Хмельницький національний університет
Факультет економіки і управління
Кафедра фінансів, банківської справи та страхування

ДИПЛОМНА РОБОТА

магістр
Освітній рівень

на тему: Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування банку на прикладі АТ «Комерційний Індустріальний Банк»

Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»
Шифр і назва галузі знань

Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Шифр і назва спеціальності

Освітня програма «Фінанси, банківська справа та страхування»

ДРФБС.016179.01.03.00

Виконав: студент ІІ курсу, група ФБСм-20-1 _____ Віталій БУЦАЛО
Підпис, дата Ім'я, прізвище

Керівник: канд. екон. наук, доцент _____ Інна ДОЦЕНКО
Підпис, дата Ім'я, прізвище

Нормоконтроль _____ _____
Підпис, дата Ім'я, прізвище

До захисту допускаю:
Зав. кафедри
д-р. екон. наук, професор _____ Ніла ХРУЩ
Підпис, дата Ім'я, прізвище

____ _____ 2021 р.

Хмельницький, 2021

Зміст

Вступ	5
1 Теоретичні засади організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування банку	8
1.1 Сутність та характеристика іпотечного кредитування	8
1.2 Теоретичні основи формування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування банку	15
2 Аналітичні аспекти іпотечного кредитування банківськими установами	25
2.1 Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банківськими установами України за 2016-2020 роки	25
2.2 Аналіз показників фінансово-господарської діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки	31
3 Розробка рекомендацій щодо покращення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк»	53
Висновки	67
Список використаних джерел	71
Додатки	77

Вступ

Актуальність теми. На сьогодні, в Україні спостерігається значне розширення фонду нерухомості, оскільки проведення операцій з нею є одним із найбільш поширених засобів збереження та примноження коштів. Нестача коштів при купівлі нерухомості стає основною перешкодою для фізичних та юридичних осіб. Все це зумовлює потребу у запозиченні фінансових ресурсів і кредитах. Іпотечні банківські кредити посідають значне місце в механізмі фінансування нерухомості комерційного чи некомерційного призначення, та є важливим чинником стабільного розвитку економіки країни, ефективним способом залучення інвестицій у сферу нерухомості. Таким чином, важливого значення набуває створення сприятливих умов для функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в Україні, визначення його сутності та правового регулювання.

Вивченням проблеми іпотечного кредитування займалося багато вітчизняних вчених, зокрема: В. Базилевич, В. Гарбузова, В. Другак, Н. Дуброва, А. Лепеха, С. Кручок, І. Карпа, Л. Свистун та ін. Аналізу сучасного стану іпотечного ринку в Україні, приділяли увагу: А. Д’яченко, Т. Журавльова, М. Губи та ін. Висвітленням, питань із організації іпотечних відносин, присвячено праці О. М’якішевської, О. Придбайло, В. Лагутіна та ін.

Віддаючи належне доробку вчених присвячених іпотечному кредитуванню в цілому, варто зазначити, що на рівні окремого банку – питання іпотечного кредитування залишається недостатньо вивченим, що зумовило актуальність та вибір теми дипломної роботи.

Метою дипломної роботи є узагальнення теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо покращення механізму іпотечного кредитування банківськими установами України. Згідно мети дослідження поставлені такі завдання:

– дослідити економічну сутність та вивчити специфіку іпотечного кредитування банківськими установами;

– вивчити теоретичні засади механізму іпотечного кредитування банками;

– здійснити аналіз іпотечного кредитування в України та АТ «Комерційний Індустріальний Банк»;

– здійснити аналіз та оцінку показників фінансово-господарської діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк»;

– дослідити особливості формування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Об’єктом дипломної роботи є процес банківського іпотечного кредитування. Предметом дослідження є теоретико-методичні положення та практичні засади формування організаційно-економічного механізму банківського іпотечного кредитування.

Методологічну основу дипломного дослідження складають методи: теоретичного узагальнення та синтезу – при дослідженні категоріального апарату банківського іпотечного кредитування, логічного аналізу – для аналізу іпотечного кредитування банку, аналізу та синтезу – для дослідження методологічних засад формування механізму іпотечного кредитування, статистичного аналізу – аналіз тенденцій іпотечного кредитування в банківському секторі України, графічний метод – побудова рисунків та графіків для наочного відображення предмета дослідження, порівняльного аналізу та кількісного оцінювання, при проведенні аналізу та оцінки фінансово-господарської діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Інформаційну базу дослідження становили законодавчі акти України, офіційні матеріали Національного банку України, праці провідних вітчизняних й зарубіжних вчених та практиків з проблем іпотечного кредитування банківськими установами, інформаційні ресурси мережі Інтернет, фінансова звітність АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступному:

дістало подальшого розвитку:

– теоретичні підходи до визначення сутності поняття «іпотека», а саме: підхід з позиції фінансового забезпечення, з позиції фінансового інструменту, з позиції застосування, які допоможуть усунути можливі непорозуміння з приводу тлумачення даного поняття;

– організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк», в частині виокремлення окремого структурного підрозділу банку «Службу фінансової безпеки», до функцій якої мають входити оцінка контрагентів щодо оформлення та надання іпотечних кредитів для уникнення проблемних ситуацій з протермінування платежів та неповернення позики.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці наукових рекомендацій, які спрямовані на формування механізму банківського іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Основні результати дипломної роботи доповідалися на науково-практичних конференціях, зокрема: V Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Прориви інновацій на страховому ринку України» (27 жовтня 2021 р., м. Київ); II Всеукраїнській науково-практичній інтернет-конференції здобувачів вищої освіти і молодих учених «Розвиток інноваційного фінансового управління суб’єктами економіки в умовах реалізації євроінтеграційної стратегії України» (16 листопада 2021 р., м. Хмельницький). Основні положення, висновки і результати дослідження опубліковано в наукових працях загальним обсягом 0,35 друк. арк.

Структура та обсяг дипломної роботи. Магістерська дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дипломної роботи – 77 сторінок друкованого тексту. Робота містить 13 таблиць, 14 рисунків та 3 додатки. Список використаних джерел складається із 54 найменувань.

1 Теоретичні засади організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування банку

1.1 Сутність та характеристика іпотечного кредитування

Поглиблення інтеграційних і глобалізаційних процесів в економіці України, зумовлює розширення використання ринкових інструментів регулювання кредитних відносин. Важливу роль у побудові ринкових відносин в Україні відіграє іпотечне кредитування, оскільки нерухоме майно, що знаходиться у заставі банку, виступає надійним засобом виконання зобов'язань. Як зазначає Б. Гнатківський, «іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання економічного розвитку, сучасним фінансовим методом, ефективне використання якого забезпечить збільшення надходжень інвестицій в економіку України» [11, с. 179].

Термін «іпотека» (від гр. «застава») був відомий ще в стародавній Греції на початку VI ст. до н.е. Іпотека в сучасному визначенні – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи [46].

Вчені розглядають сутність поняття «іпотека» як з юридичної та і економічної точок зору. Зокрема, в Законі України «Про іпотеку» [2], іпотека розглядається як «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, встановленому законом» [2]. З економічної точки зору, більшість вітчизняних науковців [7, 11, 28, 49], розглядає іпотеку як заставу нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як

кредитне, до того ж єдність застави та позичкового капіталу чітко простежується.

Дослідження сутності іпотеки на сучасному етапі розвитку світової економіки в різних джерелах інформації дає змогу стверджувати, що є багато підходів до визначення даного поняття. В переважній більшості іпотеку пов'язують з позиковим капіталом, що утворюється у грошово-матеріальних відносинах. Результати дослідження сутності поняття «іпотека» представлено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 – Визначення сутності поняття «іпотека»

Автор	Визначення поняття «іпотека»
В. Бусел та М. Дем'яненко [7; 14]	«грошова позика, що видається під заставу нерухомого майна, щодо якої виникають кредитні відносини»
А. Євтух [20]	«механізм, що забезпечує переміщення вартості з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні заставодавця або третьої особи»
Б. Гнатківський [11]	«сукупності взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) іпотечного кредитування, які взаємодіють на засадах дотримання його принципів і нормативно-правового забезпечення»
О. Колодізєв, В. Колісніченко [25]	«один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставоутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток завдяки закладеній нерухомості»
О. Любунь, О. Кірєєв, О. Денисенко [30]	«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»
І. Лютий, В. Савич, О. Калівошко [31]	«фінансовим інструментом, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості»
Л. Кашпер [24]	«новим механізмом з оптимізації розподілу ресурсів та однією з найважливіших цілей здійснюваних перетворень, що зумовлюють стабілізаційні процеси, які поступово набувають сили в Україні, створюючи відповідний інвестиційний клімат для довгострокового іпотечного кредитування, в якому зацікавлені всі сектори економіки»
Л. Лабецька [29]	«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 до діючого законодавства

Проаналізувавши вищенаведені визначення, можемо підсумувати, що в працях [11, 29, 30] поняття «іпотеки» трактується системно, з позиції застосування форм, методів, засобів та інструментів запровадження та функціонування, а також з позиції очікуваного результату. Ряд авторів [20, 24] трактують поняття «іпотека», як складну багатогранну конструкцію, яка виступає в якості механізму забезпечення кредиту. Інші вчені, зокрема [7, 25, 31] розглядають іпотеку з позиції комплексного підходу та трактують її, як комплекс взаємовідносин між кредитором та позичальником, що виникають в процес руху позикового капіталу, забезпеченого нерухомим майном, та створюють передумови для формування інвестиційних мотивацій на ринку нерухомості.

Виходячи з проведеного дослідження, доцільно виокремити наукові підходи до тлумачення сутності поняття «іпотека», які представлено на рисунку 1.1.

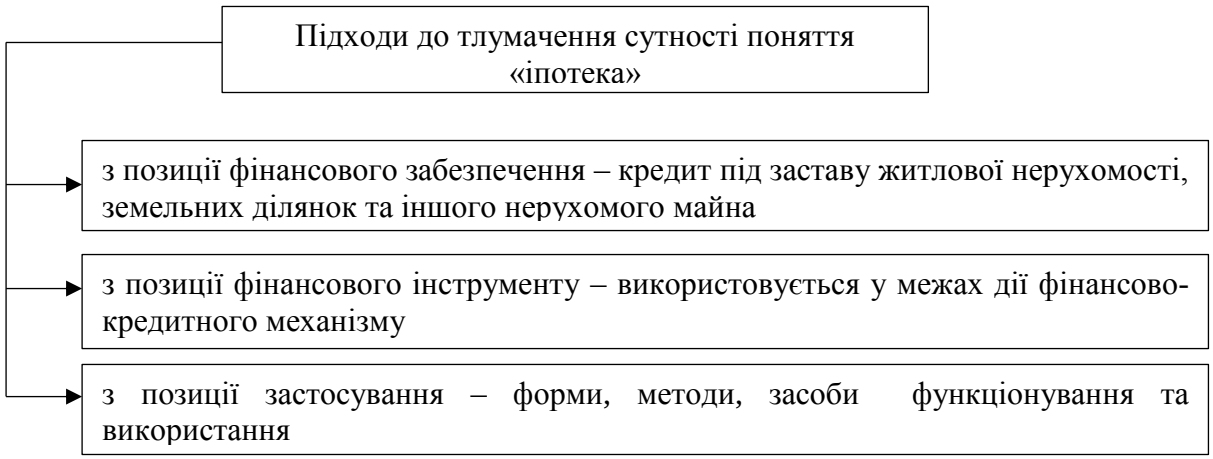

Рисунок 1.1 – Підходи до тлумачення сутності поняття «іпотека»

Джерело: складено автором на основі [7, 11, 20, 24, 25, 29, 30, 31]

Узагальнення наукових підходів до визначенні сутності іпотеки необхідно зазначити, що поняття «іпотека» є комплексним, багатогранним та системним поняттям, під яким слід розуміти грошову позику юридичним та фізичним особам, засобом забезпечення якої є нерухоме майно.

