ефективність його роботи. Розширенню кредитування перешкоджають високі процентні ставки й ціни на житло за невисокого рівня життя населення. З боку фінансового сектору

стримувальний вплив мають недостатня ліквідність банків, а також недовіра громадян до фінансових установ і держави. Сукупна дія цих чинників обмежує доступ молодих сімей до іпотеки.

2.3 Аналіз доступності житлової нерухомості для населення України

Згідно за визначенням Національного банку України [57] іпотечний житловий кредит (residential mortgage loan) – довгостроковий кредит, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартир або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних з будівництвом або придбанням квартири чи житлового будинку (з урахуванням землі, що знаходиться під таким житловим будинком, чи присадибної ділянки), які надаються у власність позичальника з прийняттям кредитором такого житла (землі, що знаходиться під ним, чи присадибної ділянки) під заставу.

Ринок житла поєднує споживачів із будівельною галуззю, яка створює відповідну пропозицію. Через його функціонування узгоджуються попит і пропозиція, формуються ціни, визначаються орієнтири для державних житлових програм та способи ефективного використання житлових об'єктів. Він також забезпечує перерозподіл житла між громадянами. Формування сучасного українського ринку почалося на початку 90-х років XX століття під час переходу від планової до ринкової економіки. Передумовами стали приватизація значної частини житлового фонду та ухвалення законодавчих актів, які встановили інституційні засади операцій із житловою нерухомістю. Завдяки цьому кошти приватних підприємств і громадян могли залучатися до житлового будівництва. Для аналізу пропозиції використовується поняття житлового фонду. Він охоплює житлові приміщення всіх форм власності, зокрема житлові будинки, квартири, службові приміщення та інші придатні для проживання приміщення в будівлях. До фонду входять і спеціалізовані будинки – гуртожитки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та осіб з інвалідністю, дорослих і дітей,

дитячі будинки й інтернати при школах. Загальна площа визначається як сума площ житлових кімнат, підсобних та літніх приміщень. Для врахування літніх приміщень застосовуються знижувальні коефіцієнти. У наведеному розрахунку для балконів і терас використано 0,3, для лоджій – 0,5, застелених балконів – 0,8, а для веранд, застелених лоджій та холодних комор – 0,1.

Український ринок житла характеризується як дефіцитний ринок, що розвивається. У довгостроковому періоді на таких ринках зростають і ціни, і доходи, проте подорожчання житла випереджає збільшення доходів населення. Дефіцит зазвичай посилюється під час економічного зростання, коли потреба в житлі залишається значною, а забезпеченість ним і масштаби нового будівництва є недостатніми. Формуванню відповідної ситуації в Україні сприяли невисокі показники житлової забезпеченості за радянського періоду та різке скорочення будівництва у 1991-2000 рр. Для оцінювання кількісних змін використано інформацію Державної служби статистики України [58]. Показники житлового фонду наведено в таблиці 2.13, що дає змогу простежити зміну його загальних обсягів та забезпеченості населення житлом.

Таблиця 2.13 – Житловий фонд України 2017-2020рр.

показники	роки				зміни		
	2017	2018	2019	2020	2018/2017	2019/2018	2020/2019
1	2	3	4	5	6	7	8
загальна площа, млн м ²	984,8	993,3	1011,4	1014,8	8,5	18,1	3,4
у середньому на одного жителя, м ²	23,3	23,7	24,2	24,5	0,4	0,8	0,3
кількість квартир, тис	16987	17100	17380	17408	113	280	28

У використаних даних показники житлового фонду за 2021 рік відсутні. Тому аналіз його кількісних змін охоплює 2017-2020 рр.

За досліджуваний період забезпеченість житлом у розрахунку на 1 особу збільшилася лише на 1,2 м² і у 2020 році середній показник дорівнював 24,5 м², що в 2-3 рази менше, ніж у європейських країнах. Поряд із цим у таблиці зафіксоване збільшення основних показників житлового фонду. Їхню динаміку подано графічно на рисунку 2.14.

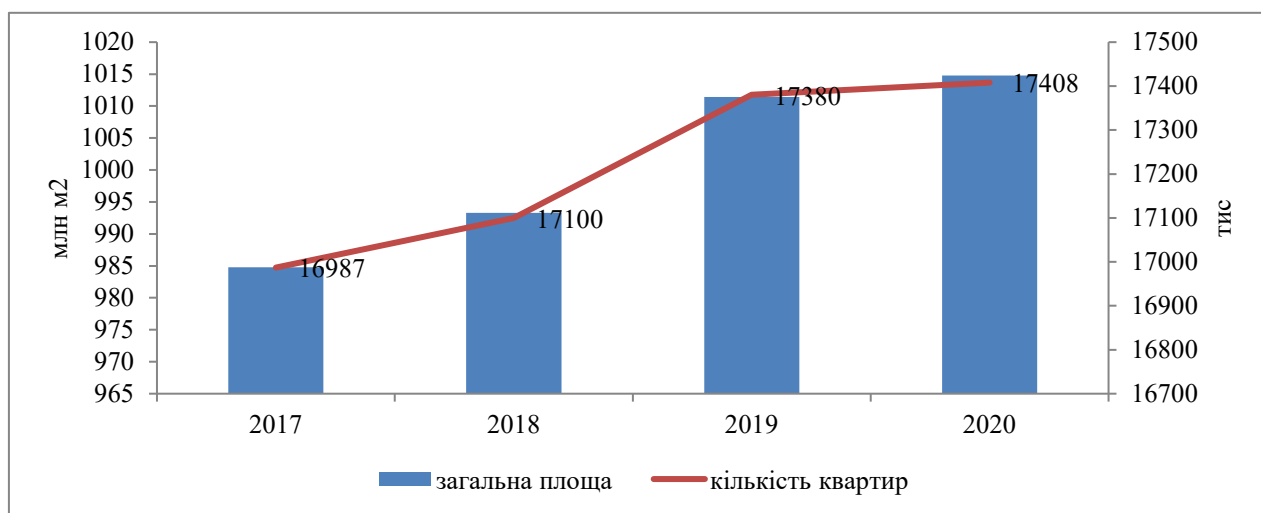


Рисунок 2.14 – Динаміка змін житлового фонду України за 2017-2020 рр.

Приріст загальної площі житлового фонду відрізнявся за роками. За 2017-2018 рр. він становив 8,5 млн м², у 2018-2019 рр. збільшився до 18,1 млн м². У 2019-2020 рр. приріст залишився додатним, проте скоротився до 3,4 млн м². Отже, збільшення площі тривало повільніше. У роботі таке уповільнення пов'язується з негативним впливом COVID-19 на житлове будівництво.

Найпомітніше збільшення житлової площі в середньому на одного жителя припало на 2018-2019 рр. і становило 0,8 м². За той самий період кількість квартир зросла на 280. У 2019-2020 рр. приріст кількості квартир був значно меншим – 28. Порівняння цих змін характеризує уповільнення розширення житлового фонду.

Оцінювання житлового фонду під час війни ускладнюється через знищення та пошкодження об'єктів внаслідок російської агресії. Станом на 1 червня 2022 року повідомлялося про 116 тис. об'єктів загальною площею 14 млн кв.м. З них будинки з кількома поверхами становили 12,3 тис. із площею 12 млн кв.м, індивідуальні садиби – 104,1 тис. із площею 1,7 млн кв.м. Незначні пошкодження, до 25%, зафіксовано у 3,8 тис. будинків із кількома квартирами та 24,4 тис. індивідуальних будинків. У наведених даних потреба у відновленні через нове будівництво зазначена для 30 тис. будинків із кількома квартирами й 27,3 тис. індивідуальних будинків. Капітального ремонту або реконструкції потребували відповідно 58,5 тис. і 52,6 тис. будинків. Оцінена сума збитків житлового фонду перевищувала 100 млрд гривень. За інформацією на вересень 2022 року від початку вторгнення 24 лютого 2022 року пошкоджено або зруйновано щонайменше 135,8 тис. житлових будівель. До них належали 119,9 тис. приватних будинків, 15,6 тис. будинків із кількома квартирами та 0,2 тис. гуртожитків. Попередні розрахунки аналітиків, використані Міністерством розвитку громад і територій, свідчили, що понад 2,4 мільйона українців проживали у зруйнованому або суттєво пошкоджену житлі [68].

Активізація іпотечного кредитування в Україні за період 2017-2021рр. стримувалася існуванням ряду проблем, що не дозволяли повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і відповідно не сприяло розвитку іпотечного кредитування. Так, на стримування розвитку іпотечного кредитування впливає обмежений платоспроможний попит населення. Грошові витрати та заощадження громадян України є надзвичайно низькими. Разом з тим заощадження населення є значним потенційним джерелом інвестицій. Оцінити розмір заощаджень домогосподарств можна на підставі даних вибірових обстежень умов життя домогосподарств України, які проводяться Державною службою статистики України[57]. Проаналізуємо дані щодо доходів населення за період 2017-2021рр. Як свідчать дані представлені в таблиці 2.14 у 2018 році по відношенню до 2017 року відбулося збільшення доходів на 596,6 млрд грн. В наступному році, тобто в 2019 році по відношенню

до 2018 року спостерігається зменшення доходів на 101,2 млрд грн. В 2020 році по відношенню до попереднього року відбувається ще більше значне зниження, пов'язане з епідемією COVID-19 та призупинення майже всіх видів діяльності у зв'язку з введеним карантинном, що безумовно сказалося на доходах населення.

Таблиця 2.14 – Доходи, витрати та заощадження населення України, млрд грн

показники	роки					зміни			
	2017	2018	2019	2020	2021	2018/ 2017	2019/ 2018	2020 /2019	2021/ 2020
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
доходи	2652,1	3248,7	3744,1	4045,1	4698,6	596,6	495,4	301	653,5
витрати	2621,4	3217,2	3756,6	3981,3	4876	595,8	539,4	224,7	894,7
заощадження	30,7	31,5	-12,5	63,8	-177,4	0,8	-44	76,3	-241,2

У 2021 році після сплеску захворюваності на коронавірус доходи населення істотно збільшилися. Порівняно з 2020 роком приріст становив 334,5 млрд грн. Для оцінювання можливості накопичувати кошти розглянемо також витрати. У 2018 році проти 2017 року їх збільшення дорівнювало 595,8 млрд грн.

У 2019 році приріст витрат порівняно з попереднім роком був дещо меншим і становив 539,4 млрд грн. У 2020 році він скоротився на 314,7 млрд грн, до 224,7 млрд грн. Уповільнення припало на пік епідемії коронавірусу. Натомість у 2021 році витрати населення збільшилися проти 2020 року на 894,7 млрд грн. Зіставлення доходів і витрат дає змогу оцінити можливості заощадження. У 2017 та 2018 рр. перевищення доходів над витратами дозволяло населенню накопичувати кошти. У 2019 році співвідношення змінилося, і витрати виявилися вищими за доходи. Протягом 2020 року домогосподарства обережніше планували витрати через епідемію, невизначену тривалість карантину та відсутність ясності щодо повернення до роботи. Такі обставини впливали на споживчі рішення й готовність брати довгострокові зобов'язання. У 2021 році після послаблення обмежень витрати зросли значно більше, ніж у попередньому році. Їх обсяг перевищив доходи на 177,4 млрд грн, що свідчить

про обмежені можливості формування заощаджень у цей період. Динаміку співвідношення доходів і витрат представлено на рисунку 2.15.

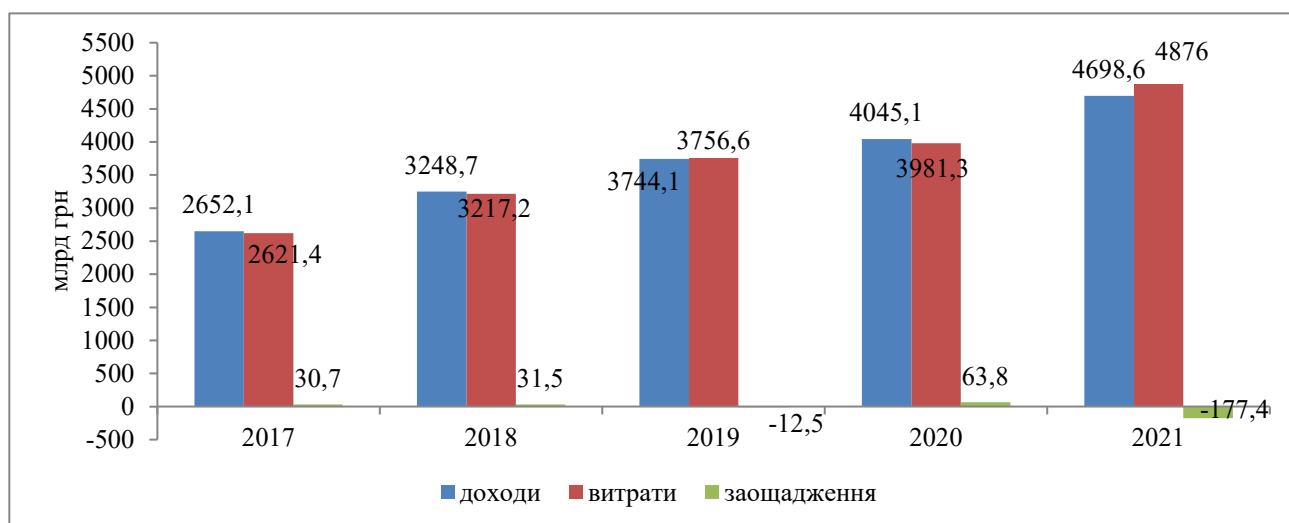


Рисунок 2.15 – Динаміка даних щодо можливості населення заощаджувати за 2017-2021рр.

Наведене співвідношення доходів і витрат обмежує місткість внутрішнього ринку країни. Доступність житла додатково погіршується через недостатні обсяги будівництва та подорожчання нерухомості, яке істотно випереджає зростання доходів населення.

Додатковим показником для аналізу доступності житла є індекс цін на житло (ІЦЖ). Він виражає у відсотках зміну рівня цін на житлову нерухомість, що продається юридичними або фізичними особами. Обчислення проводиться окремо для нового житла на первинному ринку та для житла, яке вже перебувало в експлуатації, на вторинному ринку. Умовою включення об'єкта до спостереження є його участь у договорі купівлі-продажу. Індеси обох ринків застосовуються як макроекономічні показники при оцінюванні економічного зростання й фінансової стабільності. Їх використовують також для оцінки вартості житла, дефлювання показників системи національних рахунків та

проведення міжнародних зіставлень. Значення індексів за 2017-2021 рр. наведено в таблиці 2.15 [22].

Таблиця 2.15 – Індеси цін на житло за 2017-2021 рр.

квартири	Індекс цін на житло , %									
	первинний ринок житла					вторинний ринок житла				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
квартири однокімнатні	106,0	103,7	107,4	107,2	116,0	109,2	106,9	111,1	109,8	117,9
квартири двокімнатні	103,4	105,0	108,1	104,5	116,5	106,1	108,8	109,8	110,0	118,3
квартири трикімнатні	103,1	108,1	109,1	107,7	118,4	103,8	108,1	105,9	109,4	119,2
загальний індекс	104,4	105,1	106,1	107,9	116,7	106,2	108,0	108,9	109,7	118,4

За цінами на житло спостерігають щоквартально на вибірковій основі. До вибірки входить визначений перелік організацій, які надають послуги з купівлі та продажу житлових об'єктів. Середні ціни та індекси розраховують за регіонами України й по країні загалом. Наведені показники характеризують подорожчання всіх видів квартир, що ускладнює для сімей задоволення базової житлової потреби. Динаміку індексів на первинному та вторинному ринках відображено на рисунку 2.16.

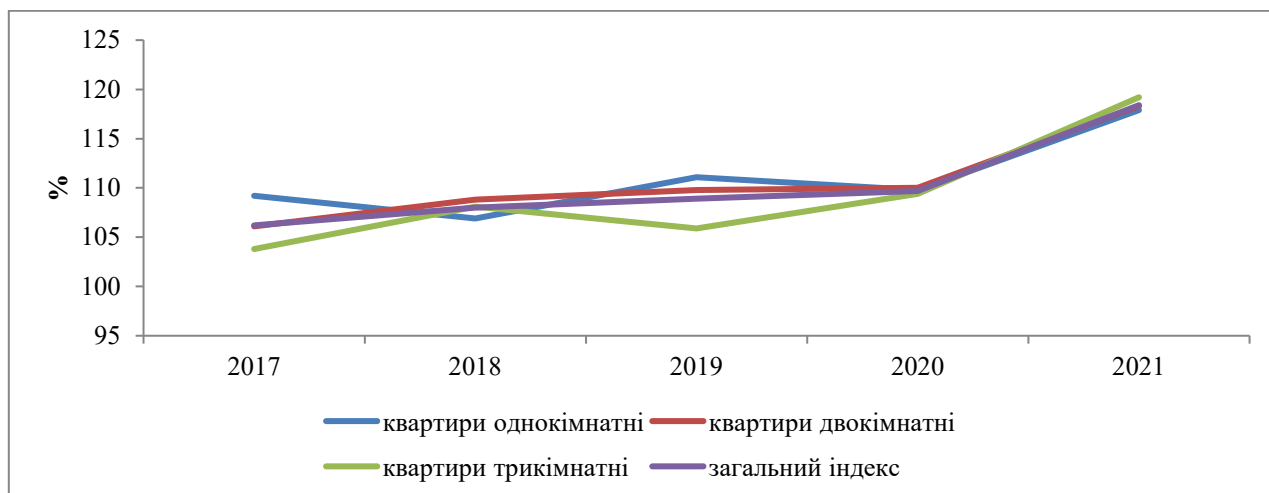


Рисунок 2.16 – Динаміка індексів цін на житло за період 2017-2021рр.