Щодо поняття «іпотечний кредит», то в економічній літературі, існують

різні точки зору щодо його трактування. Так, наприклад, В. Вовк, О. Хмеленко [8, с. 102] під іпотечним кредитом розуміють «особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна – землі або виробничих, житлових будівель тощо». Тоді як, П. Круш, О. Клименко [27] вважають, що «іпотечний кредит – це економічні відносини з приводу надання позик під заставу нерухомого майна». К. Паливода [39] під іпотечним кредитом розуміє «правовідносини, що виникають із приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами та є одним з елементів іпотечного ринку». Тоді як І. Ареф'єва [5] тлумачить сутність іпотечного кредиту, як «довгостроковий цільовий кредит на придбання нерухомості (земельної ділянки, квартири, будинку) з оформленням об'єкту покупки в заставу». На думку А. Д'яченко [13], «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».

Економічна сутність іпотечного кредитування відображається через сукупність функцій, які він виконує. На основі опрацювання фахової літератури за темою дослідження [17, 31, 32, 33, 40], автором виокремлено та узагальнено наступні функції іпотечного кредиту:

– фінансова – об'єднання дрібних заощаджень юридичних та фізичних осіб і їх трансформація в позичковий капітал для кредитування придбання об'єктів нерухомості;

– розподільчо-стимулююча – перерозподіл нерухомості між учасниками ринку з метою раціонального її використання та стимулювання інвестування в нерухомість [42];

– захисна – забезпечує повернення позичених коштів;

– індикативно-інформаційна – вивчення динаміки вартісного впливу в різних сегментах іпотечного ринку;

– соціальна – сприяння вирішенню житлової проблем фізичних осіб, а також захист заощаджень населення від інфляційного знецінення та їх

примноження, внаслідок вкладання в нерухомість;

– макроекономічна – є інструментом залучення фінансових коштів в економіку [22, с. 44].

Всі форми кредитних відносин, в тому числі і іпотечне кредитування, ґрунтується на певних принципах. Принципи іпотечного кредитування проявляються під впливом характерних рис іпотечного кредитування. Так, Л. Свистун та Ю. Довгаль [48, с. 23] та В. Базилевич та Н. Погорельцева [6, с. 21], зазначають що іпотечне кредитування базується на принципах, які поділяються загальні (що характерні для всіх видів кредиту) та спеціальні (притаманні лише іпотечним кредитам). До загальних принципів іпотечного кредитування, автори, відносять принципи: строковості, повернення, платності, забезпеченості, цільового призначення). До спеціальних принципів іпотечного кредитування, належать, на думку авторів, принципи: забезпечення позики заставою нерухомості, цільового використання, довгостроковості іпотечних кредитних відносин.

В. Діденко, Е. Юрій, О. Підлипчак, Ж. Лисенко [15] до принципів іпотечного кредитування відносять: принцип легітимності (підтвердження законності повноваження, права діяльності фізичних чи юридичних осіб); принцип домовленості сторін, закріпленої відповідною угодою; принцип пріоритетності права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки; принцип транспарентності майнових прав на предмет іпотеки; принцип гарантованості прав іпотекодержателя шляхом державної реєстрації іпотеки; принцип платності (погашення іпотечної позики та відповідних відсотків); принцип стабільності умов іпотечного договору; принцип обов’язкового страхування повної вартості предмета іпотеки.

Н. Поліщук [43, с. 73], виокремлює, окрім загальних та спеціальних принципів іпотечного кредитування, ще і частково-ситуативні принципи іпотечного кредитування. До яких відносить: структурування суб’єктів іпотечного кредитування; систематизація законодавства у сфері іпотечного кредитування; ефективності (відношення корисного ефекту (результату) до

витрат на одержання іпотечного кредиту).

Іпотечне кредитування уособлює в собі характерні риси, які притаманні саме цьому виду кредитування та відрізняють його від інших банківських кредитів. Такими рисами, на думку Т. Журавльової [22, с. 44] є:

– застава у вигляді об’єкта нерухомості, яка використовується як інструмент залучення фінансових ресурсів для розвитку виробництва;

– іпотечний кредит забезпечує реалізацію майнових прав на об'єкт власності тоді, коли інші форми реалізації права власності (наприклад, купівля-продаж) у конкретній ситуації недоцільні;

– іпотечний кредит сприяє створенню фіктивного капіталу за рахунок можливого емітування цінних паперів, що веде до збільшення заставних оборотних коштів на величину створеного фіктивного капіталу.

Таким чином особливостями іпотечного кредитування є [5; 31]:

– обов'язковість забезпечення заставою (в якості якої може виступати нерухомість, на купівлю якої береться іпотечний кредит), адже в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань банк повертає свої кошти за рахунок продажу заставленого житла. Сума, що залишилася після погашення кредиту за вирахуванням витрат, пов'язаних із процедурою стягнення та продажу житла, повертається позичальнику. Тому позичальник і всі повнолітні члени його сім'ї дають нотаріально завірену згоду на звільнення переданого в іпотеку житлового приміщення в разі непогашення кредиту. А передане в іпотеку житло повинне бути вільним від будь-яких обмежень (обтяжень), не повинно бути закладено у забезпечення іншого зобов'язання;

– довгостроковість – термін іпотеки тривалий, що зменшує розмір щомісячних виплат позичальника;

– цільовий характер кредиту та відносно невисокі ризики – під час оцінки ймовірності погашення кредиту кредитор використовує офіційно підтверджену інформацію про поточні доходи позичальника і позичальників.

Проте, заставний характер іпотечного кредитування, притаманний лише за умови приватної власності на об’єкт нерухомості, який є заставою в

кредитних відносинах. Варто зазначити, що це суттєво обмежує кредитування об'єктів первинної нерухомості, за відсутності іншого нерухомого майна, що є в приватній власності фізичної чи юридичної особи та може бути об'єктом застави.

Щодо класифікації іпотечних кредитів, то її досліджують дедалі більше провідних вчених-економістів [17, 43, 48]. Узагальнену класифікацію іпотечних кредитів подано на рисунку 1.2.

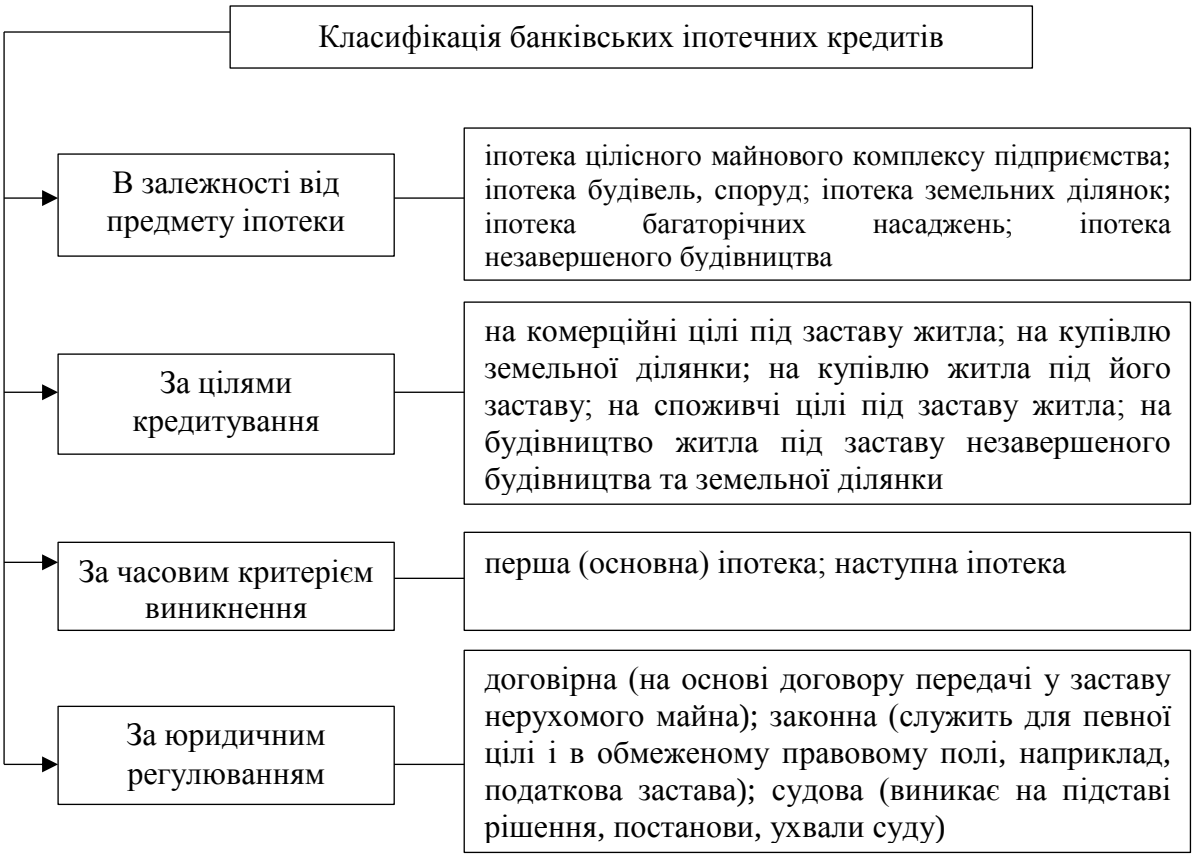

Рисунок 1.2 – Класифікація банківських іпотечних кредитів

Джерело: узагальнено автором на основі [17, 43, 48]

В останні роки у структурі іпотечних кредитів виокремлюють кредити на рефінансування житлового кредиту, що дозволяють позичальнику перевести свій іпотечний кредит, отриманий в одному банку, до іншого на умовах кредитування, що влаштовують позичальника.

Узагальнюючи вищенаведене, можна зробити висновки, що в Україні діє державна система іпотечного кредитування під заставу нерухомості, а також

банківська система іпотечного кредитування. Головною проблемою іпотечного кредитування на сьогодні в Україні є відсутність достатньої кількості фінансових ресурсів у населення і, як наслідок, в економіці і банківській системі. Банківські установи страждають від нестачі надлишкових та відносно вільних фінансових ресурсів, а тому мають обмежені можливості в наданні довгострокових іпотечних кредитів.

1.2 Теоретичні основи формування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування банку

Діяльність банківських установ на ринку іпотечного кредитування, пов’язана з наданням кредитів під заставу комерційної та житлової нерухомості, земельних ділянок. Відносини банківської установи з позичальниками на засадах фінансових, організаційно-економічних і нормативно-правових принципів і умов регулювання іпотечного кредитування утворюють механізм банківського іпотечного кредитування. Робота банківських установ, щодо формування коштів на іпотечне кредитування пов'язана з вирішенням трьох завдань [36, с. 50]: знайти джерела інвестиційних ресурсів із мінімальною вартістю; забезпечити здійснення інвестиційних операцій у заданих обсягах і напрямах; ефективно використовувати власні, залучені та позичені кошти, вкладені в інвестиційні активи.

Ґрунтовний аналіз іпотечного кредитування банківських установ вказує на практику його застосування у відносинах з фізичними та юридичними особами, що здійснюється на засадах функціонування відповідного механізму. Так, наприклад, Н. Поліщук формує розуміння «механізму іпотечного кредитування», як модель сукупності правового, організаційного, економічного, мотиваційного та політичного забезпечення [44, с. 120]. До

правового забезпечення, автор відносить Закони України, Постанови Кабінету Міністрів України, інструкції, положення НБУ, Укази президента. Економічне забезпечення базується на макроекономічних важелях впливу – кредитній політиці, ціновій політиці; податковій політиці, регіональній політиці. Організаційне забезпечення, на думку автора [44, с. 120], включає банківську систему України (І і ІІ рівня), кредитні бюро. Мотиваційне забезпечення включає участь страхових компаній у проведенні операцій іпотечного кредитування фізичних та юридичних осіб.

Т. Євтух виокремлює поняття «іпотечний механізм», під яким розуміє «взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, що забезпечують прибутковий рух ресурсів при довго-строковому кредитуванні під заставу нерухомості, що залишається в користуванні заставодавця або третьої особи» [19]. Виокремлюючи поняття «іпотечний механізм», автор підкреслює його здатність забезпечити рух ресурсів в процесі іпотечних відносин які склалися між банківською установою і позичальником із приводу надання та обслуговування іпотечного кредиту.

Структуру економічного механізму необхідно будувати як функціонально-цільову схему взаємодії функціональних підсистем, підсистем забезпечення та економічних важелів, комплекс яких спрямований на досягнення цілей банківської установи. Деякі автори вважають, що механізм організації – це сукупність методів, принципів, форм управління або система елементів, що регулюють процес управління.

На думку С. Білої, організаційно-економічний механізм – це особливий вид господарського механізму, який являє собою сукупність організаційно-економічних інструментів і методів впливу на процес. Також організаційно-економічний механізм – це сукупність організаційних та економічних форм і методів, пов'язаних в єдиний порядок будь-якого виду діяльності [15].

Організаційно-економічний механізм трактують як систему формування цілей і стимулів, які дозволяють перетворити у процесі трудової діяльності рух

(динаміку) матеріальних і духовних потреб членів суспільства на рух засобів виробництва і його кінцевих результатів, спрямованих на задоволення платоспроможного попиту споживачів.

Організаційно-економічний механізм розглядають також як певну сукупність. А. Кульман дає загальне визначення організаційно-економічному механізму, наголошуючи, що це «певна сукупність або послідовність економічних явищ» [27].

Розглядаючись як певна сукупність, організаційно-економічний механізм трактується як набір чи сполучення функцій, методів, форм, важелів впливу, економічних явищ, правових і процедурних законів, процедур і технологій рішень тощо, що безумовно збагачує його зміст, але при цьому втрачаються динамічні аспекти цього поняття.

Таким чином, організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування – це сукупність таких елементів, як суб’єкти, об’єкти, процедури кредитування, важелі (стимули, санкції), нормативно-правове забезпечення, інституційне забезпечення, ресурсне забезпечення, інформаційне забезпечення, що функціонують гармонізовано [9, с. 17]. Ці складові та їхні характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни. Під час формування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування необхідно обов’язково враховувати специфіку об’єкта кредитування, зокрема вплив елементів зовнішнього середовища (економічних контрагентів), принципи й особливості формування, розвитку і процесу реалізації іпотечного кредитування. Оскільки, під організаційно-економічним механізмом прийнято розуміти систему, набір інструментів, що визначає порядок якого-небудь виду діяльності, доцільно представити класичну схему організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування банку (рисунок 1.3).

Загальна схема організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування передбачає взаємовідносини між суб’єктами та об’єктами кредитних відносин. До суб’єктів іпотечних кредитних відносин належать кредитори (банківські установи), позичальники (фізичні та юридичні особи),

страхові компанії (забезпечують страхування об’єктів заставного майна та життя позичальника) інші інститути ринку іпотечного кредитування (компанії з оцінки нерухомості, державні реєстратори та ін.). До об’єкта іпотечного кредитування належать об’єкти нерухомості що можуть бути використану як застава (майно житлового, комерційного призначення, земельні ділянки).

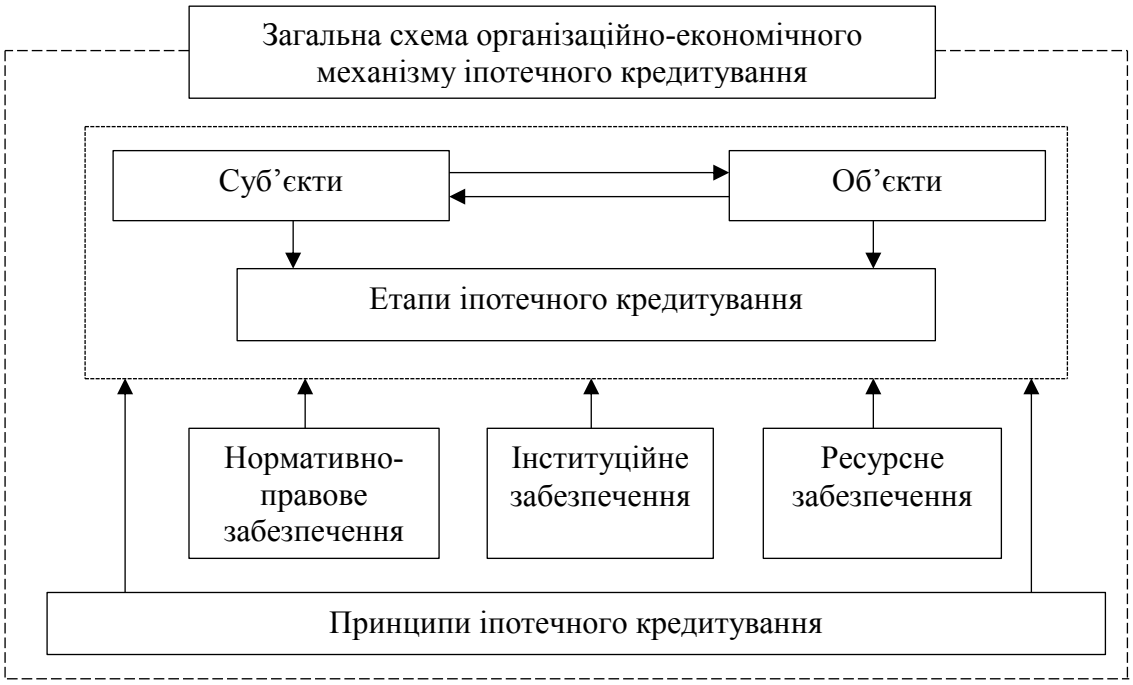

Рисунок 1.3 – Загальна схема організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування

Джерело: узагальнено автором на основі [9, 19, 44]

Об’єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов’язані із суб’єктами іпотечних відносин. Використовуючи об’єкти іпотечного кредитування як предмет застави, суб’єкти іпотечного кредитування вступають в іпотечні відносини, які включають ряд етапів, від моменту подання заявки на отримання іпотечного кредиту до ухвалення рішення по кредиту банківською установою. До кредитних відносин належать не лише відносини між кредитором та позичальником, а й економічні відносини щодо оцінки об’єкта іпотеки та його страхування, оскільки вони також впливають на ефективність іпотечного кредитування, бо, по-перше, від об'єктивної оцінки вартості

нерухомості залежить сума кредиту, яку отримає позичальник, та можливість іпотекодержателя задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки у разі невиконання боржником своїх зобов'язань. По-друге, від страхування предмета застави залежить можливість задоволення вимог кредитора у разі знищення або псування нерухомого майна. Крім того, якщо позичальник здійснює також страхування власних життя та працездатності, то банк отримує додаткову гарантію задоволення власних вимог. Окрім цього, учасниками іпотечних кредитних відносин виступають інші учасники ринку іпотечного кредитування: установи нотаріальних та юридичних послуг, посередники на ринку нерухомості, органи державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Всіх відносини між учасниками іпотечного кредитування регулюються законодавчими та нормативними актами України, а також внутрішніми документами та правилами кредитної установи. Тому, на механізм організації іпотечного кредитування банківських установ значний вплив має нормативно-правове забезпечення. До правового забезпечення іпотечних кредитних відносин належать: Закони України, Постанови Кабінету Міністрів України, інструкції, положення НБУ, Укази президента.

Іпотечне кредитування не можливе без правового регулювання об’єктів заставного майна, а саме: правових гарантії приватної власності на нерухоме майно; правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній, споруд і багаторічних насаджень; правового регулювання організації та діяльності іпотечних установ; правової безпеки іпотеки.

Без правових гарантій приватної власності на нерухоме майно про іпотеку не може бути мови. Дуже важливою передумовою розвитку іпотечного кредитування є забезпечення правової єдності земельної ділянки та розміщених на ній споруд і багаторічних насаджень. Лише у разі цієї умови нерухоме майно може без обмежень використовуватися в якості забезпечення кредиту. Правова безпека іпотеки означає наявність ефективної системи реєстрації нерухомого майна та пов’язаних з ним прав власності і обтяжень, а також чітких правових норм примусової реалізації заставленого майна [18, с.

62]. Наступною правовою передумовою іпотечного кредитування є можливість примусової реалізації іпотеки в разі невиконання зобов'язання позичальником банку. Така реалізація дозволяє іпотечному банку виконувати свої зобов'язання перед кредиторами. Тобто, ризики при застосуванні примусової реалізації безпосередньо впливають на надійність іпотечних цінних паперів та ліквідність банківської системи.

В Україні іпотечне кредитування регулюється: Законом України «Про іпотеку» [2], Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [3], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» [1], Постановою Кабінету Міністрів Україні «Про надання фінансової державної підтримки» [4] та іншими нормативно-правовими актами.

З правовим забезпеченням іпотечного кредитування тісно пов'язані інституційні чинники, а саме: спеціалізовані іпотечні установи; кадастрових служб і органи які здійснюють реєстрацію прав на нерухоме майно; нотаріальні контори, оціночні та страхові установи.

До інститутів забезпечення іпотечного кредитування належать: банківські установи, страхові компанії, оціночні установи, кредитні бюро, нотаріальні контори.

Ресурсне забезпечення відіграє важливу роль в іпотечному кредитуванню. Ресурсне забезпечення банку – це грошові ресурси, які становлять основу усіх видів активних операцій і використовуються для кредитних та інших операцій банку. До банківських ресурсів належать власні кошти банку (статутний капітал, резервний фонд, нерозподілений прибуток), залучені кошти (депозити юридичних та фізичних осіб, цінні папери власного боргу, кошти небанківських фінансових установ), запозичені кошти (кредити НБУ, кредити інших банків, емісія боргових зобов'язань).

Процес становлення (формування) та функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в Україні базується на

принципах іпотечних кредитних відносин: загальних та спеціальних принципах. До загальних принципів кредитних відносин відносяться принципи: строковості, поверненості, забезпеченості, платності, цільового використання. Сутність зазначених принципів кредитування широко описана в економічній літературі, тому детально зупинятися на їх описі вважаємо не доцільним. Проте необхідно зазначити, що всі принципи кредитування тісно пов'язані між собою, оскільки випливають з сутності кредиту, і тільки в комплексі можуть забезпечити їх реалізацію. Тому для ефективного кредитування дотримання всіх його принципів є обов’язковим [4]. Спеціальні принципи іпотечного кредитування детально описані в пункті 1.1 даного дослідження.