Подальший аналіз охоплює капітальні інвестиції населення у придбання житла та кількість укладених договорів купівлі-продажу. Дані за 2017-2021 рр. і динаміку цих показників наведено в таблиці 2.16.

Таблиця 2.16 – Динаміка капітальних інвестицій на придбання житла та кількості договорів купівлі-продажу за 2017-2021рр.

показники	роки					зміни			
	2017	2018	2019	2020	2021	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
кількість договорів купівлі-продажу житла, тис шт	257,1	276	300,9	277,6	320,3	18,9	24,9	-23,3	42,7
капітальні інвестиції населення на придбання житла, млн грн	1881,5	1588,1	1492,5	880	935,7	-293,4	-95,6	-612,5	55,7

Упродовж 2017-2019 рр. кількість договорів купівлі житла збільшувалася. У 2020 році порівняно з 2019 роком зафіксовано різке скорочення на 23,3, а у 2021 році проти 2020 року – відновлення показника на 42,7. Динаміка капітальних інвестицій у придбання житла була переважно спадною. У 2018 році порівняно з 2017 роком їх обсяг знизився на 293,4 млн грн. Наступного, 2019 року, скорочення проти 2018 року становило 95 млн грн. Найбільше зменшення припало на 2020 рік – 612,5 млн грн порівняно з 2019 роком. Лише у 2021 році відбулося невелике збільшення капітальних інвестицій відносно 2020 року.

Отже, до завершення досліджуваного періоду переважала тенденція до скорочення інвестицій, особливо відчутна під час коронакризи. Відновлення 2021 року охопило і число укладених договорів, і обсяги вкладень, проте за

масштабом їх зміни відрізнялися. Графічне подання динаміки договорів та капітальних інвестицій наведено на рисунку 2.17.



Рисунок 2.17 – Динаміка змін капітальних інвестицій населення на придбання житла та кількості договорів купівлі-продажу за період 2017-2021рр.

Рівень розвитку економіки та соціальної сфери України не забезпечує більшості населення доходів, достатніх для придбання житла за наявними цінами. Доступність житлової нерухомості тому залишається обмеженою. Ціни змінюються неоднаково в різних регіонах країни, що потребує окремого територіального аналізу. Ринок нерухомості охоплює взаємопов'язані механізми створення об'єктів, передавання прав на них, експлуатації та фінансування.

Регіональні відмінності вартості є важливою характеристикою житлового ринку України. Для їх оцінювання в таблиці 2.17 зіставлено середню ціну квадратного метра на первинному й вторинному ринках за регіонами. Дані стосуються січня та липня 2022 року [22].

Таблиця 2.17 – Середня вартість квадратного метра в регіонах України

регіон	середня вартість квадратного метра в регіонах України					
	вторинний ринок		зміни	первинний ринок	зміни	
	січень	липень	темпи приросту, %	січень	липень	темпи приросту, %
1	2	3	4	5	6	7
Дніпропетровська область	14741	16358	111,0	29457	33643	114,2
Львівська область	22788	27463	120,5	26456	33589	127,0
Київська область	35741	34700	97,1	29828	30460	102,1
Одеська область	22362	21454	95,9	25114	28524	113,6
Закарпатська область	16568	22917	138,3	20831	27938	134,1
Вінницька область	21354	24753	115,9	26226	26595	101,4
Чернівецька область	20660	24605	119,1	25405	25645	100,9
Тернопільська область	16787	19852	118,3	21873	23559	107,7
Волинська область	15679	19194	122,4	19551	23051	117,9
Рівненська область	19290	22922	118,8	19120	23000	120,3
Черкаська область	16325	18738	114,8	23374	22984	98,3
Полтавська область	16293	18537	113,8	22484	22907	101,9
Чернігівська область	17379	16929	113,5	20540	20600	105,3
Сумська область	12993	13002	100,1	21849	19597	89,7
Хмельницька область	16561	18110	109,4	17671	18837	106,6
Івано-Франківська область	13900	16411	118,1	15335	17834	116,3

Найвищі темпи приросту ціни квадратного метра на вторинному ринку зафіксовано в Закарпатській та Львівській областях. Наступними були Волинська, Рівненська та Івано-Франківська області. Відповідний розподіл спостерігався й на первинному ринку, де лідерами залишалися Закарпатська та Львівська області, а помітне зростання також припадало на Волинську, Рівненську й Івано-Франківську. У роботі ця динаміка пояснюється порівняно вищою безпекою зазначених територій. Зміни середньої ціни квадратного метра

на первинному ринку показано на рисунку 2.18, а на вторинному – на рисунку 2.19.

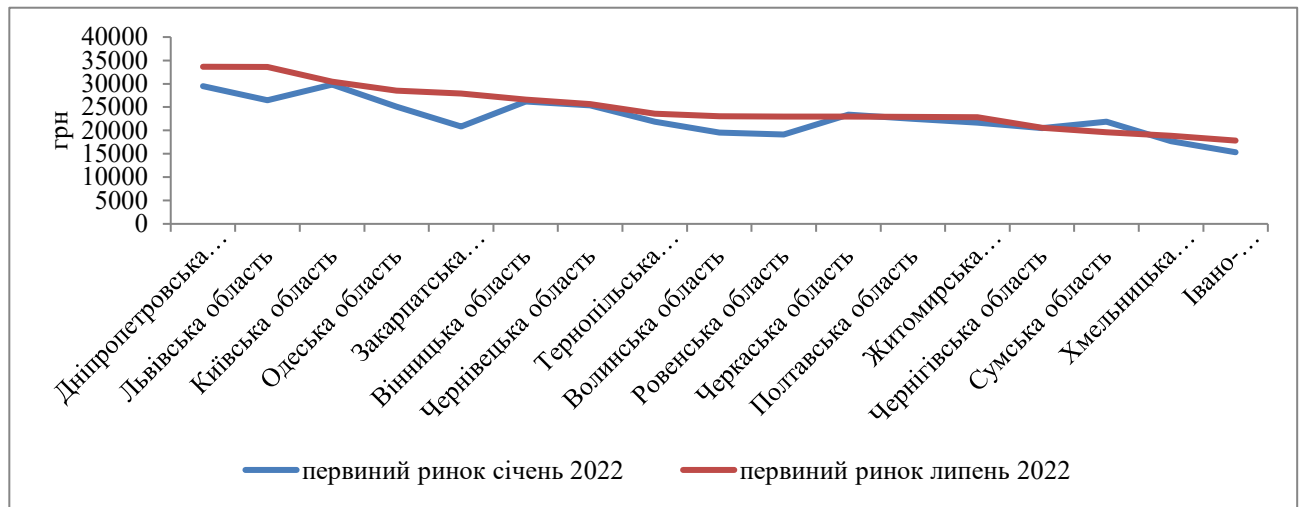


Рисунок 2.18 – Середня вартість квадратного метру житла на первинному ринку

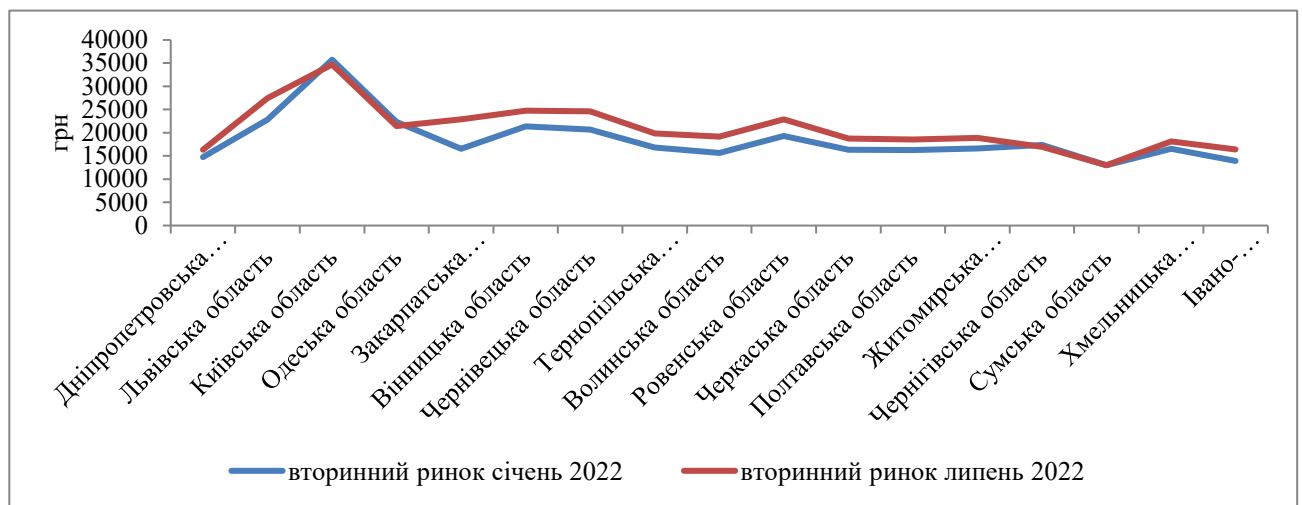


Рисунок 2.19 – Середня вартість квадратного метру житла на вторинному ринку

Наприкінці 2021 року близько 50-55% угод на первинному ринку житла мали інвестиційне призначення. Громадяни використовували їх для збереження та примноження коштів. Приблизно третина покупців купувала дві або більше квартир із наміром перепродати їх до введення будинку в експлуатацію.

Вкладення на ранніх стадіях будівництва за нижчою ціною було характерним для українського первинного ринку протягом останніх 20 років. Воно дозволяло придбати квартиру щонайменше на 30% дешевше від аналогічного житла на вторинному ринку. Фактично інвестор-покупець фінансував будівництво власними коштами та приймав пов'язані з цим ризики. Вони охоплювали затримку введення будинку в експлуатацію, неналежну якість виконаних робіт і можливість втрати вкладень у разі недобросовісних дій забудовника, що означало потрапляння до категорії «ошуканих інвесторів».

До вересня 2022 року ціни квадратного метра житла істотно змінилися за регіонами. Значне зростання припало на захід країни, куди переміщувалася велика частина населення. У Львові воно становило +64%, в Івано-Франківську – +58%, на Волині – +43%. Подорожчання зафіксовано також у Житомирській (+49%) та Київській (+55%) областях, передусім у віддалених від небезпечних територій населених пунктах ближче до центру України. У Запорізькій області ціни зросли на +51%, у Дніпропетровській – на +53%. Попит тут підтримували переселенці, які прагнули залишатися у відносно безпечних місцях неподалік від своєї домівки. За скорочення кількості пропозицій це посилювало ціновий тиск. На ринку оренди найбільше підвищення вартості спостерігалось на Львівщині, Івано-Франківщині, Тернопільщині, Закарпатті та у Чернівцях. У Житомирі, Києві, Чернігові, Полтаві, Харкові, Кропивницькому, Миколаєві й Запоріжжі ціни залишалися без змін або дещо знижувалися. Серед менш популярних напрямів наведено такі зміни вартості житла – м. Тернопіль +19%, м. Хмельницький +27%, м. Рівне +27%, м. Черкаси +22%, м. Кропивницький +23%, м. Одеса +30%. У регіонах біля кордону з білорусією попит на придбання житла скоротився. Найменше подорожчання зафіксовано на Миколаївщині, +13%, а на Харківщині ціни знизилися на 33%. Поступовому відновленню вторинного ринку сприяли відкриття Державного реєстру прав на нерухоме майно та можливість продавати квартири за довіреністю [35]. Ситуацію за містами України представлено в таблиці 2.16.

Таблиця 2.18 – Середня вартість квадратних метрів у різних містах України станом на вересень 2022 року

Місто	Вартість	
	грн/м ²	долар \$
1	2	3
Івано-Франківськ	25 018	600
Тернопіль	29146	699
Житомир	30689	736
Луцьк	31231	749
Рівне	34859	836
Полтава	35151	843
Чернівці	36569	878
Вінниця	38862	932
Ужгород	39612	950
Дніпро	40655	975
Одеса	41697	1000
Львів	50563	1214
Київ	79510	1909

Середню вартість квадратного метра житла за містами України зіставлено в графічній формі на рисунку 2.20.

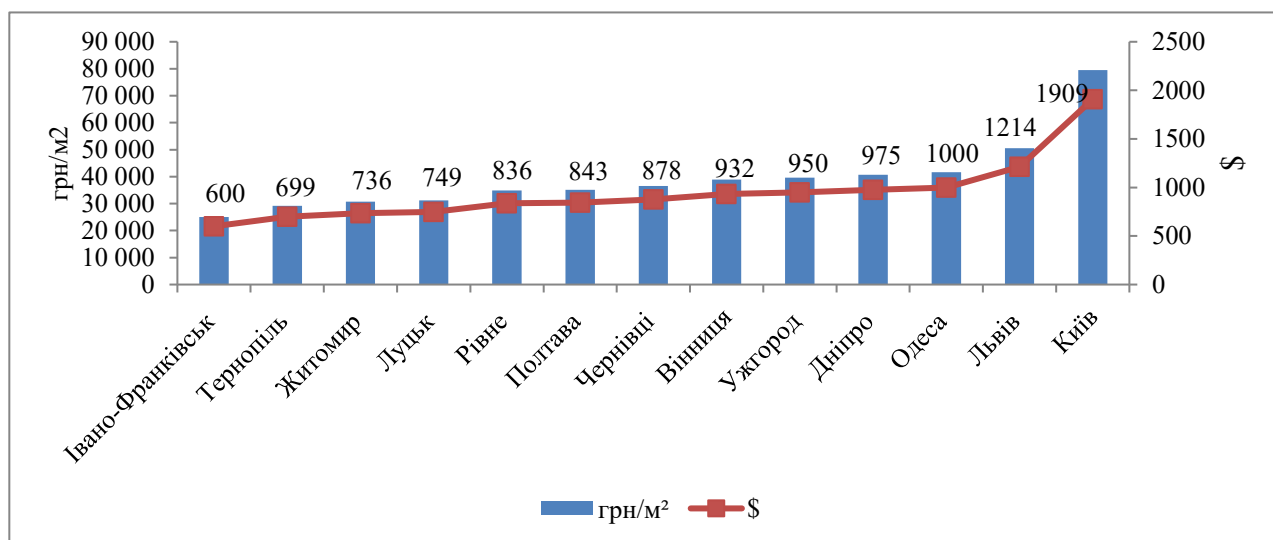


Рисунок 2.20 – Середня вартість квадратного метра житла у різних містах України

Будівництво та введення житлових будинків в експлуатацію тривають і за воєнного стану. Відповідні показники наведено в таблиці 2.19.

Таблиця 2.19 – Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, за видами по регіонах у січні-вересні 2022 року

регіон	кількість квартир	загальна площа, м ²	у тому числі житлова, м ²
1	2		
Вінницька область	4932	к/с	к/с
Волинська область	2119	к/с	к/с
Дніпропетровська область	1408	118886	54962
Донецька область	41	3683	1686
Житомирська область	1116	89519	41502
Закарпатська область	2031	225435	92520
Запорізька область	72	10692	5029
Івано-Франківська область	3832	329219	157616
Київська область	11750	к/с	к/с
Кіровоградська область	150	19264	9459
Луганська область	5	706	319
Львівська область	5900	482009	213717
Миколаївська область	179	13021	6221
Одеська область	7808	508528	264687
Полтавська область	2427	197642	130139
Рівненська область	1458	146927	70482
Сумська область	259	23179	11073
Тернопільська область	1207	129696	60525
Харківська область	405	38388	18185
Херсонська область	59	7562	3385
Хмельницька область	2132	к/с	к/с
Черкаська область	498	49847	24724
Чернівецька область	1367	153155	73133
Чернігівська область	745	60300	26769
м.Київ	9080	609567	286736

Статистичні дані не охоплюють тимчасово окуповану територію Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частину тимчасово окупованих територій Донецької й Луганської областей. Позначення К/с вказує, що значення не оприлюднюється через вимоги конфіденційності статистичної інформації за Законом України «Про державну статистику». Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію за видами в регіонах у січні-вересні 2022 року, відображено на рисунку 2.21.