Починаючи з 01.03.2021 року в Україні діє урядова програма «Доступна іпотека 7%», яка реалізується Фондом розвитку підприємництва за ініціативи Президента та Уряду України згідно Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 28, від 24.01.2020 р. [4]. Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів впроваджується за рахунок фінансової державної підтримки фізичних осіб – громадян України – позичальників іпотечних кредитів та реалізується Фондом розвитку підприємництва України через уповноважені банки [45].

Метою Програми є спрощення доступу фізичних осіб – громадян України до іпотечного кредитування з метою придбання предмету іпотеки. Проте існують обмеження щодо загальної площі нерухомого майна, яка не може перевищувати 50 м^2 загальної площі на одинокого громадянина чи сім’ю з двох осіб та 20 м^2 на кожного наступного члена сім’ї. Тобто на сім’ю яка складається з чотирьох осіб максимальна площа іпотеки складає 108 м^2.

Відповідно до Постанови іпотечні кредити надаються на цілі, пов’язані з придбанням у власність таких видів предмету іпотеки [4]:

– квартир в житлових будинках квартирного типу (багатоквартирних будинках), прийнятих в експлуатацію у поточному році або не раніше ніж протягом трьох років, що передують поточному;

– індивідуальних житлових будинків разом із земельною ділянкою, на якій розташовані такі житлові будинки, прийнятих в експлуатацію у поточному році або не раніше ніж протягом трьох років, що передують поточному;

– майнових прав на квартири в об’єктах незавершеного будівництва та/або індивідуальні житлові будинки разом із земельною ділянкою, на якій розташовані такі житлові будинки, які придбаваються або будівництво яких фінансується (інвестується) позичальниками.

Максимальна вартість предмета іпотеки складає не більш як 2 млн 500 тис. грн. Вартість загальної площі предмета іпотеки, що перевищує нормативну площу предмета іпотеки, сплачується позичальником відповідно до умов договору про придбання предмета іпотеки за рахунок власних коштів без компенсації процентів. Максимальна сума іпотечного кредиту, наданого уповноваженим банком за Програмою, за яким позичальник та члени його сім’ї можуть отримати Державну підтримку, визначається не більш як 85 % вартості нормативної площі предмета іпотеки, але становить не більш як 2 млн грн. Позичальник має сплатити перший (початковий) внесок за рахунок власних коштів у розмірі не менш як 15 % вартості предмета іпотеки. Максимальний строк іпотечного кредиту становить 240 місяців [45].

Вартість предмету іпотеки визначається на підставі звіту про оцінку, проведену незалежним суб’єктом оціночної діяльності, акредитованим в уповноваженому банку.

Предмет іпотеки (за винятком майнових прав на квартиру в об’єкті незавершеного будівництва або на індивідуальний житловий будинок), повинен бути застрахований позичальником на його повну вартість, що зазначена в іпотечному договорі, відповідно до законодавства від ризиків загибелі, знищення чи пошкодження майна.

Розмір компенсаційної процентної ставки за іпотечним кредитом в рамках Програми становить 7 % річних. Фінансування позичальників в рамках Програми відбуватиметься за рахунок власних кредитних ресурсів

уповноважених банків, які для забезпечення їх доступності будуть поєднуватись з Компенсацією процентів та Гарантіями Фонду. Уповноважений банк здійснює відбір, оцінку кредитоспроможності позичальників та їх наступне кредитування відповідно до власних правил, процедур та банківських продуктів з урахуванням вимог, визначених Програмою [45].

Схема механізму участі та організації іпотечного кредиту за державною Програмою «Доступна іпотека 7%» наведено на рисунку 1.4.

Рисунок 1.4 – Етапи механізму реалізації іпотечного кредиту за державною Програмою «Доступна іпотека 7%» [45]

Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування залежить від дій персоналу банку при видачі іпотечних кредитів, в процесі реалізації розроблених планів і програм розвитку іпотечного кредитування, в процесі досягнення певних цілей банку. Тобто, ефективність іпотечного кредитування банку залежить від адекватності обраних стратегій та методів кредитування, цілям банківської установи, оптимальності процесів реалізації стратегій, мотивації персоналу на досягнення цілей, кваліфікації персоналу, технології та стилю управління.

Виходячи з проведеного дослідження, можна зробити висновки, що формування й розвиток організаційно-економічного механізму банківського іпотечного кредитування ґрунтується на правових, економічних та організаційних засадах, що забезпечує системний підхід до вирішення проблеми іпотечного кредитування в Україні.

2 Аналітичні аспекти іпотечного кредитування банківськими установами

2.1 Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банківськими установами України за 2016-2020 роки

На сьогодні ринок іпотечного кредитування банківськими установами характеризується пасивною діяльністю банків до надання іпотечних кредитів фізичним та юридичним особам. Не всі банківські установи на кінець 2021 року, надають іпотечні кредити. В Україні вартість й терміновість іпотечних кредитів навряд є прийнятними для всіх верств населення. Відсоткові ставки по іпотечних кредитах, на сьогодні, вкрай високі і тому іпотечні позики не користуються попитом серед громадян.

В загальній структурі іпотечного кредитування за даними Національного банку України у 2020 році обсяги зросли завдяки вищому середньому розміру кредиту. Хоча у квітні-травні 2020 року обсяги нової іпотеки загальмували через введені карантинні заходи, починаючи з липня вони відновилися і на сьогодні залишаються високими. У вересні число нових видач на понад третину вище, ніж у вересні торік [53].

На сайті Національного банку України [50], повідомили, що в серпні 2021 року українськими банками було видано 944 іпотечних кредити на загальну суму 830,1 млн грн. Це є найкращим результатом за обсягом іпотеки протягом 2018-2021 років. Таке зростання обсягів передусім відбулося завдяки збільшенню середньої суми договору: за місяць – на десяту частину (до 879,3 тис. грн).

В таблиці 2.1 представлено основні показники ринку іпотечного кредитування банківськими установами в Україні, в динаміці за 2016-2020 роки.

Таблиця 2.1 – Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам за цільовим спрямуванням за 2016-2020 роки

Цільове спрямування	Роки									
	2016 р.		2017 р.		2018 р.		2019 р.		2020 р.	
	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%
Усього наданих кредитів, в тому числі	163333	100	174182	100	201102	100	209251	100	210001	100
споживчі кредити	101528	62,16	122066	70,08	151625	75,40	164790	78,75	172972	82,37
на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості	58549	35,85	48268	27,71	44458	22,11	38871	18,58	30800	14,67
інші кредити	3255	1,99	3848	2,21	5019	2,49	5589	2,67	6229	2,96
із загальної суми іпотечні кредити	60265	36,89	38601	22,16	42308	21,03	34983	16,72	31324	14,92

Джерело: складено за даними НБУ [34]

Динаміка загального обсягу наданих банківських кредитів в Україні за 2016-2020 роки є неоднорідною. Найбільший обсяг наданих кредитів комерційними банками фізичним та юридичним особам спостерігається у 2020 році загальною сумою 210001 млн грн, а частка іпотечних кредитів становила 14,92 %. Частка іпотечних кредитів, в загальній сумі кредитів наданих банківськими установами України в 2016-2020 роках суттєво знижується. Так в 2016 році питома вага іпотечних кредитів склала 36,89 %. Тоді як в 2017 році їх частка знизилася, в порівнянні з 2016 роком на 14,73 % та склала 22,16 %, від загальної суми наданих кредитів. В 2018 році частка іпотечних кредитів знову знизилася, в порівнянні з 2017 роком та склала 21,03 %. В 2019 році питома вага іпотечних кредитів склала 16,72 % від загальної суми кредитів наданих банківськими установами України. Таким чином, починаючи з 2016 року обсяги іпотечного кредитування помітно зменшуються, також з цього періоду зменшуються обсяги кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. При цьому у структурі споживчого кредитування спостерігається тенденція щодо зростання їхньої долі у загальній сумі наданих

кредитів. Так, у 2016 році їх частка склала 62,16 %, а у 2020 році – 82,37 %. Одним із факторів впливу на обсяги іпотечного кредитування є терміни його погашення (рисунок 2.1).

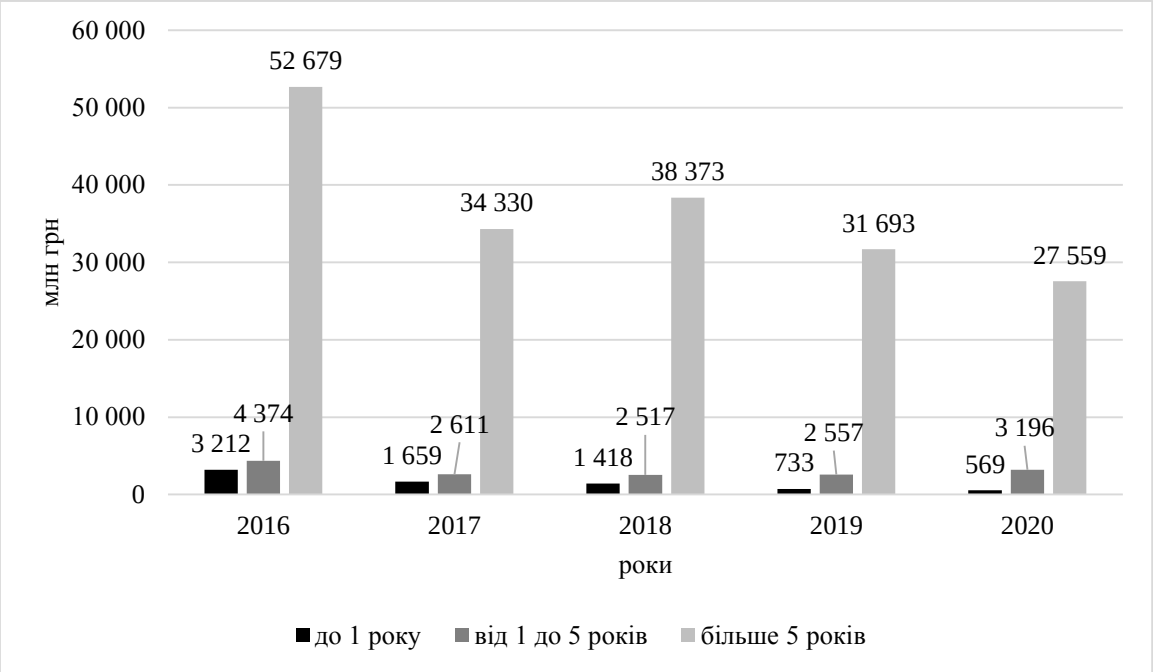

Рисунок 2.1 – Обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення за 2013-2020 роки

Джерело: складено за даними НБУ [34]

В 2016-2020 роках найбільший обсяг складають довгострокові кредити, з терміном погашення понад 5 років. Протягом аналізованого періоду найбільший обсяг довгострокових іпотечних кредитів був наданий в 2016 році, а саме 52679 млн грн. В 2017 році, в порівнянні з 2016 роком, обсяг наданих іпотечних кредитів з терміном погашення понад 5 років скоротився до 34330 млн грн, тоді як в 2018 році знову зріс та склав 38373 млн. грн. Протягом 2019-2020 років обсяг довгострокових іпотечних кредитів наданих банківськими установами скорочується, відповідно до 31693 млн грн в 2019 році та 27559 млн грн в 2020 році.