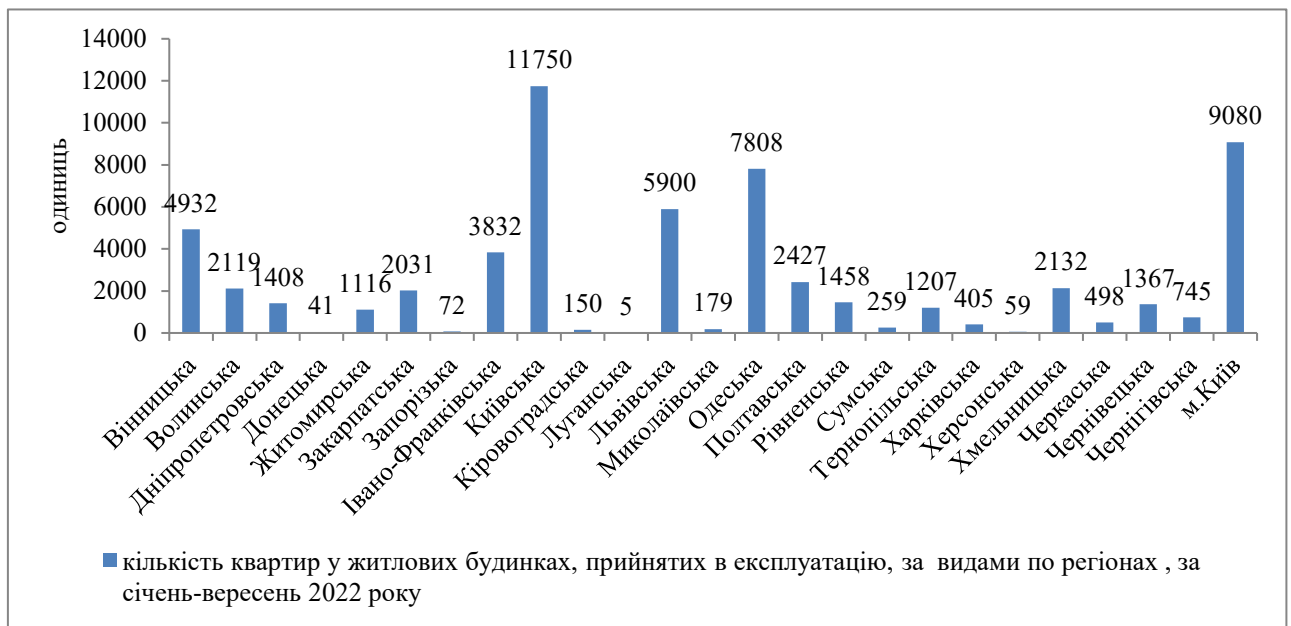


Рисунок 2.21 – Кількість квартир, прийнятих в експлуатацію за січень-вересень 2022 року

За кількістю квартир, введених в експлуатацію у січні-вересні 2022 року, перше місце посідала Київська область із 11750 квартирами. У місті Києві за цей час прийнято в експлуатацію 9080 квартир. Далі за обсягом розміщувалися Одеська, Львівська, Вінницька та Івано-Франківська області. Найнижчі показники припадали на Херсонську, Донецьку, Запорізьку, Миколаївську, Сумську, Луганську й Харківську області, де будівництво обмежувалося воєнними діями та їх наслідками. Низьким був і результат Кіровоградської області, хоча вона не належала до перелічених районів активних боїв. Там прийнято в експлуатацію лише 150 квартир, тоді як у Харківській області – 405.

Зміни оподаткування операцій на первинному ринку можуть вплинути на ціну нових квартир та кількість інвесторів у будівництво. Із 1 листопада набирають чинності норми Закону № 2600 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Для девелоперів передбачено застосування податку на додану вартість за касовим методом. Фізичні особи при першому продажу квартири на первинному ринку сплачуватимуть 18% податку

на доходи з різниці між ціною її придбання та продажу. У наведеній оцінці очікується зростання первинних цін щонайменше на 20%, без урахування додаткового підвищення собівартості будівництва.

Результати аналізу характеризують обмежену доступність житлової нерухомості для значної частини населення. Воєнні дії призвели до втрати житла та вимушеного переміщення людей до безпечніших регіонів або за кордон. Державна допомога спрямована на підтримку цих громадян, проте її обсяг недостатній для задоволення наявних потреб. За наведеними статистичними оцінками, близько 5 мільйонів людей втратили роботу, зокрема через знищення підприємств країною-агресором. Розмір мінімальної заробітної плати на 01 жовтня 2022 року становив 6700 грн. За такого доходу придбання житла є вкрай складним, а значна частина коштів потрібна для поточних життєвих витрат. Обмежені й можливості банківського фінансування. На час дослідження іпотечні кредити надавали приблизно 10% діючих банківських установ, що в роботі пов'язується з високим ризиком неповернення позик.

Висновки до другого розділу

Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування надав можливості стверджувати, що іпотечне кредитування є економічним явищем, яке надає можливість населенню придбати житло, нерухомість, поліпшити житлові умови, тобто є одним із основних факторів підвищення якості життя громадян і одним із основних факторів, що сприятиме вирішенню певних соціально-економічних проблем в державі. Що стосується основних соціально-економічних показників України за період 2017-2021рр., можна відмітити наступне:

- рівень номінального ВВП (в фактичних цінах) на протязі періоду, що підпав під аналіз мав стійку щорічну тенденцію до збільшення, і в 2021 році у порівнянні з 2017 роком склав 2476654 млн грн;

– щодо рівня реального ВВП(в цінах попереднього року) зберігається та ж сама тенденція, в 2021 році у порівнянні з 2017 роком збільшення відбулося на 1917995 млн грн;

– показник обсягу реалізованої промислової продукції гостро відреагував на епідемію COVID-19, а саме в 2020 році у порівнянні з 2019 роком відбулося різке зниження яке склало 26813,9 млн грн;

– доходи населення, незважаючи на епідемію коронавірусу мали постійну тенденцію до збільшення, і з 2017 року до 2021 року абсолютні зміни склали 2046518 млн грн;

– аналіз динаміки і структури кредитів, наданих банками України домашнім господарствам за цільовим спрямуванням за період 2017-2021рр. свідчить про постійну тенденцію збільшення загального обсягу кредитів та тенденцію зменшення обсягу із загальної суми іпотечних кредитів. Так зниження відбулося з 38,6 млрд грн до 28,7 млрд грн. Отже можна стверджувати, що ринок іпотечного кредитування в Україні стабільно зменшується та знаходиться в такому стані, коли необхідно збільшувати обсяги іпотечного кредитування, так частка іпотечних кредитів в загальному обсязі зменшилася з 22% у 2017 році до 11,3% у 2021 році;

– аналіз кредитів у розрізі валют свідчить те, що основною валютою у якій надавалися кредити на нерухомість була валюта США і її частка складала у 2017 році 78%, а у січні 2022 року знизилася до 56,3, що пояснюється підвищення курсу валют;

– аналіз показників виконання державної соціально-економічної програми надання державної підтримки для будівництва або придбання житла свідчить про те, що найбільшу підтримку українці отримали у 2018 році, а саме з державного бюджету було профінансовано програму на 346, 9 млн грн, а у 2020 та 2021 роках взагалі не нічого не було придбано за рахунок державного бюджету. Лише за рахунок місцевих бюджетів у розмірі 19,9 млн грн, а загалом за період 2017-2021 рр. надано державної підтримки за рахунок місцевих бюджетів на суму 43,7 млн грн;

– аналіз надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал) свідчить про те, що найменше про інвестовано було у 2018 році у сумі 36968 тис грн, а у 2021 році обсяг досягнув 77405,9 млн грн;

– аналіз показники часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла показав стійку тенденцію щодо зниження обсягу компенсацій, що було виплачено. Так за період 2017-2021рр. він знизився з 41,5 млн грн до 9,8 млн грн, що є досить негативним явищем;

– аналіз показників здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов також свідчить про скорочення компенсацій, що виплачено з 59,8 млн грн у 2017 році до 25,4 млн грн у 2021 році;

– з'ясовано, що на стримування розвитку іпотечного кредитування впливає обмежений платоспроможний попит населення. Аналіз доходів, витрат та заощаджень показав тенденцію щодо зниження можливості заощаджувати;

– аналіз індексів цін свідчить про їх постійне збільшення і відповідно про неможливість задовольнити перший рівень потреб у житловій нерухомості;

– аналіз динаміки капітальних інвестицій на придбання житла та кількості договорів купівлі-продажу свідчить про різке зниження у 2018 році по відношенню до 2017 року, та у 2020 році по відношенню до 2019 року. В 2021 році тенденція була позитивна;

– середня вартість квадратно метру житла найбільша у західних регіонах України як на первинному так і вторинному ринках, тобто в найбільш безпечніших містах;

Незважаючи на стан українських реалій, що сформувався на фінансовому ринку, іпотечний ринок у майбутньому є однією з найбільш перспективних ніш на кредитному ринку.

3 Напрями активізації іпотечного кредитування

3.1 Світова практика іпотечного кредитування та можливість її адаптування до економічних умов України

У національних економіках різних країн іпотека та іпотечне кредитування виконують такі завдання:

- сприяють поліпшенню житлових умов населення;
- впливають на економіку країни в цілому через стимулювання попиту на ринку нерухомості та будівництва;
- за світовим досвідом належать до ефективних інструментів;
- залучення інвестицій до економічної та фінансової сфер держави;
- поживає розвиток фондового ринку, охоплює ринки позичкових капіталів, нерухомості;
- стимулює економічну динаміку через житлове будівництво. Кожна вкладена в нього гривня забезпечує 2,5-3 грн приросту ВВП, а створення одного додаткового робочого місця в цій сфері підтримує зайнятість 5-6 працівників інших галузей;
- поширення масової іпотеки сприяє збільшенню ВВП, створенню робочих місць і виробництв та розвитку інфраструктури. Надлишкові ресурси залучаються до довгострокового інвестування, розширюється дохідна база бюджету й підвищується її стійкість, формуються передумови для подолання інфляції.

Національні моделі інвестування в житлове будівництво через іпотечні схеми сформувалися в Німеччині, Англії та США наприкінці XIX - на початку XX ст. Спільною рисою цих моделей була наявність вторинного ринку заставних.

У США механізми іпотечного кредитування застосовуються державою як інструменти макроекономічної політики. За наведеними оцінками, майже 18% загальнонаціонального продукту формується під впливом будівництва нерухомості, продажу комерційного житла, розвитку ринку нерухомого майна та операцій із пов'язаними заставами. Окремий напрям підтримки в різних країнах адресований сім'ям із низькими доходами. Для них передбачають пільги при будівництві чи придбанні житла, субсидування процентних витрат, зниження податків і дотації на оплату оренди [36].

Привабливість закордонних іпотечних пропозицій порівняно з вітчизняними пов'язана, зокрема, з нижчими процентними ставками. Для європейських банків одним із джерел відповідних ресурсів є випуск довгострокових облігацій. Використовуючи цей інструмент у межах іпотечної політики, вони можуть самостійно формувати фінансове забезпечення своєї діяльності та надавати довгострокові кредити.

У частині країн порядок іпотечного кредитування є відносно простим, а умови можуть бути привабливими й для нерезидентів. До сприятливих напрямів у наведеному огляді віднесено Іспанію та Туреччину. Доступ іноземних громадян до кредиту надають не всі банки цих країн. Можливості отримання іпотеки на вигідних умовах для іноземців розглядаються також в Італії, на Кіпрі, у США та Франції.

Доступність іпотеки за кордоном суттєво відрізняється за країнами. У деяких європейських державах отримання кредиту є складним або практично недоступним. Прикладом у роботі наведено Болгарію, де зазначена ставка становить 10%, що є високим рівнем за європейськими мірками. Початковий внесок при цьому має дорівнювати щонайменше 50% загальної суми. До напрямів зі складними чи не вигідними умовами також віднесено Швейцарію та Грецію. У використаному огляді зазначається і про країни, де відповідні послуги не передбачені, зокрема Туніс, В'єтнам і Таїланд [31,36,64].

Іпотечні пропозиції в європейських країнах відрізняються попри інтеграцію економік та конкурентне середовище. Єдина економічна зона не означає однакових кредитних умов для всіх банків.

Відмінності стосуються процентних ставок, вимог до позичальників і порядку реєстрації угод. У використаному огляді наведені такі ставки за країнами – Австрія 2,5-3,5%, Бельгія 2,47%, Болгарія 4,5-5%, Британія 2,5-3%, Угорщина 6%, Німеччина 1,5-2%, Греція від 3,5%, Данія 2,2%, Ірландія від 3,8%, Іспанія 2-3%, Італія 2,1-3%, Кіпр від 4%, Латвія 2,9%, Литва 2%, Люксембург 1,8%, Мальта від 3,5%, Нідерланди 2,5%, Польща 3,7-4%, Словаччина 1,9%, Португалія 2,5%, Румунія 3,5%, Фінляндія 1,47%, Франція від 2%, Хорватія 5-6%, Чехія 2%, Швеція 1,85% [31,36].

Їх графічне зіставлення представлено на рисунку 3.1.

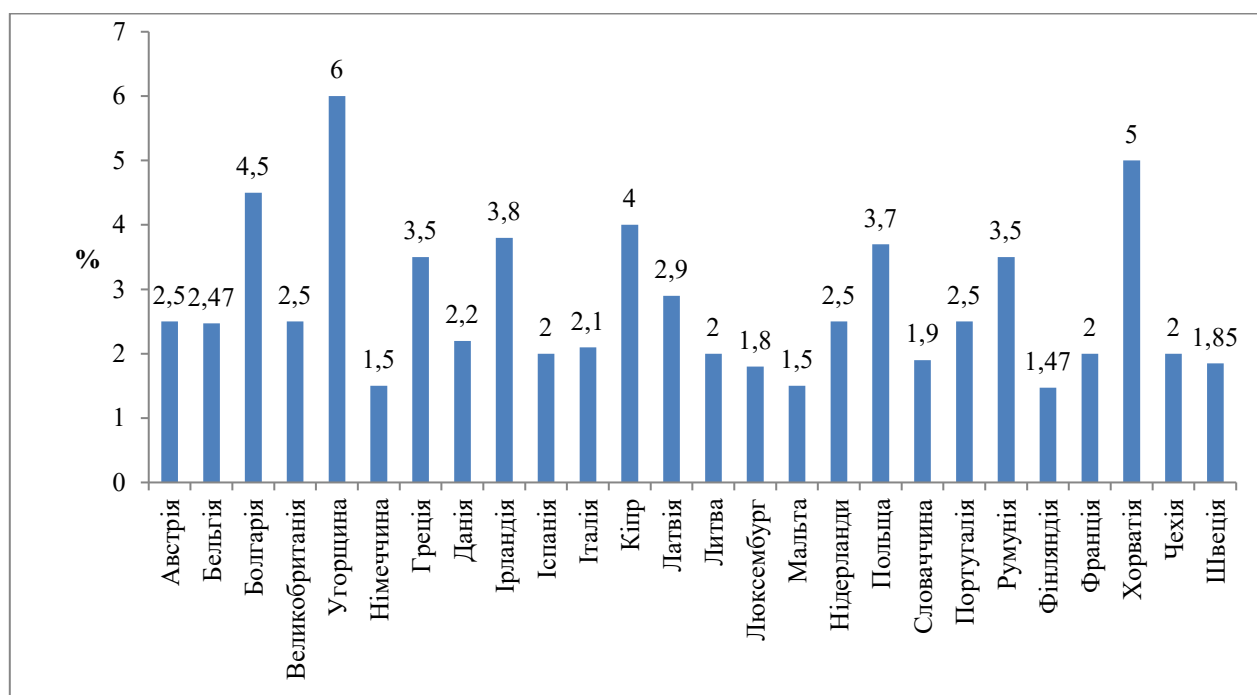


Рисунок 3.1 – Процентні ставки в країнах Європи

Світові системи іпотечного кредитування та їхні відмінності зіставлено в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Порівняльна характеристика світових систем іпотечного кредитування

система	суб'єкти системи	джерела формування ресурсів	країни, у яких діє система
1	2	3	4
банківська система іпотечного кредитування	іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні комерційні банки, страхові компанії.	депозити фізичних та юридичних осіб, кредити суб'єктів підприємницької діяльності, кошти, отримані шляхом емісії іпотечних облігацій (заставних листів), а також кошти, отримані від продажу іпотечних кредитів шляхом їх рефінансування, початкові внески позичальників, відсотки за користування кредитом, кошти завдяки погашенню кредиту	Німеччина, Великобританія, Франція, Данія, Італія, Бельгія, Ірландія, Люксембург, країни Східної Європи та Україна.
відкрита та закрита система будівельних заощаджень	відкрита система		
	ощадно-будівельні товариства та ощадно-будівельні асоціації	ресурси формуються за допомогою внесків членів товариства та асоціації, відсотків за користування кредитом, коштів завдяки погашенню кредиту; депозитів осіб, які не отримують іпотечні кредити і не є членами товариства чи асоціації, державна дотація учаснику товариства чи асоціації.	Великобританія та США
	закрита система		
	ощадно-будівельні каси	кредитні ресурси формуються з урахуванням внесків членів каси, відсотків за користування кредитом, коштами завдяки повернутому кредиту та державній премії учасника каси.	Німеччина, Франція та Чехія
кооперативна система кредитування	кредитна спілка	ресурси спілки, які складаються з внесків членів спілки, депозитів та інших доходів кооперативних банків, відсотків за користування кредитом, коштів завдяки повернутим кредитам	США та країни Європи, в тому числі і в Україні.
система кредитування закладами фінансування ліквідності	оператори вторинного іпотечного ринку, а саме іпотечні асоціації, іпотечні корпорації, іпотечні компанії, іпотечні агентства	ресурси мобілізовані від реалізації цінних паперів, пов'язаних з іпотекою, емітованих на базі пулів заставних (іпотечних кредитів) шляхом рефінансування іпотечних кредитів.	США, Канада, Франція, Великобританія, Австралія, Іспанія, Швеція, Данія, Казахстан, Україна

Продовження таблиці 3.1

1	2	3	4
небанківська комерційна система іпотечного кредитування	іпотечні компанії	ресурси з кредитів фінансово-кредитних інститутів, власного акціонерного капіталу, страхових премій, доходів від інвестиційних операцій та посередницької діяльності, відсотків за користування кредитами, коштів у рахунок погашення кредитів, доходів від продажу іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів, доходів від факторингової діяльності, інших доходів, пов'язаних з обслуговуванням іпотечних кредитів	США

Для більшості кредитних ставок у ЄС орієнтиром є Euribor, який характеризує міжбанківське кредитування в Європі. Коливання цього показника позначаються на вартості позик. Особливо відчутний зв'язок для плаваючих ставок, які змінюються в тому самому напрямі, що й Euribor [31].

До країн із найнижчими іпотечними ставками в наведеному переліку належать Швеція, Фінляндія, Німеччина, Люксембург та Словаччина. Зазначені для них значення не перевищують 2% на рік. Додаткові умови отримання іпотечних кредитів у країнах ЄС зіставлено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Умови отримання іпотеки в Європі

країна	процентна ставка, % рік	величина позикових коштів	строк погашення	частка першого внеску, % від вартості житла, що придбається
Швеція	1,85	до 85% від ціни житла, що придбається	до 50 років	не менше 15
Фінляндія	1,47	до 75% від вартості нерухомості, що придбається	до 30 років	від 25
Німеччина	від 1,5	до 80% від ціни об'єкту	до 40 років	не менше 20
Люксембург	1,8			від 20
Словаччина	1,8	до 100% від вартості житла	до 30 років	від 0

Серед інших ринків Монако характеризується поєднанням невисоких іпотечних ставок і значної вартості нерухомості. Мінімальна сума кредиту тут має становити щонайменше € 500 000. Під час оформлення іпотечних угод застосовуються обидва види ставок – фіксовані та плаваючі.

У Чорногорії доступ до іпотеки передбачений для працездатних громадян, які можуть підтвердити стабільність доходів. Межі суми кредиту становлять від € 10 000 до € 500 000.

У наведеній характеристиці Швейцарії розглядаються позики зі строком повернення до 15 років та довічні кредити, тривалість яких може досягати 100 років. Якщо протягом життя покупець не погашає зобов'язання повністю, подальші платежі здійснює спадкоємець. Право володіти нерухомістю можуть отримувати місцеві жителі та іноземці за умов, установлених законом Lex Koller [31].

Граничний розмір кредиту у Швеції становить 85% вартості придбаної нерухомості. Надання іншого майна в заставу розглядається як спосіб спростити та прискорити оформлення позики. Основні умови іпотечного кредитування в окремих країнах ЄС представлені в таблиці 3.3 для їх подальшого зіставлення.

Таблиця 3.3 – Умови надання іпотечного кредиту в різних країнах ЄС

країна	сума	річна відсоткова ставка	термін надання
1	2	3	4
Німеччина	від 50 тис євро	2,5-3%	5-20 років
Франція	50-100 тис євро	від 2%	7-20 років
Великобританія	до 4 річних доходів (у фунтах)	резидентам – 2-5% нерезидентам – 4-6%	5-35 років
Польща	немає фіксованої суми.	резидентам – 3-3,2% нерезидентам – 3,7-4%	20-30 років

Ціна користування кредитом суттєво впливає на обсяг іпотечних операцій у більшості країн. Розвинені економіки орієнтуються на порівняно невисокі процентні ставки, які підтримують попит на фінансування [28,36]. Приклади відповідних умов наведено в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4 – Рейтинг країн із найнижчими процентними ставками за іпотечними кредитами

країна	процентна ставка у %
1	2
Японія	1,68
Швейцарія	1,75
Фінляндія	1,83
Німеччина	1,9
Люксембург	2
Франція	3
Монако	2—3

У наведеному рейтингу найнижчих іпотечних ставок для населення перше місце посідає Японія. Середня фіксована ставка тут дорівнює 1,68%, хоча початковий внесок може становити 50% вартості нерухомості. Низький рівень ставок у Японії та зазначених європейських країнах пояснюється помірною інфляцією і високими кредитними рейтингами держав, що впливають на вартість залучення ресурсів.

Інституційна організація іпотечних відносин має суттєві національні відмінності. Узагальнення світового досвіду дає змогу виділити характерні риси сучасних систем іпотечних кредитних установ, які проявляються в їх складі та діяльності:

- у системах працюють іпотечні установи державної, приватної та інших форм власності. При цьому частка й значення державних кредитних інститутів у загальній організації іпотечного фінансування поступово зменшуються;
- існують банківські й небанківські іпотечні інститути;

– іпотечними операціями займаються як спеціалізовані, так і універсальні банки (у більшості країн роль останніх зростає);

– спеціалізація установ може обмежуватися певним напрямом, наприклад житловою іпотекою. Інші учасники охоплюють різні сегменти іпотечного ринку та здійснюють ширший перелік кредитних операцій;

– масштаби операцій і частка різних груп іпотечних установ залежать від конкурентного середовища. На розподіл ринку також впливають потреби учасників операцій із нерухомістю та пріоритети, визначені державною політикою;

– іпотечні системи дедалі глибше входять до загальної фінансової системи, а їх організація ускладнюється. Посилюється взаємодія іпотечних кредиторів зі страховими, депозитарними та посередницькими фінансовими установами;

– конкуренція на іпотечному ринку посилюється між традиційними кредиторами країни та новими установами, зокрема за участю іноземного капіталу. Посилення конкуренції сприяло певному здешевленню іпотечних позик для клієнтів. Для самих кредитних інститутів наслідком стало скорочення норми прибутку, яка за наведеними оцінками становить близько 1,5% [28,36].

За результатами узагальнення світової практики методи економічної політики щодо формування та розвитку іпотечного кредитування можна об'єднати у дві групи. Вони розрізняються за характером впливу на учасників ринку:

а) загальне регулювання через грошово-кредитну й податкову політику, спрямовану на підтримку операцій з іпотечними зобов'язаннями;

б) спеціальне регулювання, яке стосується безпосередньо іпотечного ринку та охоплює такі заходи;

1) ініціювання створення спеціальних організацій – операторів вторинного ринку з метою його розвитку (США, Канада);

2) підтримка спеціалізованих кредиторів через ухвалення законів про діяльність відповідних установ. Таке регулювання стосується кредиторів, у яких заставні становлять основну частину активів, зокрема в Німеччині й Данії;

3) встановлення державою єдиних стандартів видачі іпотечних кредитів. Дотримання цих вимог має підвищувати довіру до цінних паперів, забезпечених стандартизованими кредитами, як у США, Німеччині, Канаді та Данії;

4) стимулювання первинних і вторинних ринків заставних за допомогою програм державного страхування (США, Канада та ін.);

5) пряме регулювання процентних ставок;

6) підтримка позичальників через субсидування процентних ставок, допомогу зі сплатою початкового внеску та преміювання накопичених коштів. Такі заходи застосовують, зокрема, Німеччина, Франція й Австрія;

7) реалізація програм іпотечного кредитування за рахунок коштів державного бюджету (Іспанія, Індія та ін.).

Однорівнева іпотечна система сформувалася ще до завершення другої світової війни та зберігається в низці країн. Її організація спирається на самостійну роботу іпотечних банків. У розглянутому огляді відповідна система домінує в Данії, Швеції й Канаді, а також має значне поширення в Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії та Фінляндії. Для Франції й Іспанії описано її реалізацію через монопольні державні іпотечні банки [10]. Порівняння особливостей організації наведено в таблиці 3.5.

Таблиця 3.5 – Характеристика диверсифікованості іпотечних установ в деяких країнах ЄС

країна	місце іпотечних установ на іпотечному ринку
1	2
Німеччина	іпотечна федерація налічує 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитуванням житла займаються ощадні банки (25%), комерційні банки (14%), державні банки (7,5%)
Греція	67% ринку займають комерційні банки; 29% – спеціалізовані кредитні організації; 4% – єдиний іпотечний банк Греції
Іспанія	іпотечна асоціація нараховує 42 члени, які утримують 80% іпотечного ринку
Ірландія	банки – 78,2%; будівельні компанії 21,7% іпотечного ринку

Продовження таблиці 3.5

1	2
Італія	будь-який банк, в тому числі і універсальний, можуть займатися іпотечним кредитуванням
Нідерланди	універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%
Австрія	універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Vausparkassen – 7%
Фінляндія	універсальні банки – 40%; ощадні банки – 4%; кооперативні – 18%
Швеція	15 спеціалізованих установ з іпотечного кредитування займають 90%; комерційні банки – 10% ринку
Великобританія	72% ринку – універсальні банки та 20% будівельні компанії.
Франція	комерційні банки – 33%; кооперативні – 34%; ощадні – 13%
Данія	8 спеціалізованих іпотечних банків, які входять в Асоціацію датських іпотечних банків, охоплюють 90% іпотечного ринку

Іпотечна система Данії передбачає перетворення 100% іпотечних кредитних зобов'язань на цінні папери. Їх продаж на ринку забезпечує залучення довгострокових ресурсів для подальшого кредитування. На Данію припадає близько 30% іпотечних цінних паперів, які перебувають в обігу в Європі. Більшу частку має лише Німеччина, понад 40% [58].

У Великобританії іпотечні банки формувалися через поступове перетворення будівельних компаній на кредитні установи. У 90-х роках минулого століття відбувся перехід до переважання іпотечних банків над будівельними організаціями за обсягом виданих кредитів [59].

Іпотечні банки Канади зосереджуються на фінансуванні операцій із нерухомістю та інвестуванні в довгострокові цінні папери держави й великих корпорацій. Важливе місце в організації системи належить державним житловим корпораціям. Вони забезпечують організацію будівництва житла, добір позичальників і страхування кредитних ризиків [58], поєднуючи відповідні напрями роботи.

У Німеччині зростає інтерес до американського та англійського досвіду сек'юритизації активів і розглядаються можливості дворівневої іпотечної системи. Вперше така організація кредитування набула поширення у США. У ній

кредитор та емітент іпотечних цінних паперів (mortgage backed securities — MBS) виконують різні функції. Розмежування пов'язане з потребою підтримувати ліквідність універсальних комерційних банків, які надають довгострокові іпотечні позики. Американська система сформувалася як складний ринок загальнонаціонального масштабу з широким колом учасників. На ньому працюють іпотечні банки, ощадні та кредитні асоціації, комерційні й ощадні банки, страхові компанії та пенсійні фонди.

Складна організація іпотечного ринку США та поширення сек'юритизації зумовлюють його чутливість до коливань фінансових ринків. На початку осені 2008 року різке падіння цін ризикованих іпотечних цінних паперів скоротило активи значної кількості іпотечних та інвестиційних банків. Далі відбулися відтік кредитних ресурсів із банківської системи й зниження котирувань акцій банків та інших корпорацій. Сукупність цих процесів спричинила фінансову кризу, яка охопила значні обсяги операцій і поширилася на різні країни [60].

За рівнем розвитку іпотеки Україна відстає від розвинених країн. У наведених прикладах відношення іпотечних кредитів до ВВП становить від 21% у Франції до 65% у Нідерландах. Показники для порівняння представлено в таблиці 3.6.

Таблиця 3.6 – Іпотечне кредитування у світі (в % до ВВП)

країна	у % до ВВП
1	2
Нідерланди	65
Велика Британія	57
Німеччина	53
Ірландія	27
Португалія	26
Бельгія	25
Іспанія	24
Франція	21

У досліджуваних країнах-членах ЄС іпотечні кредити становлять від 21% до 65% ВВП. Наведений діапазон характеризує значну роль житлового фінансування в їхніх економіках і розвиненість іпотечної системи порівняно з українським ринком.

Сек'юритизація (Securities – цінні папери) стала поширеним джерелом фінансування банків і компаній та способом зміцнення їх конкурентних позицій. Її використання дає змогу перетворювати кредитні активи банку на ліквідну форму. Для цього здійснюється емісія облігацій або інших цінних паперів, забезпечених відповідними активами [61].

Найбільша частка європейського ринку сек'юритизації іпотечних активів припадає на Великобританію – 42,6% загального обсягу. Наступні позиції серед наведених країн займають Голландія з 17% та Іспанія з 15,2%.

Поширенню сек'юритизації в європейських іпотечних системах сприяли великі випуски іпотечних облігацій, тенденція до яких виникла з 1995 року. Їх називають Jumbo-емісіями. Для них характерні висока ліквідність на ринках капіталу та порівняно невисока дохідність. Їх використання дає емітентам змогу залучати довгострокове фінансування за нижчою ціною. За цих умов зростає інтерес до об'єднання іпотечних активів різних кредитних установ у спільний пул, під забезпечення якого можна випускати облігації. У практиці поєднання властивостей забезпечених іпотечних облігацій з механізмами сек'юритизації активів з'явився гібридний фінансовий інструмент. Ним стали структуровані іпотечні облігації [42].

Для досліджуваного етапу розвитку України доцільною моделлю організації національної іпотечної системи визначено класичну європейську однорівневу модель. Вона дає змогу розвивати інвестиційні відносини на ринку нерухомості та частково зменшувати залежність іпотечного ринку від коливань світової фінансової системи. Проте активізація кредитування потребує подальшого вдосконалення ресурсного забезпечення. Учасникам ринку необхідні сучасні інструменти залучення та розміщення коштів, які відповідають масштабам і тривалості іпотечних операцій.

Світова практика свідчить, що іпотечні моделі здебільшого використовуються в поєднанні, а не в чистому вигляді. Країни формують власні комбінації інструментів і механізмів, пристосовані до національних умов. Для українського ринку це означає потребу вдосконалювати дослідницький інструментарій з урахуванням особливостей його сучасного розвитку. Зокрема, доцільним є ширше застосування економіко-математичного моделювання при оцінюванні можливих напрямів іпотечного фінансування.

3.2 Прогнозування розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні

Розширення іпотечного кредитування в Україні стримується сукупністю економічних, фінансових та інституційних проблем. До них належать збройна російська агресія, інфляційні ризики, значна валютизація кредитів і високий ризик дефолту позичальників. Умови фінансування погіршує також політико-економічний ризик країни. На ринку нерухомості зберігаються недоліки ціноутворення, а кредиторам бракує довгострокових ресурсів. Обмеженими залишаються роль Державної іпотечної установи та гарантійне забезпечення іпотеки. Додатковою перешкодою є недовіра населення до українських банків.

Проаналізувавши стан розвитку іпотечного кредитування в Україні протягом 2017-2021 рр., можна стверджувати, що внаслідок сукупності причин, пов'язаних із внутрішніми проблемами нашої країни та світовою економічною кризою, розвиток іпотечного ринку характеризується Λ -подібною динамікою [19, 34, 46]. Важливим напрямом дослідження є визначення прийнятного інструментарію для проведення прогностичних розрахунків з урахуванням специфічних ознак розвитку іпотечного ринку України, основними з яких є :

- обмежений розвиток ринку, скорочення банківського портфеля іпотечних кредитів та його частки в загальному кредитному портфелі. Ці зміни супроводжуються зменшенням кількості укладених іпотечних договорів;

- підвищення ставок за іпотечними кредитами та рівня їх валютизації. Зростають також кількість проблемних позик і поширеність програм із плаваючою процентною ставкою, що впливає на умови обслуговування боргу;

- концентрація іпотечного капіталу в регіонах із високою діловою та промисловою активністю, що визначає нерівномірність його територіального розподілу;

- зменшення термінів кредитування;

- зростання величини коефіцієнту LTV;

- зменшення комісії за надання кредиту або повна відмова від її стягнення [12,19,];

Для зіставлення моделей іпотечного кредитування з урахуванням українських умов у коротко- та довгостроковій перспективі використаємо метод TOPSIS – упорядкування переваг через подібність до ідеального рішення (Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution). Його основу становить вибір альтернативи, яка найближча до ідеального рішення та найбільш віддалена від ідеально негативного. Оцінювання здійснюється за матрицею, що містить k альтернатив і l критеріїв. Важливість критеріїв неоднакова, тому їхні ваги визначено експертним шляхом. Для порівняння схем запропоновано враховувати перспективи зростання та рентабельності, а також можливості й загрози. За отриманими результатами TOPSIS для української економіки обрано схему, що поєднує позитивні риси розглянутих варіантів і передбачає ефект синергії.

Поєднання позитивних рис схем дає змогу узгодити різні джерела ресурсів і способи організації іпотечного ринку. Під час обґрунтування вибору враховано особливості застосування кожної моделі, які розглядаються нижче.

- розширено-відкрита модель передбачає збільшення банками рефінансування наданих позик через сек'юритизацію на вторинному ринку. Для цього необхідно сформувати достатні за обсягом пули стандартизованих іпотечних кредитів. Вимога до їх стандартизації пов'язана з подальшим рефінансуванням на вторинному ринку, тоді як кредити іншої частини портфеля можуть обслуговуватися за рахунок власних і депозитних ресурсів банку. Банк

може розділити свій портфель на дві частини залежно від джерела подальшого фінансування. До першої належатимуть кредити та кредитні інструменти, які можуть бути рефінансовані на вторинному ринку. Іншу частину забезпечуватимуть власні кошти установи або ресурси внутрішнього депозитного ринку;

– модель збалансованої автономії є прийнятною для України через значні обсяги коштів, які залишаються поза банківською системою. Її застосування заохочує населення накопичувати заощадження та спрямовувати їх на житлові потреби, підтримуючи вітчизняну економіку;

– застосування зрізано-відкритої моделі зумовлене структурою українського банківського сектору. Майже три чверті банків є невеликими й мають обмежений доступ до міжнародного фінансового ринку. Операції із заставними інструментами можуть забезпечувати їм стабільні ресурси, що враховано в таблиці 3.7;

Таблиця 3.7 – Характеристика елементів моделей іпотечного кредитування

елементи / моделі	зрізано відкрита	розширено-відкрита (американська)	збалансовано-автономна (європейська)
1	2	3	4
принципи функціонування	ринковий		кредитно-ощадний
об'єкти кредитування	нерухомість	нерухомість	нерухомість
джерела кредитних ресурсів	власні та запозичені кошти банків	іпотечні цінні папери, які обертаються на вторинному ринку, а також власні та запозичені кошти банків	житлові накопичення та житлові контрактні заощадження майбутніх позичальників
основні кредитори	універсальні та іпотечні банки	іпотечні банки, які продають кредити, іпотечні компанії, агенції і фонди іпотечного кредитування	універсальні, іпотечні банки, будівельні ощадні каси, ощадкаси

Прогнозування іпотечного ринку потребує визначення можливих умов розвитку економіки України. Для цього необхідно сформулювати сценарії на середньостроковий та довгостроковий періоди й пов'язати з ними прогностичні розрахунки кредитування.