Кредити з терміном погашення від 1 до 5 років найбільший обсяг займають у 2016 році – 4374 млн грн. В 2020 році їх сума скоротилася, в

порівнянні з 2016 роком в 1,5 рази та склала 3196 млн грн. Обсяг короткострокових іпотечних кредитів, протягом 2016-2020 років становив від 569 млн грн до 3212 млн грн.

На обсяги іпотечного кредитування великий вплив мають валютні курси [40]. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам у розрізі валют за 2016-2020 роки наведена у таблиці 2.2.

Таблиці 2.2 – Іпотечні кредити, надані домашнім господарствам у розрізі валют за 2016-2020 роки

Валюта кредитування	Роки									
	2016 р.		2017 р.		2018 р.		2019 р.		2020 р.	
	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%	сума, млн грн	%
Всього, в тому числі:	60265	100	38601	100	42308	100	34983	100	31324	100
гривня	13263	22,01	9901	25,65	11681	27,61	11750	33,59	13153	41,99
долар США	44267	73,45	26931	69,77	28881	68,26	21995	62,87	17127	54,68
євро	923	1,53	868	2,25	801	1,89	619	1,77	828	2,64
російський рубль	1	0,002	1	0,003	1	0,002	1	0,003	0	0
інші валюти	1812	3,01	901	2,33	944	2,23	619	1,77	216	0,69

Джерело: складено за даними НБУ [34]

Протягом 2016-2020 років основною валютою, в якій надавалися іпотечні кредити банківськими установами є долар США. Частка здійснених іпотечних операцій у цій валюті за досліджуваний період має певні коливання, але в середньому становить 67,17%. Зокрема в 2016 році, їх питома вага склала 73,45 %, тоді як в 2020 році лише 54,68 %. В 2019-2020 роках збільшилася частка іпотечних кредитів виданих в гривні. Так в 2016 році питома вага іпотечних кредитів, в загальній структурі наданих кредитів банківськими установами становила 22,01 %, тоді як на кінець 2020 року – 41,99 %.

Найбільший обсяг іпотечних кредитів, було надано банківськими установами в 2016 році, а саме 44267 млн грн. В подальші роки простежується спад іпотечного кредитування в доларах США. Це пов’язано з ростом курсу валют, який в 2016 році становив більше 25 грн за долар США. Подібна

ситуація відбувається і щодо іпотечних кредитів наданих у євро та іншій валюті.

Одним із важливих чинників, який впливає на іпотечне кредитування є відсоткова ставка за цими кредитами. На рисунку 2.2 відображено динаміку середньозважених процентних ставок за іпотечними кредитами наданими домашнім господарствам у розрізі валют.

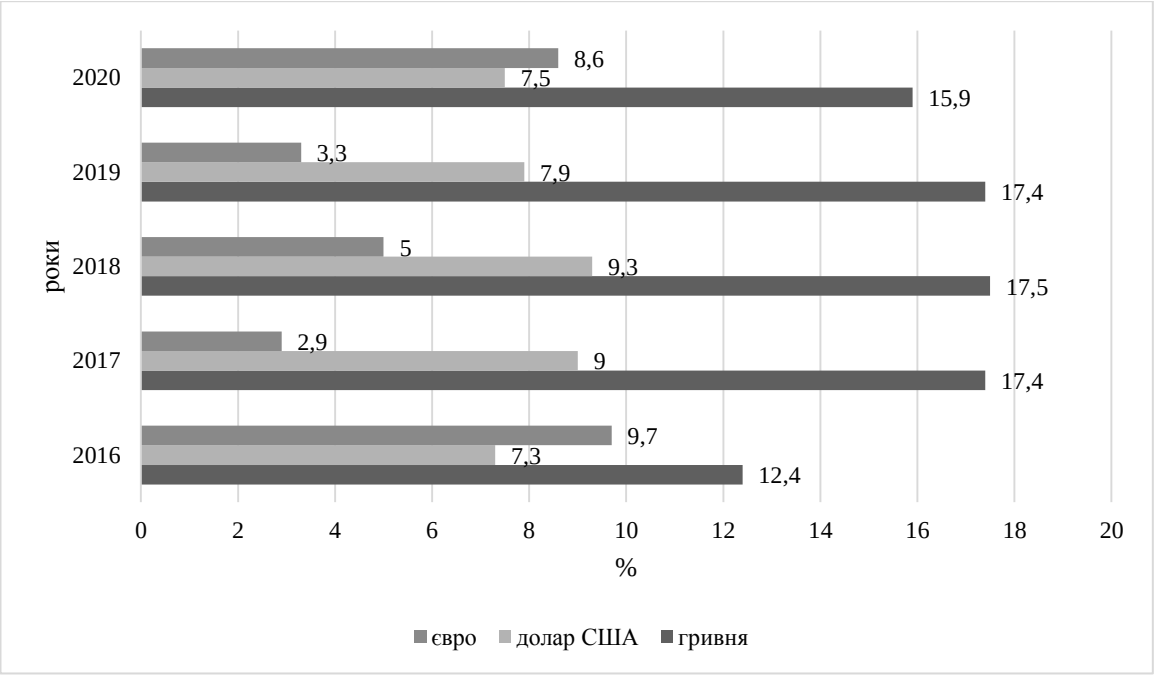

Рисунок 2.2 – Динаміка середньозважених відсоткових ставок за іпотечними кредитами наданими домашнім господарствам у розрізі валют

Джерело: складено за даними НБУ [34]

Відсоткові ставки на іпотечні кредити нестабільні і з кожним роком коливаються. Як можна побачити з рисунку 2.2, ставка за іпотечними кредитами у національній валюті впродовж 2017-2019 років коливалася в межах 17,4-17,5 %. Тоді як в 2020 році суттєво знизилася, в порівнянні з попередніми роками, та склала 15,9 %. Ставка за іпотечними кредитами наданими банківськими установами в доларовому еквіваленті, протягом 2017-2020 років мала тенденцію як до зростання з 7,3 % до 9,3 %. В 2020 році

середньозважена відсоткова ставка в доларах США за наданими іпотечними кредитами складала 7,5 %. Суттєво вплинуло на зниження рівня іпотечного кредитування банківськими установами України, введення мораторію у 2014 році, на стягнення застави за валютною іпотекою, якщо ця застава – єдине житло позичальника. Основною причиною запровадження мораторію, стало знецінення національної валюти. Внаслідок чого більшість позичальників не мали змоги виплачувати іпотечні кредити в іноземній валюті. Мораторій було запроваджено тимчасово до 2020 року, а саме до створення механізму реструктуризації валютних кредитів. Проте в 2022 році дію мораторію на стягнення майна громадян України, було продовжено до 2022 року. Банкам забороняється урегулювати проблемні борги валютних позичальників. Таким чином, весь тягар по заборгованостях за іпотечними кредитами виданими в іноземній валюті, взяли на себе банки, а відповідно – їхні вкладники та власники. Це означає, що банки не зацікавлені видавати нові іпотечні кредити [53, с. 77].

За останні роки іпотечні кредити надавали не всі банки. Найбільшими банками за обсягом наданих іпотечних кредитів, були: АТ «Ощадбанк» – 13 % ринку, АТ «Укрексімбанк» – 10 %, АБ «Укргазбанк» – 6 %, АТ «Правексбанк» – 5 %, АТ КБ «Приватбанк» – 4 %, АТ «Кредобанк» – 3 %, АТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3 % та ін. [54].

Умови, на яких банки надають іпотечні кредити на ринку нерухомості є приблизно однаковими. Проте ряд банківських установ, таких як АТ «Кредобанк», АТ «Правекс банк», пропонують послуги з іпотечного кредитування без застосування комісій за видачу кредиту. До прикладу, АТ «Ощадбанк», на відмінну від банків-конкурентів, за іпотечним кредитуванням застосовує фіксовані відсоткові ставки, які не мають прив’язки до коливань UIRD на відміну від чотирьох інших банків-конкурентів.

Отже, значних масштабів іпотечного кредитування які були до кризового періоду, нажаль, ще не досягнуто. Фінансуючи іпотечні кредити за рахунок короткострокових і дорогих ресурсів, а також коштів населення,

банки не спроможні встановлювати привабливі параметри для позичальників. Хоча на сьогодні простежуються позитивні зрушення в сфері іпотечного банківського кредитування.

Як зазначає С. Кушнір [28] «показником ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до рівня ВВП. Виходячи з того, що частка іпотеки у ВВП України становить лише 1,4% можна зробити висновок, що система іпотечного кредитування є нерозвинутою і потребує вдосконалення». Варто зазначити, що на розвиток іпотечного кредитування суттєвий вплив має законодавча база з питань іпотеки, високі відсоткові ставки по іпотечних кредитах, висока вартість житлової нерухомості, конфлікти інтересів між кредиторами та позичальниками, а також загальна економічна та політична невизначеність – все це перешкоджає покращенню ситуації на ринку житлової нерухомості.

За результатами проведеного дослідження можна зробити висновок, що ринок кредитування нерухомості в Україні потребує значного вдосконалення.

2.2 Аналіз показників фінансово-господарської діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки

Акціонерне товариство «Комерційний Індустріальний Банк» (АТ «КІБ») зареєстрований в Україні в 1993 році. Місцезнаходження Банку: Україна, 04053, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 6. Свідоцтво про реєстрацію Банку у Державному реєстрі банків №219 від 03 грудня 1993 року [51, 52].

Станом на 31 грудня 2020 року єдиним акціонером АТ «Комерційний Індустріальний Банк», якому належить 100% акцій банку, є громадянин Сполученого Королівства Великої Британії та Північної Ірландії Стефан Пол Пінтер. Керівництво АТ «КІБ» та члени Наглядової ради не мають часток у статутному капіталі банку.

Банк здійснює свою діяльність на території України на підставі статуту та банківської ліцензії №186 від 11 листопада 2011 року. Згідно ліцензії, банк має право здійснювати професійну діяльність на фондовому ринку – депозитарну діяльність депозитарної установи. Органами управління АТ «Комерційний Індустріальний Банк» є Загальні збори акціонерів, Наглядова рада, Правління Банку. Органом контролю банку є служба внутрішнього аудиту. Банк не має вкладень в асоційовані або дочірні компанії або установи.

Станом на кінець 2020 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має 38 відділень [52]. Банк активно співпрацює з корпоративним бізнесом та надає повний перелік банківських послуг як великому бізнесу, так і МСБ. Кожен клієнт при відкритті рахунку в банку безкоштовно отримує корпоративну платіжну картку. Будь-який клієнт АТ «Комерційний Індустріальний Банк» може отримати послугу «Персональний дилінг» – персональну консультацію Казначейства під час формування курсів з купівлі, продажу, конверсії іноземної валюти, а також «Персональний валютний консультант» під час оформлення та супроводження міжнародного контракту [51]. У 2020 році АТ «Комерційний Індустріальний Банк» активно розвивав документарні операції. Зокрема, пропонує послугу швидкого оформлення банківської гарантії без забезпечення для участі у тендері PROZORRO на усіх акредитованих електронних майданчиках. Банк постійно працює над розвитком роздрібного бізнесу. В АТ «Комерційний Індустріальний Банк» діє Програма лояльності, у рамках якої клієнти можуть отримати додатковий дохід до +1% річних до діючої ставки за депозитом. За версією Prostobank АТ «Комерційний Індустріальний Банк» займає перше місце серед найпопулярніших категорій депозитів [52].