За різких змін економічних умов, спадної динаміки іпотеки та зростання невизначеності доцільно розглядати кілька сценаріїв. При визначенні перспектив економіки й банківського сектору України врахуємо такі групи чинників:

а) політичні – зміна стратегічних напрямів співробітництва України може супроводжуватися переглядом законодавства. Насамперед це стосується бюджетної та митної політики;

б) зовнішньоекономічні – стагнація економічного розвитку здатна скорочувати інвестиційну активність та обмежувати доступ до міжнародних джерел фінансування;

в) внутрішньоекономічні – стан української економіки та торговельного балансу впливає на довгострокову тенденцію знецінення гривні. Попри продовження НБУ політики підтримання валютного курсу, у сценарних припущеннях зберігається можливість незначного зниження вартості національної валюти;

Для подальшого аналізу обрано два сценарії макроекономічних змін – u-подібну та w-подібну динаміку. У використаних аналітичних оцінках їх розглядають як найбільш реалістичні траєкторії для України на наступні кілька років.

Розвиток банківського сектору обмежується дефіцитом довгострокових гривневих ресурсів за низькою ціною. Потенційними джерелами такого фінансування можуть стати недержавні пенсійні фонди та компанії страхування життя, діяльність яких передбачає накопичення коштів на тривалий період.

За сценарного припущення про активізацію пенсійної реформи надходження довгострокових гривневих ресурсів до банківської системи очікується не раніше ніж через п'ять років. До цього часу в середньостроковій перспективі можливі посилення дефіциту фінансування та підвищення його

вартості. Зменшення ставок за іпотечними кредитами стримуватимуть висока ціна ресурсів, інфляція та значні банківські ризики. До останніх належать кредитний, процентний ризики й ризик ліквідності.

За несприятливих умов економічного зростання в середньостроковому періоді очікується подальше скорочення кредитування юридичних осіб. Якщо кредитування зростатиме повільніше від номінального ВВП, його співвідношення з ВВП знижуватиметься. Уповільнення економіки також послаблюватиме інвестиційну активність і попит на позики, що може зменшити процентні доходи банків. На вартість фінансування українських установ уже вплинули жорстка монетарна політика НБУ та проблеми банківської ліквідності. Підвищення кредитних ставок у відповідь на ці умови обмежило доступ бізнесу до ресурсів. Для визначення чинників зміни обсягу іпотечного кредитування в роботі побудовано лінійну модель з кількома незалежними змінними. Найбільш значущими серед них виявилися медіанні ставки за іпотечними кредитами та реальний наявний дохід на одну особу, виражений у дол. США. Обсяг іпотечного кредитування є залежною змінною, для якої оцінюється вплив ставок і доходів населення. На основі цих даних розрахунки проводилися окремо для кожного сценарію. Алгоритм прогнозування представлено на рисунку 3.2 [10,50,62], що відображає послідовність використання сценарних припущень і показників моделі.

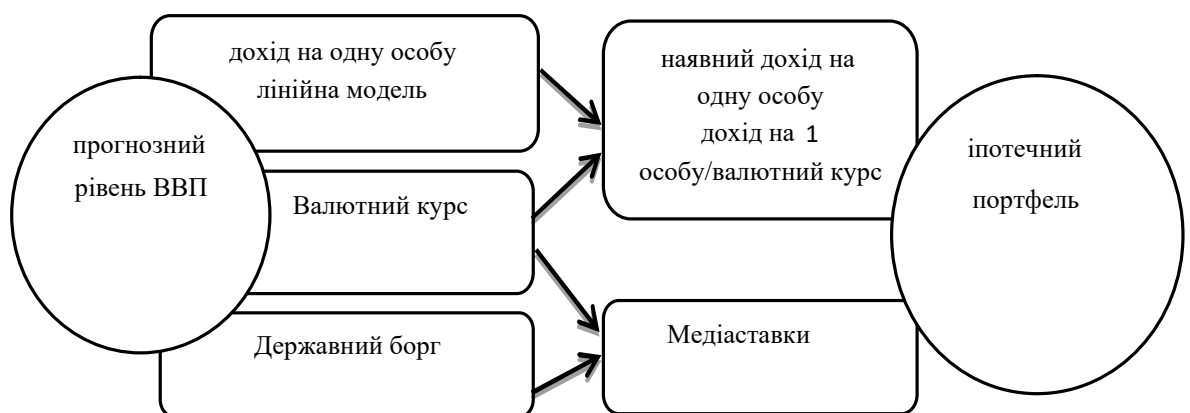


Рисунок 3.2 – Алгоритм прогнозування обсягу іпотечного портфеля

Обидва розглянуті сценарії передбачають збільшення іпотечного кредитування, проте різними темпами. За W-подібного сценарію очікується повільне зростання, тоді як U-подібна траєкторія передбачає швидше розширення обсягів позик. Якість побудованої моделі оцінювалася за такими статистичними критеріями:

- коефіцієнт Adjusted R squared (більше 0,5) – для перевірки якості моделі;
- коефіцієнт DurbinWatsonStat – для перевірки на автокореляцію;
- коефіцієнт Prob.(F-stat.)(менше 0,05) для перевірки адекватності моделі та значущості моделі;
- коефіцієнт M.A.P.E.(8-15%)- для перевірки якості прогнозу.

За результатами дослідження розрахунки із застосуванням запропонованої моделі відповідали встановленим межам наведених статистичних показників.

Результати застосування TOPSIS у роботі зіставлено з кризовими умовами внутрішнього та зовнішніх фінансових ринків. Наведені розрахунки вказують на очікуване повільне збільшення місткості іпотечного ринку. У перспективі він розглядається як один із потенційно динамічних сегментів фінансового ринку України.

Іншим поширеним способом прогнозування фінансових показників є екстраполяція. Її зміст полягає в поширенні кількісних висновків про виявлені тенденції на майбутні періоди. Висновки формуються за результатами аналізу минулих подій і зміни показників у попередні роки. На цій основі визначають можливі значення в прогностичному періоді.

Екстраполяція передбачає перенесення результатів спостереження за однією частиною процесу на іншу. Для процесу, представленого часовим рядом, це означає продовження в майбутнє основної тенденції, яка була виявлена за минулими значеннями показника.

Прогнозний розрахунок починається з вибору функції, яка найкраще описує плавну криву зростання. Далі визначають її параметри та оцінюють точність і адекватність відображення процесу. За обраною функцією обчислюють очікувані значення показника на встановлений прогностичний період.

Статистично прийнятна модель має достатньо точно відображати детерміновану складову досліджуваного процесу. У роботі для прогнозування застосовано трендовий аналіз, тому під час вибору лінії тренду оцінюється якість апроксимації. Значення коефіцієнта детермінації R^2 має наближатися до 1. Для відбору моделей у цьому дослідженні прийнято, що значення R^2 нижче 0,5 є недостатнім для використання відповідного тренду в прогностичному розрахунку.

Для подальшого аналізу побудуємо трендові моделі ВВП, доходів населення, індексу цін на житло та обсягів іпотечних кредитів.

Прогнозування цих показників дає змогу розглянути чинники розвитку іпотеки в їх динаміці. Оскільки розширення іпотечного ринку пов'язане зі зростанням ВВП, спочатку визначимо тренд валового внутрішнього продукту та розрахуємо його очікувані значення. Відповідну модель представлено на рисунку 3.3.

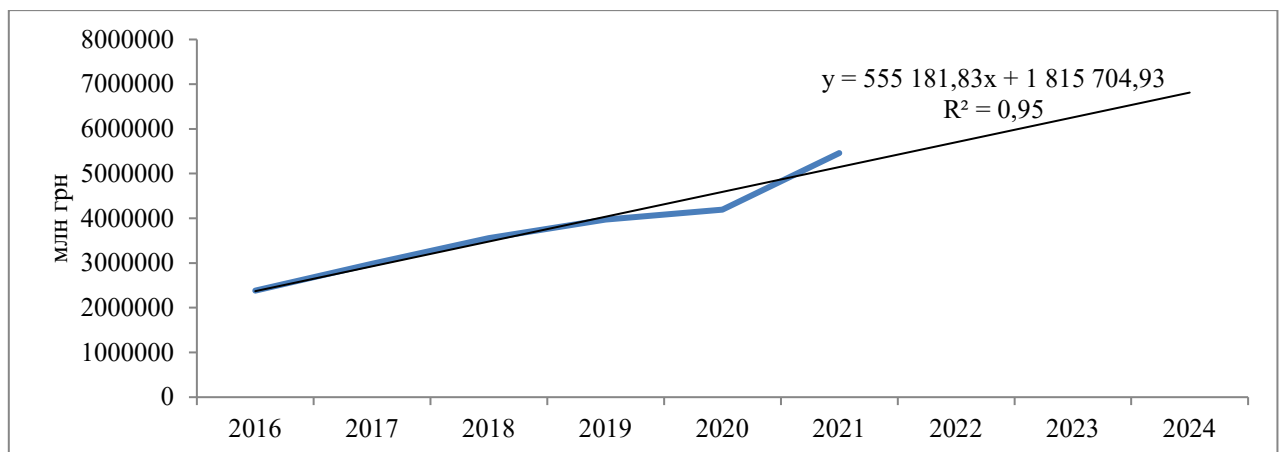


Рисунок 3.3 – Трендова модель прогнозування рівня ВВП за допомогою лінійної функції

Початковий прогноз ВВП виконано за лінійною функцією. Її коефіцієнт детермінації становить $R^2 = 0,95$, що характеризує високу якість апроксимації.

За отриманим рівнянням обчислимо прогностичні значення ВВП на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 6159745$ млн грн;

2023 р.: $y = 6992827$ млн грн;

2024 р.: $y = 8053416$ млн грн.

Трендова модель не охоплює всіх обставин, що змінюють реальний перебіг економічних процесів. Особливо суттєвим обмеженням є неврахування збройного вторгнення російської федерації в Україну. Тому отриману траєкторію зростання ВВП принаймні на 2022 рік у роботі оцінено як неприйнятну для опису воєнних умов.

Для порівняння результатів використаємо логарифмічну апроксимацію й оцінимо відповідність іншої моделі умовам дослідження (рисунок 3.4).

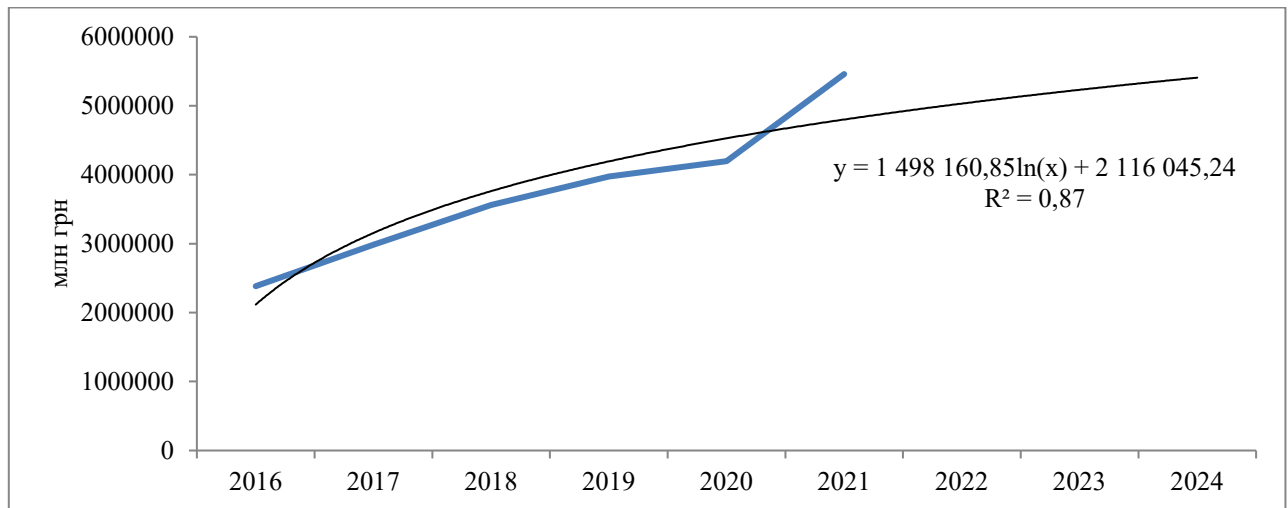


Рисунок 3.4 – Трендова модель прогнозування рівня ВВП за допомогою логарифмічної функції

Для подальших розрахунків обрано логарифмічну функцію. Її коефіцієнт детермінації $R^2 = 0,87$ є нижчим, ніж у лінійної функції. За отриманим рівнянням визначено такі прогнозні значення ВВП на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 5031331$ млн грн;

2023 р.: $y = 5231338$ млн грн;

2024 р.: $y = 5407840$ млн грн.

У роботі перевагу надано прогнозу за цією моделлю, оскільки він передбачає зниження ВВП у 2022 році порівняно з 2021 роком. Прогнозований

напрямок зміни узгоджується з оцінкою впливу воєнного стану на економіку. З огляду на це саме логарифмічну модель обрано для подальшого розгляду прогнозних значень.

Можливість населення виконувати кредитні зобов'язання визначається його платоспроможністю. Тому при дослідженні іпотечного ринку потрібно оцінювати доходи громадян, які формують фінансову основу придбання житла та обслуговування позик.

Першу трендову модель доходів населення побудуємо з використанням лінійної функції. Її представлено на рисунку 3.5.

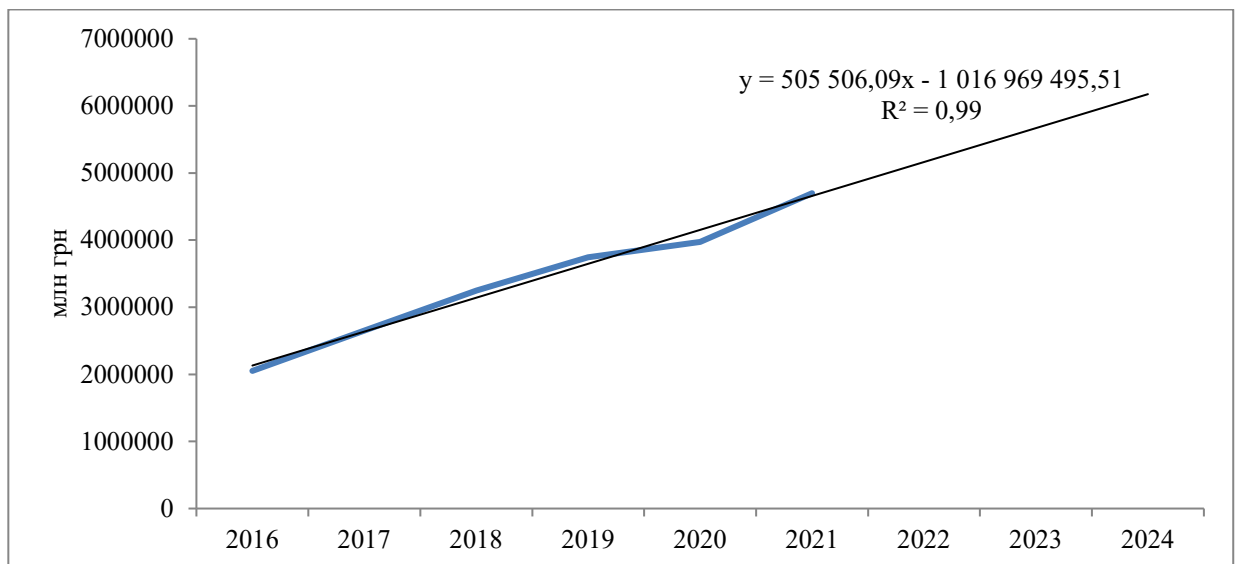


Рисунок 3.5 – Трендова модель прогнозування доходів населення за лінійною функцією

Для побудованої моделі отримано високий коефіцієнт детермінації $R^2 = 0,99$, що характеризує її апроксимацію вихідного ряду. За відповідним рівнянням розрахуємо прогнозні доходи населення на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 5676151$ млн грн ;

2023 р.: $y = 6759114$ млн грн;

2024 р.: $y = 7848775$ млн грн.

Звідси, на 2022 рік прогнозуються доходи населення у розмірі 5676151 млн грн, в 2023 році 6759114 грн, а в 2024 році 7848775 млрд грн.

Застосовність отриманої моделі викликає сумніви через втрату роботи значною кількістю людей. Скорочення джерел доходу обмежує можливість продовження попереднього зростання сукупного показника. Для порівняння побудуємо інший тренд, використовуючи логарифмічну функцію. Його представлено на рисунку 3.6.

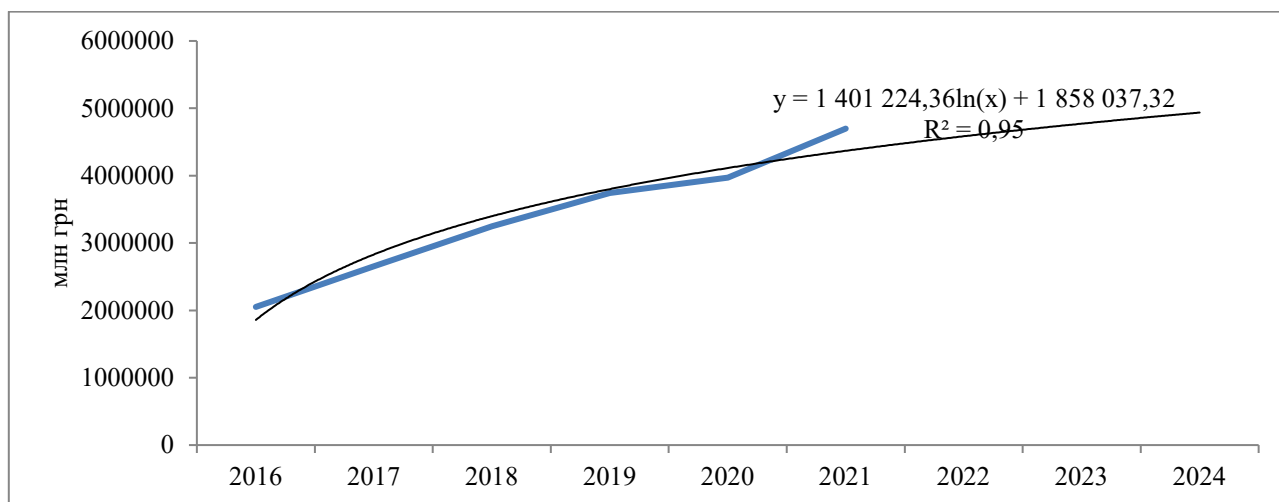


Рисунок 3.6 – Трендова модель прогнозування рівня доходів населення за логарифмічної функції

Логарифмічна функція також характеризується високою якістю апроксимації вихідних даних. Коефіцієнт детермінації для неї становить $R^2 = 0,95$. На основі цієї функції визначимо прогнозні доходи населення на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 4584693$ млн грн ;

2023 р.: $y = 4771801$ млн грн;

2024 р.: $y = 4936841$ млн грн.

За логарифмічною функцією прогнозні доходи населення становлять 4584693 млн грн у 2022 році, 4771801 млн грн у 2023 році та 4936841 млн грн у 2024 році. У роботі цей варіант прийнято як більш відповідний досліджуваним умовам. Його значення нижчі за фактичний показник 2021 року, що пов'язується

зі втратою зайнятості значною частиною населення України. За таких обставин продовження попереднього зростання доходів не приймається як основа прогнозу. На рисунку 3.7 представлено трендову модель індексу цін на первинному житловому ринку.

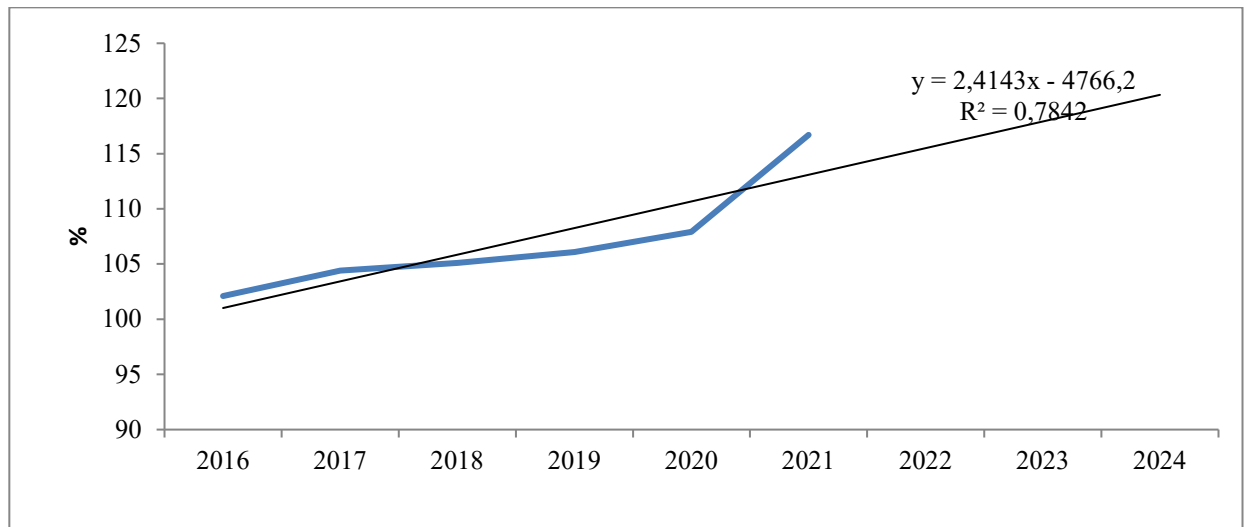


Рисунок 3.7 – Трендова модель індексу цін на житло на первинному ринку за лінійною функцією

Прогноз індексу цін на житло первинного ринку побудовано за лінійною функцією. Вона має високий коефіцієнт детермінації, $R^2 = 0,99$, і використовується для обчислення очікуваних значень. Розрахуємо за цією функцією індекс на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 115,6\%$;

2023 р.: $y = 118,8\%$;

2024 р.: $y = 122,6\%$.

Прогноз індексу цін на житло за цією функцією становить 115,6% на 2022 рік, 118,8% на 2023 рік та 122,6% на 2024 рік.

Висока якість апроксимації є підставою для розгляду отриманого прогнозу індексу цін на житло. Щоб зіставити результати, визначимо прогнозні значення також за іншою трендовою моделлю, представленою на рисунку 3.8.

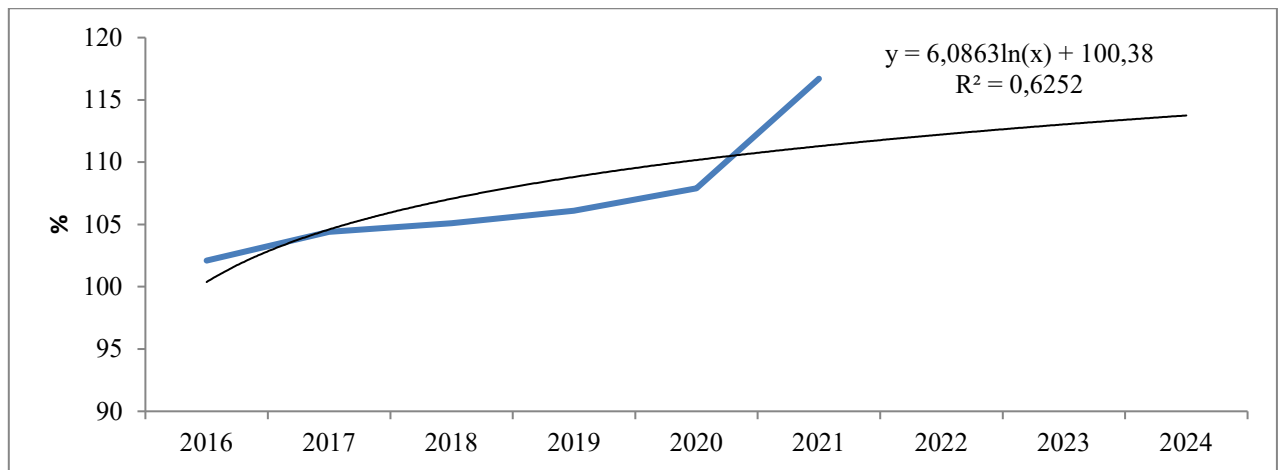


Рисунок 3.8 – Трендова модель індексу цін
на первинному ринку за логарифмічною функцією

Для зіставлення обрано логарифмічний тренд із $R^2 = 0,625$. За його рівнянням визначимо прогностні значення та розглянемо отримані результати.

2022 р.: $y = 112,2\%$;

2023 р.: $y = 113,0\%$;

2024 р.: $y = 113,8\%$.

Для подальшого аналізу прийнято прогностні значення за лінійною функцією. Вибір у роботі обґрунтовується вищим коефіцієнтом детермінації та оцінкою ситуації на житловому ринку. Далі побудуємо трендову модель індексу цін на житло для вторинного ринку, представлену як модель 3.9.

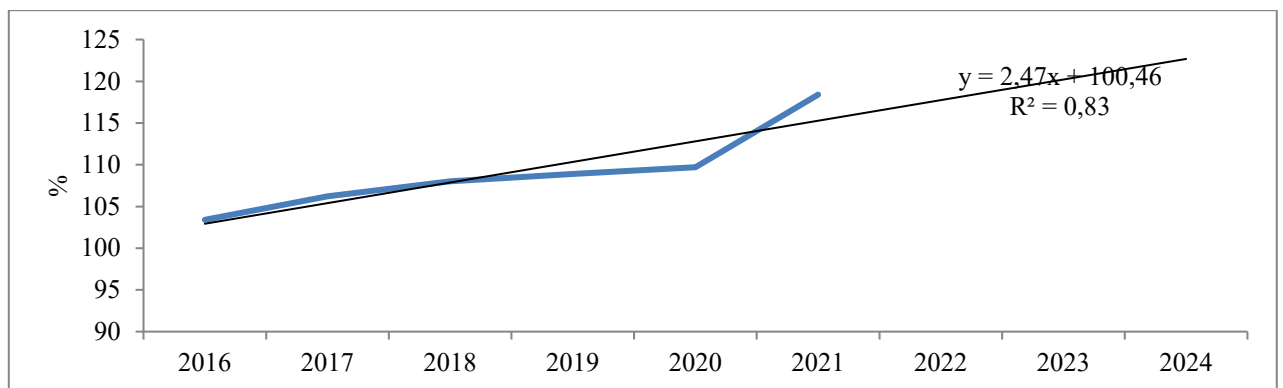


Рисунок 3.9 – Трендова модель індексу цін на вторинному ринку за
лінійною функцією

Для індексу цін вторинного житлового ринку обрано лінійну функцію з коефіцієнтом детермінації $R^2 = 0,83$. Визначимо за цією моделлю очікувані значення індексу на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 117,9\%$;

2023 р.: $y = 120,7\%$;

2024 р.: $y = 124,2\%$.

За лінійною моделлю прогнозний індекс цін на житло становить 117,9% у 2022 році, 120,7% у 2023 році та 124,2% у 2024 році. Отриманий коефіцієнт детермінації характеризує достатньо високий рівень відображення вихідної динаміки. Для оцінювання варіантів прогнозу порівняємо ці значення з розрахунками за іншою функцією.

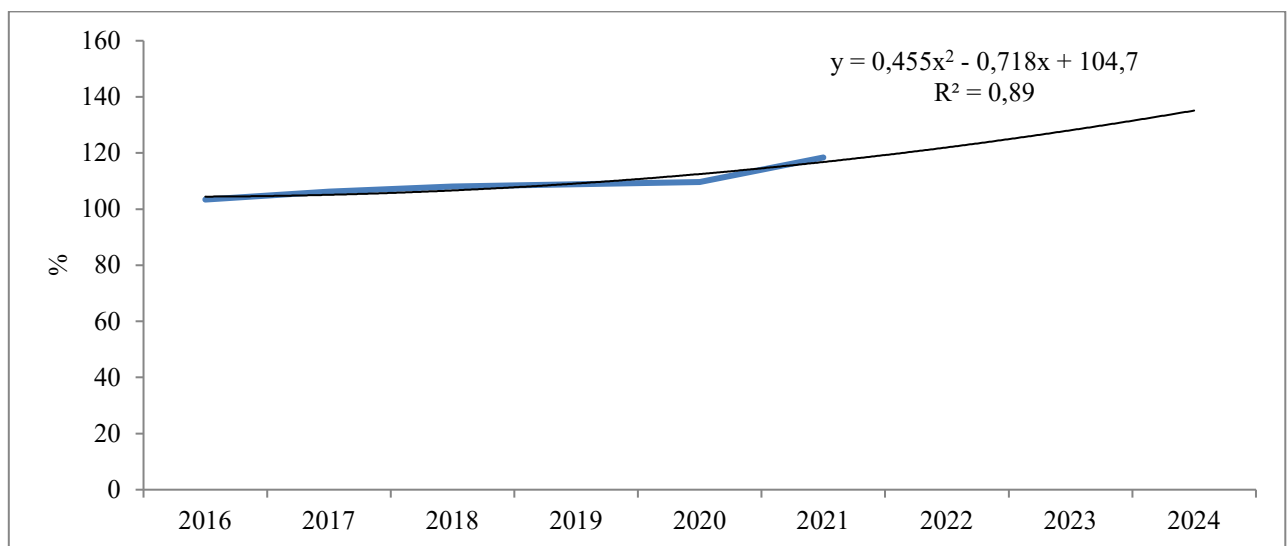


Рисунок 3.10 – Трендова модель індексу цін на вторинному ринку за поліноміальною функцією

Прогнозні значення розраховано за обраною поліноміальною функцією другого ступеня.

2022 р.: $y = 121,96\%$;

2023 р.: $y = 128,08\%$;

2024 р.: $y = 137,32\%$.

У цьому порівнянні перевагу надано поліноміальній трендовій моделі, яка передбачає вищі значення індексу цін. Вибір пов'язаний зі скороченням пропозиції вторинного житла внаслідок російської збройної агресії. За значно вищої вартості житла первинного ринку в роботі очікується подальше зростання цінового індексу на вторинному ринку. Наступний розрахунок стосується прогнозу обсягів іпотечного кредитування. Трендову модель для цього показника представлено на рисунку 3.11.

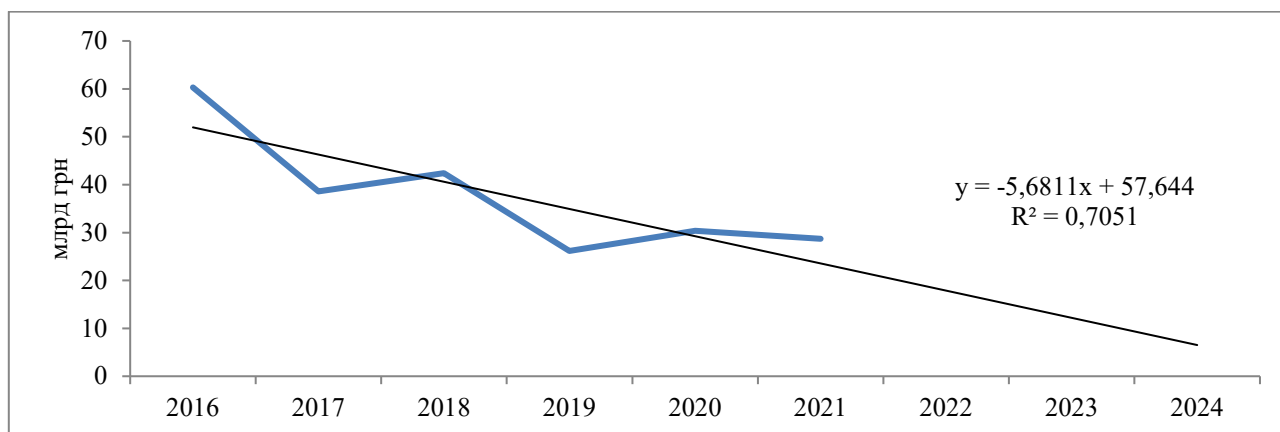


Рисунок 3.11 – Трендова модель обсягів
іпотечного кредитування

Початковий прогноз обсягів іпотечного кредитування побудовано за лінійною функцією. Коефіцієнт детермінації цієї моделі становить $R^2 = 0,75$. За отриманим рівнянням визначимо очікувані обсяги іпотечних кредитів на 2022, 2023 та 2024 роки:

2022 р.: $y = 22,2$ млрд грн;

2023 р.: $y = 20,96$ млрд грн;

2024 р.: $y = 18,41$ млрд грн.

Розрахунок за лінійною функцією дає такі обсяги іпотечного кредитування – 22,2 млрд грн у 2022 році, 20,96 млрд грн у 2023 році та 18,41 млрд грн у 2024 році. Для зіставлення результатів розглянемо іншу форму тренду. Прогноз за логарифмічною функцією побудовано на основі тієї самої досліджуваної динаміки й представлено на рисунку 3.11.

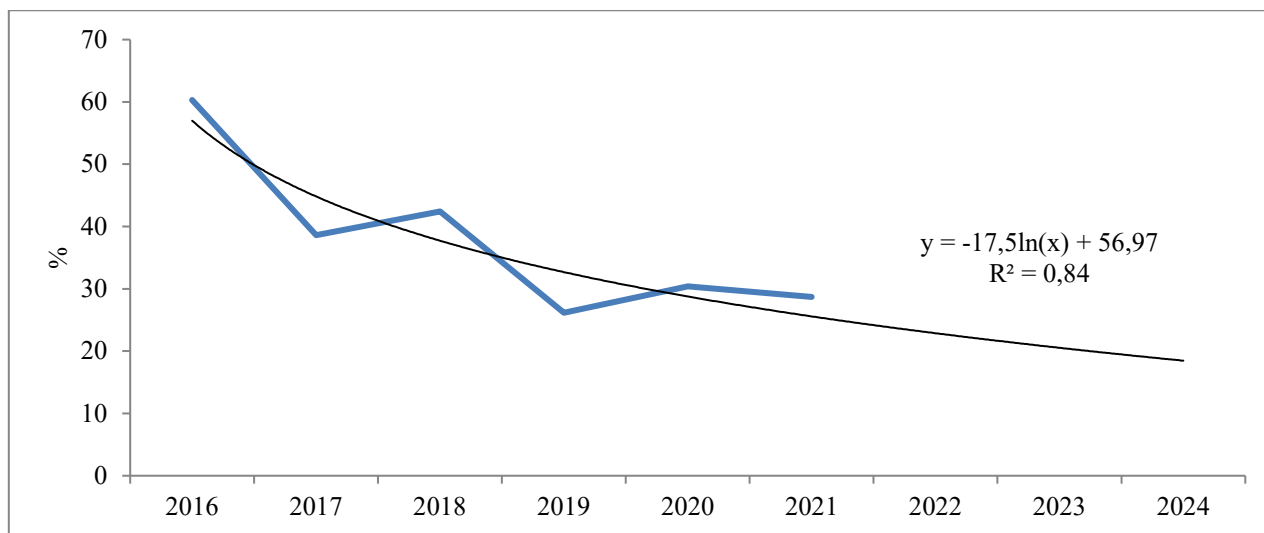


Рисунок 3.12 – Трендова модель обсягів іпотечного кредитування за логарифмічною функцією

Розрахуємо прогнозні значення обсягів іпотечного кредитування на 2022, 2023 та 2024 роки:

- 2022 р.: $y = 22,92$ млрд грн;
- 2023 р.: $y = 20,59$ млрд грн;
- 2024 р.: $y = 18,52$ млрд грн.