АТ «Комерційний Індустріальний Банк» є одним з 43 уповноважених банків, яким надається право на здійснення виплат пенсій, грошової допомоги та заробітної плати працівникам бюджетних установ. У 2020 році банком запроваджені операції з банківськими металами, завдяки яким клієнти мають можливість перенаправити свої інвестиції у золото та срібло, що дозволяє

вберегти гроші від інфляції, девальвації і втрати купівельної спроможності. За останні роки АТ «КІБ» розширював можливості сучасного інтернет-банкінгу «CIB-online» для фізичних осіб, за допомогою якого клієнти банку мають цілодобовий доступ до власних рахунків і операцій з ними з будь-якого смартфона або комп'ютера через мережу Інтернет у будь-якій точці світу

Для здійснення оцінки фінансово-господарської діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках нами в таблиці 2.3 проаналізовано склад і структуру активів банку.

Таблиця 2.3 – Аналіз складу та структури активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки

Показник	Станом на			Частка в активах, %			Зміни в структурі, в.п	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2019 / 2018 р.	2020 / 2019 р.
Грошові кошти та їх еквіваленти	49358	149587	203502	4,46	10,25	6,54	5,79	-3,72
Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	2264	12419	0	0,20	0,85	0,00	0,65	-0,85
Кошти в інших банках	33507	43228	62116	3,03	2,96	1,99	-0,07	-0,97
Кредити та заборгованість клієнтів	530741	930250	1315934	47,99	63,77	42,26	15,78	-21,51
Цінні папери, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	133820	55593	924973	12,10	3,81	29,71	-8,29	25,90
Цінні папери, які обліковуються за амортизованою собівартістю	302477	200299	500080	27,35	13,73	16,06	-13,62	2,33
Відстрочений податковий актив	0	0	1302	0,00	0,00	0,04	0,00	0,04
Основні засоби та нематеріальні активи	48284	61402	93999	4,37	4,21	3,02	-0,16	-1,19
Інші фінансові активи	932	974	1663	0,08	0,07	0,05	-0,02	-0,01
Інші активи	4533	5000	10101	0,41	0,34	0,32	-0,07	-0,02
Усього активів	1105915	1458751	3113669	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 37]

Грошові кошти та їх еквіваленти в АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018 році склали 49358 тис. грн або 4,46 %, в загальній структурі активів банку. В 2019 році частка грошових коштів та їх еквівалентів в загальній структурі активів банку, зросла на 5,79 в. п. та склала 10,25 % або 149587 тис. грн. В 2020 році сума грошових коштів банку та їх еквівалентів зменшилася, в порівнянні з 2019 роком, а їх частка зменшилася на 3,72 в. п. та склали 6,54 %.

Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток в 2018 році займали 0,2 % в загальній структурі активів банку та становили 2264 тис. грн. В 2019 році їх частка, в порівнянні з минулим періодом 2018 року, збільшилася на 0,65 в. п. та склала 0,85 %. В 2020 році обсяг фінансових активів банку, що обліковуються за справедливою вартістю мав нульове значення.

В 2018 році, питома вага коштів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в інших банках склала 3,03 %. В 2019 році їх частка в загальній структурі активів банку зменшилася на 0,07 в. п. та склала 2,96 %. В 2020 році, в порівнянні з 2019 роком питома вага коштів банку в інших банках зменшилися на 0,97 в. п. та склала 1,99 %.

Кредити та заборгованість клієнтів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» займали найбільшу частку в структурі активів, а саме 530741 тис. грн або 47,99 %. В 2019 році, кредити та заборгованість клієнтів зросли та становили 930250 тис. грн. Їх частка в загальній структурі активів банку склала 63,77 %, що на 15,78 в. п. менше, ніж в 2018 році. В 2020 році кредиторська заборгованість клієнтів юридичних та фізичних осіб зменшилася, в порівнянні з 2019 роком на 21,51 в. п. і склала 42,26 % або 1315934 тис. грн.

Цінні папери, які обліковуються за амортизованою собівартістю в 2018 році становили 302477 тис. грн або 27,35 %. В 2019 році їх частка зменшилася на 13,62 в. п. і склала 13,73 % від загальної вартості активів банку або 302477 тис. грн. В 2020 році питома вага цінних паперів, які обліковуються за

амортизованою собівартістю збільшилася, в порівнянні з 2019 роком, на 2,33 в. п. і склали 16,06 %.

Цінні папери банку, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід в 2018 році були на рівні 133820 тис. грн або 13,1 %. В 2019 році їх частка в загальній структурі активів банку зменшилася на 8,29 в. п. та склала 3,81%. Тоді як в 2020 році питома вага цінних паперів банку, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід збільшилася на 25,9 в. п., та склала 29,71 %.

Протягом 2018-2019 років банк не мав відстрочених податкових активів. Тоді як в 2020 році їх частка склала 0,04 % від загальної вартості активів банку.

В 2018 році основні засоби та нематеріальні активи банку склали 48284 тис. грн або 4,37 % в загальній структурі активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк». Питома вага основних засобів та нематеріальних активів банку в 2019 році зменшилися, в порівнянні з 2018 роком на 0,16 в. п. і склала 4,21 %. В 2020 році частка основних засобів та нематеріальних активів банку зменшилася, в порівнянні з 2019 роком, на 1,19 в. п. та склала 3,02 %.

Питома вага інших активі АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018 році склала 0,41 %. В 2019 році їх частка зменшилася на 0,07 в. п. та склала 0,34 %. В 2020 році інші активи банку, зменшилися, в порівнянні з 2019 роком на 0,02 в. п. та склали 0,32 %.

З проведеного аналізу динаміки структури активі АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках, можна зробити висновки, що найбільшу частку займали кредити та заборгованість клієнтів банку, а саме 47,99 %, 63,77 % та 42,26 % відповідно. Другою за величиною, статтею активів банку в 2018 році були цінні папери, які обліковуються за амортизованою собівартістю – 27,35 %. Тоді як в 2020 році – цінні папери, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, з часткою 29,71 %, в загальній структурі активів банку.

На рисунку 2.3 наведено структуру активів банку в 2018-2020 роках, які займали найбільшу питому вагу.

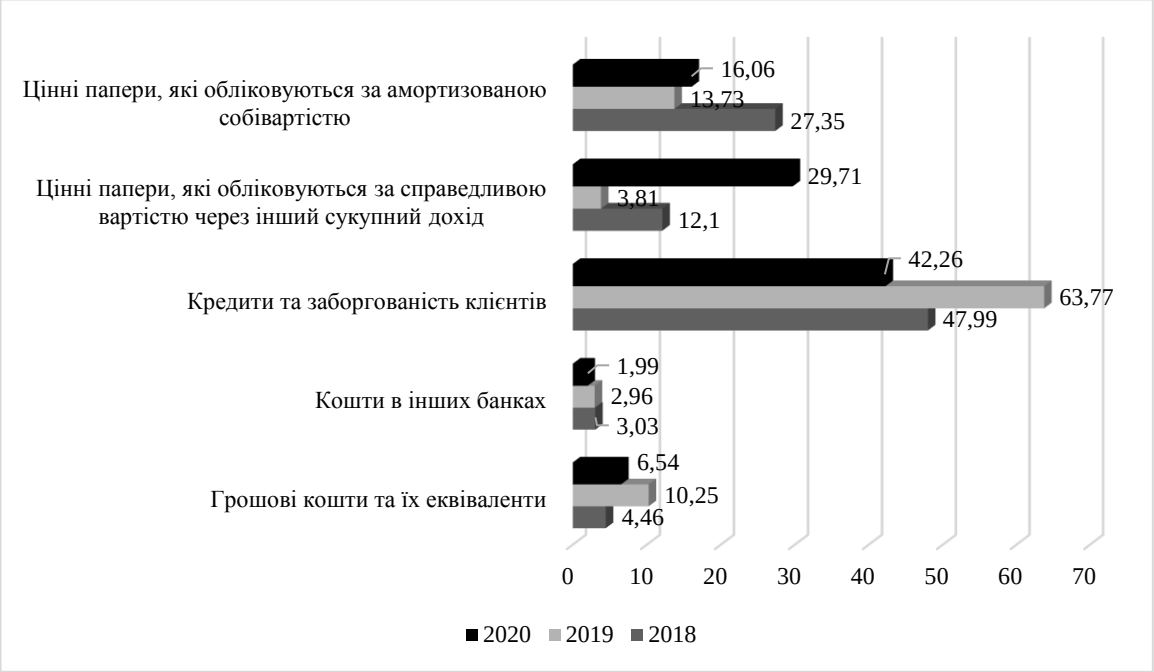

Рисунок 2.3 – Структура активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках

Джерело: побудовано за даними таблиці 2.3

Аналіз динаміки активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» у 2018-2020 роках наведено у таблиці 2.4. Таблиця побудована за даними додатків А, Б, В.

В 2018 році сума грошових коштів та їх еквівалентів склала 49358 тис. грн. Їх сума в 2019 році в порівнянні з 2018 роком збільшилася на 100229 тис. грн або 203,07 % та склала 149587 тис. грн. В 2020 році обсяг грошових коштів банку та їх еквівалентів збільшився, в порівнянні з 2019 роком, на 53915 тис. грн або 36,04 % та склав 203502 тис. грн.

Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток в 2018 році становили 2264 тис. грн. В 2019 році їх абсолютне значення збільшилося на 10155 тис. грн або 448,54 %, в порівнянні з 2018 роком та склало 12419 тис. грн. В 2020 році, в порівнянні з 2019 роком,

сума фінансових активів зменшилася на 12419 тис. грн або 100 % та дорівнювала нульовому значенню.

Таблиця 2.4 – Аналіз динаміки активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки

Показники	Станом на			Абсолютне відхилення (приріст/зменшення) (+,-) у тис. грн		Відносне відхилення (приріст/зменшення) (+,-) у %:	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
Грошові кошти та їх еквіваленти	49358	149587	203502	100229	53915	203,07	36,04
Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	2264	12419	0	10155	-12419	448,54	-100,00
Кошти в інших банках	33507	43228	62116	9721	18888	29,01	43,69
Кредити та заборгованість клієнтів	530741	930250	1315934	399509	385684	75,27	41,46
Цінні папери, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	133820	55593	924973	-78227	869380	-58,46	1563,83
Цінні папери, які обліковуються за амортизованою собівартістю	302477	200299	500080	-102178	299781	-33,78	149,67
Відстрочений податковий актив	0	0	1302	0	1302	0,00	100,00
Основні засоби та нематеріальні активи	48284	61402	93999	13118	32597	27,17	53,09
Інші фінансові активи	932	974	1663	42	689	4,51	70,74
Інші активи	4533	5000	10101	467	5101	10,30	102,02
Усього активів	1105915	1458751	3113669	352836	1654918	31,90	113,45

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 37]

Сума коштів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» розміщених в інших банках в 2018 році становили 33507 тис. грн. В 2019 році темп збільшення обсягу коштів в інших банках склав 29,01 %, а їх абсолютне значення збільшилося по відношенню до 2018 році на 9721 тис. грн і склало

43228 тис. грн. Тоді як в 2020 році обсяг коштів розміщених в інших банках збільшився на 18888 тис. грн або 43,29 % та склав 62116 тис. грн.

Обсяг кредитів та заборгованості клієнтів банку в 2018 році склав 530741 тис. грн. Їх абсолютне значення в 2019 році збільшилося, в порівнянні з 2018 роком, на 399509 тис. грн або 75,27 % і склало 930250 тис. грн. В 2020 році сума кредитів та заборгованостей клієнтів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшився на 385684 тис. грн або 41,46 %, в порівнянні з 2019 роком і склала 1315934 тис. грн.

Обсяг цінних паперів, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід в 2018 році склав 133820 тис. грн. В 2019 році їх вартість зменшилася в порівнянні з 2017 роком на 78227 тис. грн або 58,46 % і склала 55593 тис. грн. В 2020 році абсолютне значення обсягу цінних паперів, які обліковуються за справедливою вартістю склала 924973 тис. грн та збільшилося в порівнянні з 2019 роком на 869380 тис. грн або 1563,83 %.

В 2018 році сума цінних паперів, які обліковуються за амортизованою собівартістю склала 302477 тис. грн. В 2019 році відносне зменшення даної статті активів склало 33,78 % або 102178 тис. грн, а їх абсолютне значення становило 200299 тис. грн. В 2020 році, в порівнянні з 2019 роком, вартість цінних паперів які обліковуються за амортизованою собівартістю, збільшилася на 299781 тис. грн або 149,67 % та склала 500080 тис. грн.

Вартість основних засобів та нематеріальних активів банку в 2018 році склала 48284 тис. грн. В 2019 році їх сума збільшилася на 13118 тис. грн або 27,17 % та склала 61402 тис. грн. В 2020 році вартість основних засобів та нематеріальних активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» склала 93999 тис. грн, та збільшилася в порівнянні з 2019 роком на 32597 тис. грн або 53,09 %.

Динаміка активів банку за 2018-2020 роки наведена на рисунку 2.4.

В 2018 році обсяг чистих активів банку становив 1105915 тис. грн. В 2019 році обсяг чистих активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк»

збільшилася в порівнянні з аналогічним періодом 2018 року, на 352836 тис. грн або 31,90 % та склав 1458751 тис. грн.

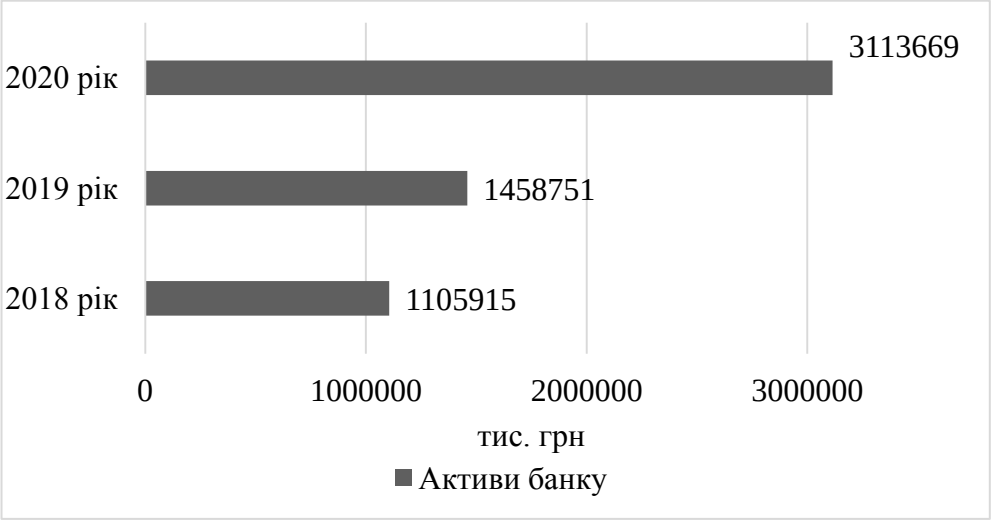

Рисунок 2.4 – Динаміка активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роки

Джерело: побудовано за даними таблиці 2.4

В 2020 році абсолютне значення активів банку склало 3113669 тис. грн. Їх вартість збільшилася, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, на 1654918 тис. грн або 113,45 %.

На основі фінансової звітності АТ «Комерційний Індустріальний Банк», яка наведена в додатках А, Б, В, проведено аналіз складу та структури зобов’язань банку за 2018-2020 роки, який представлено в таблиці 2.5.

У 2018 році найбільшу і основну частку в структурі зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» займали кошти клієнтів банку, питома вага яких склала 98,48 % в загальній структурі зобов’язань банку, а сума 863987 тис. грн. Питома вага зобов’язання банку щодо поточного податку на прибуток в 2018 році склала лише 0,03 % або 247 тис. грн, від загальних зобов’язань банку. На тому ж рівні була й частка відстрочених податкових зобов’язаннь в 2018 році, а саме 0,03 %. Частка резервів за зобов'язаннями банку в 2018 році становила 0,1 % або 851 тис. грн. Питома вага інші

фінансових зобов’язання банку в зазначеному періоді становила 0,31 %. Питома вага інших зобов’язаннять склала 1,05 %.

Таблиця 2.5 – Аналіз складу та структури зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» у 2018-2020 роках

Показник	Станом на			Частка в зобов’язаннях, %			Зміни в структурі, в.п	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2019 / 2018 р.	2020 / 2018 р.
Кошти отримані від НБУ	0	0	291791	0,00	0,00	10,34	0,00	10,34
Кошти клієнтів	863987	1173712	2455911	98,48	97,24	86,99	-1,25	-10,25
Фінансові зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	0	0	318	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01
Зобов’язання щодо поточного податку на прибуток	247	1084	4402	0,03	0,09	0,16	0,06	0,07
Відстрочені податкові зобов’язання	279	279	0	0,03	0,02	0,00	-0,01	-0,02
Резерви за зобов'язаннями	851	1301	4404	0,10	0,11	0,16	0,01	0,05
Інші фінансові зобов’язання	2676	4368	17134	0,31	0,36	0,61	0,06	0,25
Інші зобов’язання	9244	26322	49219	1,05	2,18	1,74	1,13	-0,44
Усього зобов’язань	877284	1207067	2823180	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 37]

В 2019 році, найбільшу частку в структурі зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк», як і в попередньому році, займали кошти клієнтів, питома вага яких склала 97,24 %, що на 1,25 в. п. менше, в порівнянні з попереднім роком. Питома вага зобов’язань банку щодо поточного податку на прибуток в 2019 році склала 0,09 %, що на 0,06 в. п. більше, в порівнянні з 2018 роком. Частка відстрочених податкових зобов’язання в загальній сумі зобов’язань банку зменшилася, в 2019 році, в порівнянні з 2018 роком, на 0,01 в. п. і склала 0,02 %. Питома вага резервів за зобов'язаннями АТ «Комерційний індустріальний банк» в 2019 році, в порівнянні з 2018 роком, збільшилася на

0,01 в. п. та склала 0,11 %. Питома вага інших фінансових зобов’язань банку в 2019 році збільшилася, в порівнянні з аналогічним періодом 2018 року, на 0,06 в. п. і становила 0,36 %. Питома вага інших зобов’язань банку в 2019 році займала незначну частку у загальній структурі зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» та склала 2,18 %, що більше, в порівнянні з 2018 роком на 1,13 в. п.

В 2020 році найбільшу частку в структурі зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» займали, як і в попередні роки, кошти клієнтів банку. Їх питома вага в 2020 році, в порівнянні з 2019 роком, зменшилася на 10,25 в. п. та склала 86,99 %. В 2020 році АТ «Комерційний Індустріальний Банк» отримав коштів від НБУ, в сумі 291791 тис. грн. Частка фінансових зобов'язань банку, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток в загальній структурі зобов’язань, в 2020 році збільшилася в порівнянні з 2019 роком на 0,01 в. п. та склала 318 тис. грн. Частка зобов’язань банку щодо поточного податку на прибуток в 2020 році збільшилася, в порівнянні з 2019 роком на 0,07 в. п. та склала 0,16 %. Питома вага відстрочених податкових зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2020 році зменшилася в порівнянні з попереднім роком на 0,01 в. п. та мала нульове значення. Частка резервів за зобов'язаннями банку в 2020 році, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, збільшилася на 0,05 в. п. та склали 0,16 % або 4404 тис. грн. Питома вага інших фінансових зобов’язання банку в 2020 році збільшилася на 0,25 в. п. та склала 0,61 % або 17134 тис. грн. Частка інших зобов’язань банку в загальній структурі зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» склала в 2020 році 1,74 % або 49219 тис. грн та зменшилася, в порівнянні з 2019 роком на 0,44 в. п.

З проведеного аналізу зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк», можна зробити висновки, що протягом аналізованого періоду зобов’язання банку складаються з коштів клієнтів, питома вага яких становила від 86,99 % до 98,48 % від загальної суми зобов’язань банківської установи.

Всі інші зобов’язання займають незначну частину в загальній структурі зобов’язань банку.

На рисунку 2.5 відображено структуру зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках.

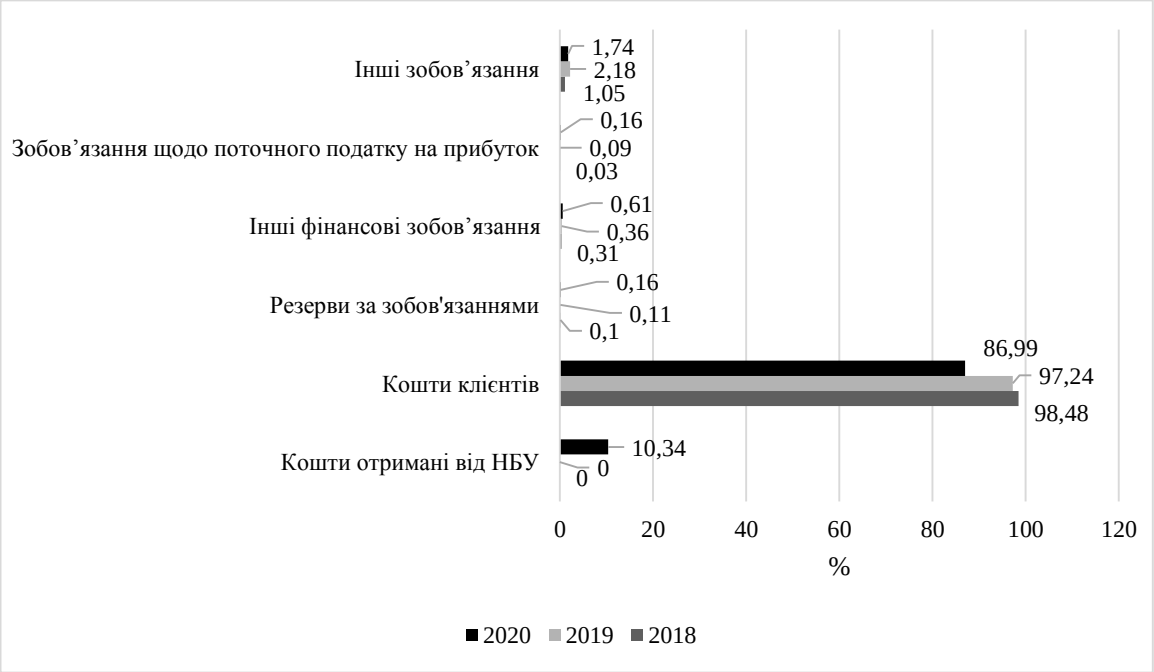

Рисунок 2.5 – Структура зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках

Джерело: побудовано за даними таблиці 2.5

В таблиці 2.6 відображено динаміку зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках.