За наведеним розрахунком прогнозний обсяг іпотечного кредитування становить 22,2 млрд грн у 2022 році, 31,49 млрд грн у 2023 році та 26,12 млрд грн у 2024 році.

У вихідному порівнянні розбіжності між прогнозами оцінено як несуттєві. Узагальнені результати обчислення досліджуваних показників представлено в таблиці 3.8.

Таблиця 3.8 – Прогнозні значення рівня ВВП, доходів населення, індексу цін на житло та обсягів іпотечного кредитування

показник	рівняння	R ²	прогноз		
			2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6
рівень ВВП, млрд грн	$y = 1498160,85\ln(x) + 2116045,24$	0,87	5031,33	5231,34	5407,84

Продовження таблиці 3.8

1	2	3	4	5	6
доходи населення, млрд грн	$y = 1401224,36\ln(x) + 1858037,32$	0,95	4584,69	4771,8	4936,84
індекс цін на житло, % на первинному ринку	$y = 2414x^2 - 47,66$	0,78	115,6	118,8	122,6
індекс цін на житло, % на вторинному ринку	$y = 0,455x^2 - 0,718x + 104,7$	0,89	121,96	128,08	137,32
обсяги іпотечного кредитування млрд грн	$y = -17,5\ln(x) + 56,97$	0,84	22,92	20,59	18,52

Прийняті в роботі прогностні значення характеризують зниження ВВП і доходів населення, зростання індексу цін вторинного ринку та скорочення іпотечного кредитування. Таке поєднання змін оцінюється негативно, оскільки розвиток іпотеки пов'язаний з поліпшенням соціально-економічних умов країни. Для визначення заходів активізації потрібно з'ясувати проблеми, які обмежують кредитування, та чинники їх виникнення. Подальші пропозиції мають бути спрямовані на усунення цих перешкод і відновлення можливостей фінансування житлових потреб.

3.3 Проблеми іпотечного кредитування та пропозиції щодо їх вирішення

Переваги іпотечного кредитування для України та інших країн поєднуються з наявністю перешкод його розвитку. Для визначення можливостей розширення цієї системи необхідно врахувати вплив стримувальних чинників [9,50,63]. Для оцінювання масштабу проблем розглянемо відношення іпотечних кредитів до номінального та реального ВВП. Показники за 2017-2021 рр.

наведено в таблиці 3.9. Їх зіставлення дає змогу визначити місце іпотеки в економіці та обґрунтувати подальші пропозиції щодо її розвитку.

Таблиця 3.9 – Відношення обсягів іпотечного кредитування до ВВП

роки	обсяг іпотечних кредитів, млрд грн	ВВП номінальний, млрд грн	% іпотечних кредитів до ВВП	ВВП реальний, млрд грн	% іпотечних кредитів
1	2	3	4	5	6
2017	38,6	2982,92	1,29	2445,59	1,57
2018	42,4	3558,71	1,19	3083,4	1,37
2019	26,16	3974,55	0,66	3675,73	0,71
2020	30,4	4194,1	0,72	3818,46	0,73
2021	28,7	5459,57	0,52	4363,58	0,65

Найвищі значення досліджуваного співвідношення припали на 2017 та 2018 роки. У 2017 році іпотечні кредити становили 1,29% номінального та 1,57% реального ВВП. У 2018 році відповідні значення дорівнювали 1,19% і 1,37%. Протягом 2019-2021 рр. частка в номінальному ВВП зменшилася з 0,66% до 0,52%, а в реальному – з 0,71% до 0,65%.

Отже, за 2017-2021 рр. показник не досягав двох відсотків. За наведеними повідомленнями інформаційних агентств, навіть у період найбільшого розширення іпотечного ринку його обсяг не перевищував 15% ВВП.

Порівняно з більшістю європейських країн роль іпотечного фінансування в Україні залишається невеликою. Загальний обсяг гривневої іпотеки є нижчим від обсягу автомобільних кредитів. Для класифікації розвитку іпотечної системи використовується відношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП. Оскільки український показник становить менше 5%, за цим критерієм система належить до нерозвинених. Подальше формування іпотеки в роботі пов'язується з класичними європейськими характеристиками – низькою ставкою, значною сумою кредиту та тривалим строком його погашення.

Мета створення національної іпотечної системи полягає в організації ефективного ринкового залучення довгострокових ресурсів у фінансово-кредитну сферу. На цій основі має працювати ринок довгострокового іпотечного кредитування. Його розвиток потребує сучасної інфраструктури та відповідних фінансових інструментів. Використання таких механізмів повинно створювати умови для поступового здешевлення іпотеки для населення й суб'єктів господарювання та збільшення строків кредитування.

Дослідження структури іпотечного ринку дозволяє визначити перешкоди його подальшому розвитку. Виявлені чинники потрібно врахувати при формуванні заходів активізації кредитування, оскільки вони обмежують можливості основних учасників ринку.

Серед найвагоміших перешкод досліджуваного періоду є російська збройна агресія проти України. За наведеними даними, більше 3,5 млн людей втратили житло, понад 5 млн залишилися без роботи, а близько 7 млн українців виїхали з країни через бойові дії [68]. Такі втрати впливають на платоспроможність населення та можливість функціонування іпотечної системи.

Іпотечні послуги в Україні зосереджені переважно в шести банках, із яких три є державними. За використаною статистикою, на них припадає понад 90% нових кредитів і три чверті заборгованості за гривневою іпотекою. Розширення операцій стримує обережність банків, зокрема консервативні вимоги до співвідношення кредиту та вартості житла. У структурі іпотеки 80% кредитів припадає на вторинний ринок. Фінансування первинного ринку могло б активніше підтримувати будівництво нових об'єктів, однак банки та покупці стикаються з невизначеністю захисту інвестицій на етапі спорудження житла. Недовіра пов'язана з непрозорістю відповідних операцій, недостатньою зрозумілістю умов вкладення коштів і недоліками регулювання.

Невизначеність щодо діяльності забудовника створює ризики для фінансової системи та економіки у сфері житлової нерухомості. Інвесторам потрібна інформація про кінцевого власника компанії, обсяги будівництва, умови продажу, формування ціни та схему фінансування. Особливо важливими є відповідальність забудовника і гарантії захисту прав покупця. Недоліки

нормативно-законодавчого забезпечення проявляються у складнощах звернення стягнення, недосконалості судових процедур та недостатній прозорості прилюдних торгів. Вони посилюються конфліктами інтересів між кредиторами й позичальниками. Недостатнє забезпечення іпотечного процесу охоплює як ресурсні, так і технічні проблеми. Бракує стабільного довгострокового фінансування, а капіталізація та розвиток інституційних інвесторів у структуровані іпотечні папери залишаються низькими. До недоліків організації операцій у роботі віднесено механізм реєстрації прав на нерухомість, відсутність єдиного електронного земельного кадастру та проблеми оцінювання предмета іпотеки. Фактори, що стримують розвиток іпотечного кредитування узагальнено на рисунку 3.12.

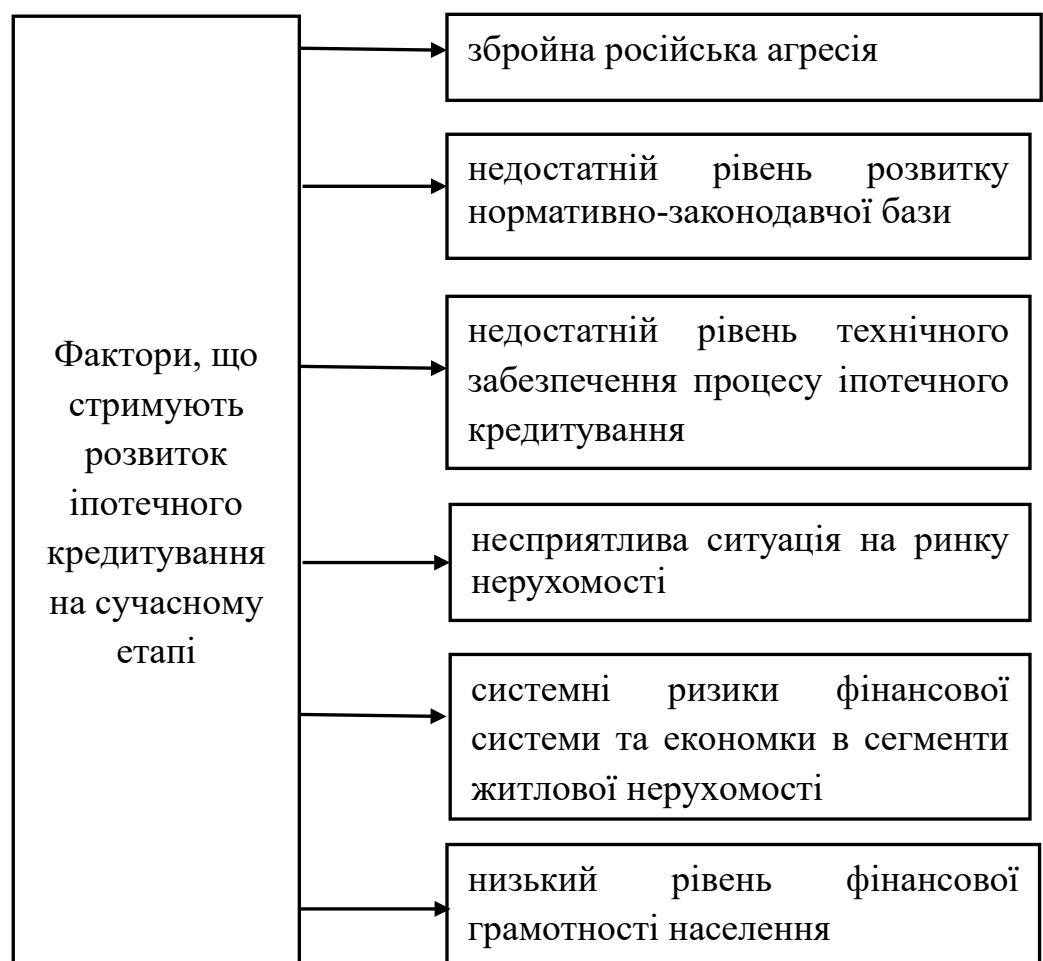


Рисунок 3.12 Фактори, що стримують розвиток іпотечного кредитування

Формування системи іпотечного кредитування в Україні передбачає послідовне проходження таких основних етапів:

– перший – забезпечення умов розвитку первинного ринку іпотечних кредитів. На цьому етапі потрібно встановити стандарти й процедури кредитування, які зменшують ризики учасників. Організація іпотечної діяльності має стати привабливішою для кредиторів та позичальників, що сприятиме розширенню ринку і підвищенню ефективності його роботи. Паралельно необхідно розвивати всю інфраструктуру іпотечного кредитування;

– другий – поширення емісії цінних паперів банками, що проводять іпотечні операції, та формування потужного спеціалізованого інституту вторинного ринку. Застосування сек'юритизації може допомогти банкам підтримувати ліквідність, залучати потрібні ресурси й поживляти фондовий ринок. Подальший розвиток іпотечних цінних паперів потребує законодавчого визначення умов їх функціонування та належного забезпечення надійності. Без довіри до якості цих інструментів розширення емісії не матиме достатньої інвестиційної підтримки. Висока надійність є передумовою залучення широкого кола інвесторів, зокрема страхових компаній та пенсійних фондів, які можуть постачати довгострокові фінансові ресурси.

Масове поширення іпотеки в Україні потребує усунення законодавчих прогалин у фінансуванні первинного ринку та роботі із заставою. Поряд із цим необхідно встановити зрозумілий механізм захисту прав усіх учасників іпотечних операцій.

Розширення іпотеки на первинному ринку має спиратися на розвиток державних програм кредитування та будівництва доступного житла. Пов'язаними напрямками підтримки є допомога молоді й забезпечення її працевлаштування.

Захист ринку доступної іпотеки потребує належної відповідальності за порушення законодавства. Умови залучення коштів через іпотеку доцільно вдосконалювати за трьома напрямками. Йдеться про зменшення процентних

ставок, подовження строку погашення та пом'якшення вимог до початкового внеску. Більш доступні для потенційного позичальника умови можуть сприяти збільшенню кількості кредитів на придбання житла.

Окремого розгляду потребує фінансовий лізинг як можливий спосіб зниження кредитних ризиків банків. Його використання може підвищувати привабливість житлового фінансування за умови, що права позичальників мають достатній рівень захисту.

Подальше вдосконалення іпотеки передбачає врахування зарубіжного досвіду. Важливим є також ширше використання фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва, які вже застосовувалися в Україні та були відпрацьовані в національних умовах.

Дефіцит довгострокових коштів залишається однією з основних перешкод реалізації програм іпотечного фінансування в Україні. Забезпечення іпотечних проєктів ресурсами потребує вирішення завдань за такими напрямками:

- фінансування за рахунок залучених депозитів;
- механізми емісії забезпечених нерухомістю облігацій;
- механізми емісії облігацій банками.

Удосконалення іпотечної системи потребує макроекономічної стабілізації. Для цього важливі зростання ВВП та реальної заробітної плати, підтримка зайнятості й надходження інвестицій, антиінфляційні заходи та стабільність грошово-кредитного ринку. Розширення іпотечного кредитування, своєю чергою, може створювати значний мультиплікативний ефект. Він пов'язаний із тісними виробничими зв'язками будівництва з іншими сферами економіки. Збільшення будівельних робіт підтримує попит у суміжних галузях.

Після придбання житла домогосподарства також купують меблі, побутову техніку та інші супутні товари, що розширює споживчі витрати. Її суспільне та економічне значення обґрунтовує пріоритет відповідних завдань у державній політиці. Регулювання цього ринку має відповідати його особливостям і забезпечувати умови для реалізації поставлених завдань.

Іпотечний ринок в Україні сформовано, проте його масштаби залишаються обмеженими, а рівень розвитку низьким. В країні створено основні інститути системи, що є досить важливими для подальшого розвитку системи іпотечного кредитування, проте основні учасники іпотечного ринку працюють як відокремлені механізми, а не як злагоджена і цілісна система.

Висновки до третього розділу

В третьому розділі магістерської роботи було проаналізовано світову практику іпотечного кредитування та можливості її адаптування до економічних реалій України. Як свідчить аналізу зарубіжного досвіду щодо умов іпотеки, то вони є значно привабливішими ніж в нашій державі. Це стосується і процентних ставок і значно спрощеної системи іпотечного кредитування. Що стосується процентних ставок з кордоном, з'ясовано в країнах, які підпали під аналіз вони коливаються від 1,85% до 6%. Так, найнижча процента ставка в Швеції, а найвища в Угорщині.

Проведена порівняльна характеристика світових систем іпотечного кредитування дозволила визначитися з видами систем іпотечного кредитування, суб'єктами систем, джерелами формування ресурсів і країнами в яких діє та чи інша система. Встановлено, що найбільш поширена банківська система іпотечного кредитування, та система кредитування закладами фінансування ліквідності. Саме ці системи запроваджено в більшій кількості країн. З'ясовано умови отримання іпотеки в Європі, які на відміну від існуючих в нашій країні більш привабливі в частині не тільки процентних ставок, але й величиною позикових коштів, строком погашення та часткою першого внеску від вартості житла, що придбається. Представлена характеристика диверсифікованості іпотечних установ в деяких країнах ЄС та обґрунтовано їх місце на іпотечному ринку. Аналіз іпотечного розвитку в світі надав можливість зробити висновки

про те, що обсяги іпотечного кредитування в ВВП європейських країн становлять від 25% до 65%, що свідчить передовий рівень розвитку іпотечної системи.

В процесі прогнозування показників рівня ВВП, доходів населення, обсягів іпотечного кредитування та індексів цін на первинному та вторинному ринках було застосовано методологію екстраполяції, за якої висновки про значення прогнозних показників було зроблено на основі вивчення їхньої динаміки за попередні періоди. Отримано прогнозні значення за допомогою трендових моделей логарифмічної апроксимації які є адекватним, про що свідчать високі значення коефіцієнту детермінації.

За результатами дослідження 2017-2021рр. визначено проблеми та їх масштаби, а саме проаналізовано обсяги іпотечних кредитів по відношенню до рівня ВВП. В Україні обсяги іпотечного кредитування в ВВП коливаються від 1,37% до 0,52% за період 2017-2021рр. з постійною тенденцією зменшення. Це є свідченням того, що в Україні цілковито нерозвинута іпотечна система, так як частка іпотечних кредитів у ВВП складає менше ніж 5%.

Аналіз структури ринку іпотеки дає наочне розуміння, що заважає подальшій активізації цього напрямку, а саме це стосується факторів, які заважають та стримують розвиток іпотечного кредитування.

Зроблено висновок про наявність ринку іпотечного кредитування в Україні, який, однак, має зовсім не розвинутий характер та обмежені масштаби. В країні створено основні інститути системи, що є досить важливими для подальшого розвитку системи іпотечного кредитування, проте основні учасники іпотечного ринку працюють як відокремлені механізми, а не як злагоджена і цілісна система.

Виділено основні етапи становлення системи іпотечного кредитування в Україні:

- формування умов для розвитку первинного ринку іпотечних кредитів, створення стандартів та процедур іпотечного кредитування, що знижують системні;

- розширення практики емісійних цінних паперів банками, що здійснюють іпотечні операції, та створення потужного спеціалізованого інституту вторинного ринку іпотечних кредитів;

- налагодження механізму сек'юритизації;

Для масового запуску та розвитку іпотечного кредитування в Україні необхідно прибрати всі законодавчі прогалини як на первинному ринку, так і в напрямку роботи із заставою та встановити чіткий механізм захисту суб'єктів іпотечного ринку, крім того мають працювати і розвиватися державні програми кредитування, будівництва доступного житла, підтримки населення.

Висновки

В дипломній роботі у першому розділі було досліджено теоретичні засади іпотечного кредитування щодо генезису поняття “іпотека”, видів і принципів іпотечного кредитування, а також системи іпотечного кредитування та її моделей. Здійснивши аналіз та систематизацію наукових праць видатних вчених в сфері іпотечного кредитування, що підпали під аналіз, зроблено висновок: тлумачення терміну “іпотека” розглядається за певним угрупованням, а саме як правова, економічна, і фінансова категорія. Пропонується даний термін трактувати і з точки зору соціальної категорії, так як дане економічне явище сприяє забезпеченню житлом, або покращенням житлових умов, придбання нерухомості, як житлової так і комерційної. Класифікація видів іпотек яка складалася за характером предмета іпотеки, за внутрішньою та зовнішньою субординацією іпотекодавця, за метою здійснення застави, за правовою основою та кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців, доповнено соціальною складовою.

Під час дослідження питання щодо видів та принципів іпотечного кредитування встановлено тісний зв'язок між поняттям “іпотека” і “іпотечний кредит”. Велика кількість ознак класифікації іпотечних кредитів та виділення окремих принципів іпотечного кредитування, характерних лише для даного виду кредитів, дає можливість говорити про існування самостійної, ідентичної та широкомасштабної системи іпотечного кредитування;

Можна впевнено стверджувати, що іпотечне кредитування відіграє важливу роль в забезпечення розвитку національної економіки, а саме сприяє розвитку будівельної галузі та збільшення обсягів будівельно-монтажних робіт, стимулює розвиток виробничих галузей, покращенню показників соціально-економічного розвитку, тощо.

При практичному здійсненні іпотечного кредитування слід розглядати функції іпотеки та іпотечного кредитування у відповідності до об'єктів впливу

(реальний сектор економіки, банківські установи, позичальники, населення, держава) і, таким чином, максимізувати його роль в розвитку національної економіки.

У другому розділі магістерської роботи було проведено аналіз сучасного стану іпотечного кредитування за 2017-2021рр.,що дозволив з'ясувати рівень номінального та реального ВВП на протязі періоду, що підпав під аналіз та зробити висновки про стійку щорічну тенденцію до збільшення. Відмічено, що обсяг реалізованої промислової продукції гостро відреагував на епідемію COVID-19 і в 2020 році у порівнянні з 2019 роком відбулося його різке зниження і склало 26813,9 млн грн. Незважаючи на епідемію коронавірусу мали постійну тенденцію до збільшення доходи населення, і з 2017 до 2021 року абсолютні зміни склали 2046518 млн грн;

Аналіз динаміки і структури кредитів, наданих банками України домашнім господарствам за цільовим спрямуванням за період 2017-2021рр. свідчить про постійну тенденцію збільшення загального обсягу кредитів та тенденцію зменшення обсягу іпотечних кредитів із загальної суми. Так зниження відбулося з 38,6 млрд грн до 28,7 млрд грн за період 2017-2021рр.Отже можна стверджувати, що ринок іпотечного кредитування в Україні стабільно зменшується та знаходиться в такому стані, коли необхідно збільшувати обсяги іпотечного кредитування, так частка іпотечних кредитів в загальному обсязі зменшилася з 22% у 2017 році до 11,3% у 2021 році і це є вкрай негативним сигналом. Аналіз кредитів у розрізі валют дозволив з'ясувати про основною валютою у якій надавалися кредити на нерухомість була валюта США і її частка складала у 2017 році 78%, а у січні 2022 року знизилася до 56,3, що пояснюється підвищення курсу валют;

Як свідчить проведений аналіз показників виконання державної соціально-економічної програми надання державної підтримки для будівництва або придбання житла найбільшу підтримку українці отримали у 2018 році, а саме з державного бюджету було профінансовано програму на 346, 9 млн грн, а у 2020 та 2021 роках взагалі не нічого не було придбано за рахунок державного бюджету. Лише за рахунок місцевих бюджетів у розмірі 19,9 млн грн, а загалом

за період 2017-2021 рр. надано державної підтримки за рахунок місцевих бюджетів на суму 43,7 млн грн.

Обсяг надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал) свідчить про те, що найменше про інвестовано було у 2018 році у сумі 36968 тис грн, а у 2021 році обсяг досягнув 77405,9 млн грн. Крім того, на даний час ця програма не фінансується, лише за тими договорами, що було укладено раніше.

Проведений аналіз показники часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла показав стійку тенденцію щодо зниження обсягу компенсацій, що було виплачено. Так за період 2017-2021рр. він знизився з 41,5 млн грн до 9,8 млн грн, що є досить негативним явищем. Щодо аналізу показників здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, то він свідчить про скорочення компенсацій, з 59,8 млн грн у 2017 році до 25,4 млн грн у 2021 році;

З'ясовано, що стримування розвитку іпотечного кредитування впливає обмежений платоспроможний попит населення. Аналіз доходів, витрат та заощаджень показав тенденцію щодо зниження можливості заощаджувати. Аналіз індексів цін свідчить про їх постійне збільшення і відповідно про неможливість задовольнити перший рівень потреб у житловій нерухомості.

Аналіз динаміки капітальних інвестицій на придбання житла та кількості договорів купівлі-продажу свідчить про різке зниження у 2018 році по відношенню до 2017 року, та у 2020 році по відношенню до 2019 року. В 2021 році тенденція була позитивна. Середня вартість квадратно метру житла найбільша у західних регіонах України як на первинному так і вторинному ринках, тобто в найбільш безпечніших містах.

У третьому розділі проаналізовано світову практику іпотечного кредитування та з'ясовано що іпотечне кредитування житла в усьому світі є важливою сферою фінансового сектору, оскільки дозволяє не тільки банківським установам за рахунок процентів та комісійних отримувати прибуток, але й

вирішувати на рівні держави ряд соціальних проблем суспільства. В високорозвинутих країнах іпотека є одним із небагатьох фінансових інструментів, який дозволяє населенню самостійно купувати власне житло за прийнятними для них умовами. Розраховано прогнозні значення рівня ВВП, доходів населення, індекси цін на житло як первинного, так і вторинного ринку і обсяги іпотечного кредитування, що свідчать про тенденцію зниження, особливо це стосується рівня ВВП, доходів населення та обсягів іпотечного кредитування.

Визначено проблеми та фактори, що стримують розвиток іпотечного кредитування. Основними чинниками, які впливають на розвиток іпотечного кредитування в Україні, є: відсутність стабільних та довготермінових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів; спад виробництва, зниження доходів юридичних і фізичних осіб; обмежений платоспроможний попит населення; висока динаміка зростання вартості нерухомості, що значно перевищує зростання доходів населення; нестабільна економічна та політична ситуація в країні. Запропоновано шляхи вирішення. Для розвитку іпотечного кредитування на первинному ринку мають працювати і розвиватися державні програми кредитування, будівництва доступного житла, підтримки та працевлаштування населення. В Україні на сьогодні діє декілька програм щодо іпотечного кредитування, які б могли вирішити соціальні проблеми населення.

Розвиток ринку іпотечного кредитування може позитивно вплинути на активізацію ситуації в інших секторах економіки України, що, в свою чергу, призведе до інвестиційного зростання, вплине на збільшення доходів населення, що, в свою чергу, позитивно позначиться на доступності іпотечного кредитування, стимулюючи нарощування його обсягів. Отримані результати дослідження спрямовані на удосконалення системи іпотечного кредитування з метою забезпечення її ефективного розвитку в Україні.

Список використаних джерел

- 1 Про іпотеку: Закон України № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 05.09.2022).
- 2 Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон України № 5059-VI, від 05.07.2012р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text> (дата звернення: 05.09.2022).
- 3 Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV, від 19.06.2003р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 08.09.2022).
- 4 Про надання фінансової державної підтримки: Постанова Кабінету Міністрів України № 28, від 24.01.2020 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.09.2022).
- 5 Ареф'єва І. Іпотечний кредит URL: <https://financer.com/ua/kredit/ipoteka/> (дата звернення: 10.09.2022).
- 6 Базилевич В. Д. Іпотечний ринок: монографія / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. Київ : Знання, 2008. 717 с.
- 7 Великий тлумачний словник сучасної української мови / гол.ред. В. Т. Бусел. – К.: Ірпінь, ВТФ, Перун, 2005. 1728 с.
- 8 В Україні запустили оновлену програму доступної іпотеки «Оселя». Поки працює у тестовому режимі. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2022/10/03/93269477/> (дата звернення: 10.10.2022).
- 9 Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні / В. С. Гарбузова // Економіка і суспільство. 2017. №10. С. 69-74.
- 10 Гербич Л.А. Моделі іпотечного кредитування та їх використання в

Україні / Гербич Л.А // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. / Т. 9.Збірник наукових праць,2012.374 с

11 Гнатківський Б. М. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Формування ринкової економіки в Україні. 2009. Вип. 19. С. 179-187.

12 Григорук І.О.,Клімчук О.Л. Іпотека та іпотечне кредитування/І.О. Григорук, О.Л. Климчук//Вісник ЖДТУ. 2013. №2(64). С.214-218

13 Грошово-кредитна статистика. Січень 2022р. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/groshovo-kreditna-ta-finansova-statistika-sichen-2022-roku> (дата звернення: 10.10.2022).

14 Грошово-кредитна статистика. Грудень 2021р. URL:https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/MFS_2021-12.pdf?v=4 (дата звернення: 10.10.2022).

15 Грошово-кредитна статистика. Грудень 2020р. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/groshovo-kreditna-ta-finansova-statistika-gruden-2020-roku> (дата звернення: 10.10.2022).

16 Грошово-кредитна статистика. Січень 2019р. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/MFS_012019.pdf?v=4 (дата звернення: 10.10.2022).

17 Грошово-кредитна статистика. Січень-Лютий 2018р. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/groshovo-kreditna-ta-finansova-statistika-sichen-lyutiy-2018-roku>(дата звернення: 10.10.2022).

18 Губа Н. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні /Н. О. Губа, О. І. Губа // Modern Economics. 2018. №8. С. 55-62.

19 Державна іпотечна установа URL: <http://ipoteka.gov.ua/>(дата звернення: 15.09.2022).

20 Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua.>(дата звернення: 01.10.2022).

21 Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / М. Я. Дем'яненко // Економіка АПК. 2003. № 2. С. 98-104.

- 22 Динаміка цін на нерухомість. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>(дата звернення: 01.11.2022).
- 23 Діденко В. М. Основи іпотечного ринку / В. М. Діденко, Е. О. Юрій, О. А. Підлипчак, Ж. П. Лисенко Чернівці: БДФА, 2009. URL: <http://economics.studio/kreditovanie/elementi-ipotechnoji-sistemi-37250.html> (дата звернення: 14.10.2022).
- 24 Доступне житло для молоді: хто та на яких умовах отримає пільги? URL: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/dostupne-zhytlo-dlya-molodi-hto-ta-na-yakym-umovah-mozhe-otrymaty-pilgy/>(дата звернення: 15.10.2022).
- 25 Доступні умови для придбання українцями власного житла URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (дата звернення: 20.10.2022).
- 26 Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні / А. В. Д'яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2016. № 3. С. 198-204.
- 27 Євтух О. Т. Іпотека: житлове кредитування / О. Т. Євтух. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2009. 180 с.
- 28 Євтух О. Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні / О. Т. Євтух // Вісник УАВС. 2009. № 2. С. 37-39.
- 29 Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення / Т. О. Журавльова // Агросвіт. 2019. № 22. С. 42-47.
- 30 Жежерун, Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні / Ю. В. Жежерун // Економіка і менеджмент /: Перспективи інтеграції та інноваційного розвитку. – 2017. № 11. С. 41– 43
- 31 Іпотека в Європі / Іпотека: іпотека в Європі. URL: <https://ipotekaved.ua/za-granicey/ipoteka-v-evrope.html#i>(дата звернення: 18.10.2022).
- 32 Іпотека – як дефібрилятор для української економіки URL: <https://globusbank.com.ua/ua/sergey-mamedov-ipoteka-kak.html> (дата звернення: 24.10.2022).
- 33 Іпотечний ринок працює попри війну. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/ipotechnij-rinok-pracyuye-popri-vijnu/> (дата звернення: 14.11.2022).

- 34 Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів Економічний аналіз. 2017. № 2. С. 98–104
- 35 Квартирне питання: як будуть змінюватися ціни на вторинну нерухомість цієї осені? URL:<https://chas.news/current/kvartirne-pitannya-yak-zminyuvativimutsya-tsini-na-vtorinnu-neruhomist-tsiei-oseni> (дата звернення: 12.11.2022).
- 36 Кожевніков О.В. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування/ О.В. Кожевніков //Young Scientist.2019. №12. С.439-443
- 37 Колодізев О. М. Гроші і кредит: підручник / О. М. Колодізев, В. Ф. Колісніченко. К.: Знання, 2010. – 615 с.
- 38 Коломойцев Е.Е. Універсальний словник економічних термінів (інвестування, конкуренція, менеджмент, маркетинг, підприємництво) : навч. посібник / Е.Е. Коломойцев. К. : Молодь, 2000. 384 с.
- 39 Круш П. В., Клименко О. В. Гроші та кредит: навч. посібник /П. В. Круш, О. В. Клименко. К.: ЦУЛ, 2010. 215 с.
- 40 Кручок, Н. С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку (монографія) / Н. С. Кручок. К.:ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. 298с.
- 41 Кушнір С. О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні /С. О. Кушнір, В. В. Кікош // Економіка і суспільство. 2021. № 24. С. 1-7.
- 42 Лабєцька Л. М. Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / Л. М. Лабєцька // Регіональна економіка. 2009. №3. С. 241-247.
- 43 Лагутін В. Іпотечний кредит: проблеми стимулювання виробництва / В. Лагутін // Іпотечного ринку в Україні: проблеми та перспективи: Міжнар. наук.-практ. конф. «ІР в Україні: проблеми та перспективи». К., 2013. С. 107-112.
- 44 Лагутін, В.Д. Кредитування: теорія і практика : навч. посіб. / В.Д. Лагутін. К. : Т-во “Знання”, КОО, 2002. 215 с
- 45 Любунь О. С. Іпотечне кредитування / О. С. Любунь, О. І. Кірієва, М. П. Денисенко. К.: Центр навчальної літератури, 2011. 392 с.
- 46 Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. К.: Центручбової літератури, 2009. 548 с.

- 47 Михайловська І.М., Ларіонова К.Л. Гроші та кредит: навч. посібни. Львів: Новий Світ, 2006. 431 с.
- 48 Мочерний С.В. Економічний словник довідник. К.: Феміна, 1995. 368 с.
- 49 Наглядова статистика // Офіційний сайт Національного банку України. URL: [https:// bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist](https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist) (дата звернення: 03.11.2022).
- 50 Остролуцький М. Іпотека: майже нульовий ринок і величезний потенціал зростання. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/05/28/674330/> (дата звернення: 16.10.2022).
- 51 Офіційний сайт АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua>(дата звернення: 03.11.2022).
- 52 Офіційний сайт АБ «Укргазбанк». URL: <https://www.ukrgasbank.com> (дата звернення: 03.11.2022).
- 53 Офіційний сайт АТ КБ «Приватбанк». URL: <https://privatbank.ua>(дата звернення: 03.11.2022).
- 54 Офіційний сайт АТ «Кредобанк». URL: <https://kredobank.com.ua>
- 55 Офіційний сайт АТ «Правекс банк». URL: <https://www.pravex.com.ua>(дата звернення: 03.11.2022).
- 56 Офіційний сайт Банк Львів <https://www.banklviv.com>(дата звернення: 03.11.2022).
- 57 Офіційний сайт Національного банку України URL: <https://bank.gov.ua> – (дата звернення: 19.10.2022)
- 58 Офіційний сайт Державної служби статистики. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 30.10.2022)
- 59 Податковий Кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 25.10.2022)
- 60 Пилипець О. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування / О. Пилипець // Зовнішня торгівля: право та економіка. 2015. № 2-3. С. 149-153.
- 61 Програма «Доступна іпотека 7%» / Фонд розвитку підприємництва. URL:

<https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 13.11.2022).

62 Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні / Л. О. Руда // Ефективна економіка. 2018. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf (дата звернення: 22.10.2022).

63 Свистун Л. А. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку : монографія / Л. А. Свистун, Ю. С. Довгаль. Полтава: Полт НТУ. 2014. 162 с.

64 Степанюк Є. Як стимулювати іпотеку в Україні? URL: <https://borgexpert.com/vlada-i-liudy/nbu/iak-stymuliuvaty-ipoteku-v-ukraini> (дата звернення: 27.10.2022).

65 Терещенко Г. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика / Г. Терещенко, С. Яковенко // Фінанси України. 2015. № 8 С. 20-26.

66 Тимочко Н.О. Економічна історія України: навч. посіб. К.: КНЕУ, 2005. 204 с.

67 Хропанишин, В.Ф. Юридична енциклопедія / В.Ф. Хропанишин. – К., Видавництво “Українська енциклопедія” імені М.П. Бажана, 1999. 744 с.

68 Укрінформ URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-ato/3507870-zagarbniki-zrujnuvali-abo-poskodili-v-ukraini-116-tisac-zitlovih-budinkiv.html> (дата звернення: 27.10.2022).

69 Штольц П. Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання / Під ред. П. І. Гайдуцького. К., 2002. 151 с.