В 2018 році загальна сума зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» становила 877284 тис. грн. Зобов’язання банку складалися з коштів клієнтів в сумі 863987 тис. грн; зобов’язань щодо поточного податку на прибуток в сумі 247 тис. грн; відстрочених податкових зобов’язань в сумі 279 тис. грн; резервів за зобов'язаннями в сумі 851 тис. грн; інших фінансових зобов’язань в сумі 2676 тис. грн, інших зобов’язань в сумі 9244 тис. грн.

В 2019 році загальна вартість зобов’язань банку збільшилася, в порівнянні з 2018 роком на 329783 тис. грн або 37,59 %.

Таблиця 2.6 – Аналіз динаміки зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки

Показники	Станом на			Абсолютне відхилення (приріст/зменшення) (+,-) у тис. грн		Відносне відхилення (приріст/зменшення) (+,-) у %:	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
Кошти отримані від НБУ	0	0	291791	0	291791	0,00	100,00
Кошти клієнтів	863987	1173712	2455911	309725	1282199	35,85	109,24
Фінансові зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	0	0	318	0	318	0,00	100,00
Зобов’язання щодо поточного податку на прибуток	247	1084	4402	837	3318	338,87	306,09
Відстрочені податкові зобов’язання	279	279	0	0	-279	0,00	-100,00
Резерви за зобов'язаннями	851	1301	4404	450	3103	52,88	238,51
Інші фінансові зобов’язання	2676	4368	17134	1692	12766	63,23	292,26
Інші зобов’язання	9244	26322	49219	17078	22897	184,75	86,99
Усього зобов’язань	877284	1207067	2823180	329783	1616113	37,59	133,89

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 37]

Зобов’язання АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2019 році склали 1207067 тис. грн. Кошти клієнтів банку в 2019 році склали 1173712 тис. грн, їх вартість збільшилася в порівнянні з минулим роком, на 309725 тис. грн або 35,85 %. Сума зобов’язань банку щодо поточного податку на прибуток в 2019 році збільшилася на 837 тис. грн або 338,87 % та склала 1084 тис. грн. Відстрочені податкові зобов’язання АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2019 році були на рівні 2018 року та склали 279 тис. грн. Тоді як резерви за зобов'язаннями банку в 2019 році збільшилися на 450 тис. грн або 52,88 %, в порівнянні з 2018 роком та склали 1301 тис. грн. Інші фінансові зобов’язання банку в 2019 році збільшилися на 1692 тис. грн або 63,23 % та склали 4368 тис. грн. Вартість інших зобов’язань банку збільшилася в 2019 році, в

порівнянні з 2018 роком, на 17078 тис. грн або 184,75 % та склала 26322 тис. грн.

В 2020 році зобов’язання АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшилися, в порівнянні з 2019 роком, на 1616113 тис. грн або 133,89 % та склали 2823180 тис. грн. Кошти банку отримані від НБУ в 2020 році склали 291791 тис. грн, та збільшилися на 100 %. Фінансові зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток в 2020 році, також збільшилися на 100 %, в порівнянні з 2019 роком та склали 318 тис. грн. Вартість зобов’язання банку щодо поточного податку на прибуток в 2020 році збільшилися на 3318 тис. грн або 306,09 %, в порівнянні з 2019 роком та склали 4402 тис. грн. Відстрочені податкові зобов’язання банку зменшилися на 100 % та мали нульове значення. Сума резервів за зобов'язань банку збільшилася, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, на 3103 тис. грн або 238,51 % та склала 4404 тис. грн. Інші фінансові зобов’язання банку в 2020 році, в порівнянні з 2019 роком, зросли на 12766 тис. грн або 292,26 % та склали 17134 тис. грн. В 2020 році інші зобов’язання АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшилися на 22897 тис. грн або 86,99 % та склали 49219 тис. грн.

Кошти клієнтів банку, в 2018-2020 роках є найбільшою статтею зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк». На рисунку 2.6 відображено динаміку коштів клієнтів банку в аналізованому періоді.

Кошти суб’єктів господарювання та небанківських фінансових установ АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018 році склали 447697 тис. грн, в 2019 році обсяг коштів юридичних осіб банку збільшилися на 90986 тис. грн і склали 538683 тис. грн. В 2020 році обсяг коштів суб’єктів господарювання та небанківських фінансових установ АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшилися на 987996 тис. грн, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, та становив 1526679 тис. грн. Кошти фізичних осіб АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018 році склали 416290 тис. грн. В 2019 році їх сума

збільшилася на 218740 тис. грн, в порівнянні з 2018 роком, і склала 635030 тис. грн.

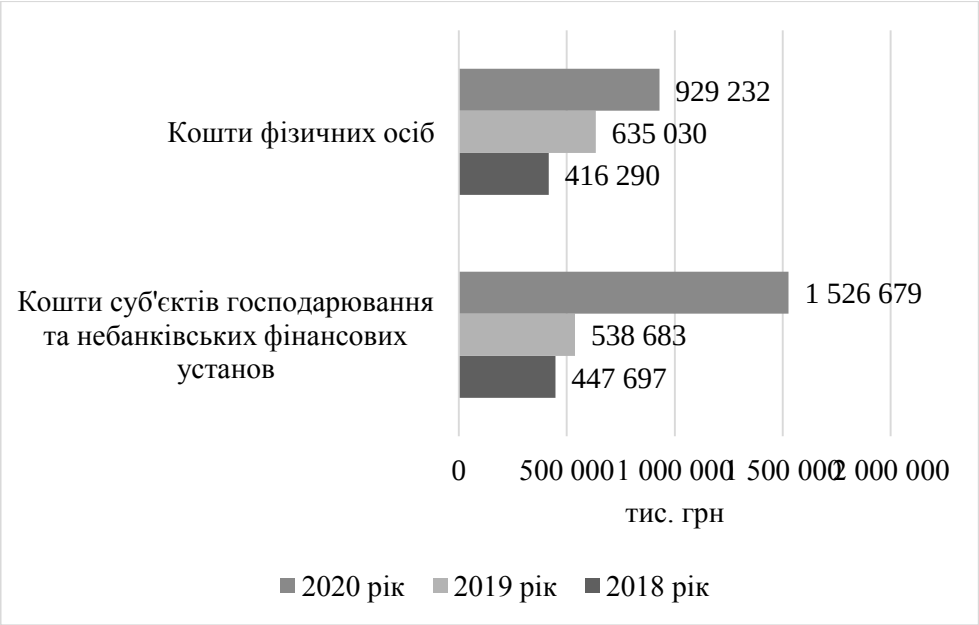

Рисунок 2.6 – Динаміка коштів клієнтів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки

Джерело : побудовано за даними [34, 37]

В 2020 році обсяг коштів фізичних осіб АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшився на 294202 тис. грн, в порівнянні з аналогічним періодом 201 року, і склав 929232 тис. грн.

На основі фінансової звітності банку (додатки А, Б, В), проведено аналіз складу та структури власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» у 2018-2020 роках, який представлено у таблиці 2.7 [37, 52].

В 2018 році в структурі капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» найбільшу питому вагу займав статутний капітал, який становив 87,48 %. Питома вага резервів та інших фондів банку на кінець 2018 року склала 1,95 %. Резерви переоцінки банку в 2018 році, складали 3,13 % від загальної структури капіталу банку. В загальній структурі власного капіталу банку, частка нерозподіленого прибутку склала 7,44 %.

Таблиця 2.7 – Аналіз складу та структури власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» у 2018-2020 роках

Показник	Станом на			Частка у власному капіталі, %			Зміни в структурі, в.п	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2019 / 2018 р.	2020 / 2019 р.
Статутний капітал	200000	215748	215748	87,48	85,72	74,27	-1,76	-11,45
Інший додатковий капітал	0	-117	-117	0,00	-0,05	-0,04	-0,05	0,01
Резервні та інші фонди банку	4469	5043	6216	1,95	2,00	2,14	0,05	0,14
Резерви переоцінки	7147	5908	3381	3,13	2,35	1,16	-0,78	-1,18
Нерозподілений прибуток/ непокритий збиток	17014	25102	65261	7,44	9,97	22,47	2,53	12,49
Усього власного капіталу	228631	251684	290488	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 35, 37]

В 2019 році питома вага статутного капіталу в загальній структурі активів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» зменшилася, в порівнянні з 2018 роком, на 1,76 в. п. та склала 85,72 %. Питома вага іншого додаткового капіталу банку, в 2019 році, мала від’ємне значення та склала -0,05 %, від загальної структури активів банку. Частка резервів та інших фондів банку в 2019 році, в порівнянні з 2018 роком збільшилася на 0,05 в. п. склала 2,0 %. Питома вага резервів переоцінки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2019 році зменшилася, по відношенню до 2018 року, на 0,78 в. п. та склала 2,35 %. Питома вага нерозподіленого прибутку банку у загальній структурі власного капіталу банку, в 2019 році склала 9,97 %, що на 2,53 в. п. більше, ніж за аналогічний період 2018 року.

В 2020 році найбільшу частку в структурі власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» склав статутний капітал банку, а саме 74,27 %, що на 11,45 в. п. менше за аналогічний період 2019 року. Частка іншого додаткового капіталу банку, в 2020 році склала 0,04 % та мала від’ємне значення. Питома вага резервів та інших фондів банку в 2020 році збільшилася, в порівнянні з 2019 роком, на 0,14 в. п. та склала 2,14 %. Частка

резервів переоцінки банку в 2020 році зменшилася, в порівнянні з 2019 роком, на 1,18 в. п. і склала 1,16 %. Питома вага нерозподіленого прибутку АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2020 році склала 22,47 % та збільшилася, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року на 12,49 в. п.

В таблиці 2.8 відображено динаміку капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках.

Таблиця 2.8 – Динаміка власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки

Показник	Станом на			Абсолютне відхилення (+,-) тис. грн		Відносне відхилення (приріст / зменшення) у %	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
Статутний капітал	200000	215748	215748	15748	0	7,87	0,00
Інший додатковий капітал	0	-117	-117	-117	0	100,00	0,00
Резервні та інші фонди банку	4469	5043	6216	574	1173	12,84	23,26
Резерви переоцінки	7147	5908	3381	-1239	-2527	-17,34	-42,77
Нерозподілений прибуток/ непокритий збиток	17014	25102	65261	8088	40159	47,54	159,98
Усього власного капіталу	228631	251684	290488	23053	38804	10,08	15,42

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 35, 37]

В 2018 році статутний капітал АТ «Комерційний Індустріальний Банк» склав 200000 тис. грн. Інший додатковий капітал банку в 2018 році відсутній. Резерви та інші фонди банку в 2018 році склали 4469 тис. грн. Сума резервів переоцінки банку склала 7147 тис. грн. В 2018 році АТ «Комерційний Індустріальний Банк» мав нерозподілений прибуток в сумі 17014 тис. грн. Загальна вартість власного капіталу банку в 2018 році склала 228631 тис. грн.

В 2019 році статутний капітал банку збільшився, в порівнянні з минулим роком, на 15748 тис. грн або 7,87 % та склав 215748 тис. грн. Вартість іншого додаткового капіталу банку в 2019-2020 році, була від’ємною та склала 117

тис. грн. Вартість резервів та інших фондів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2019 році збільшилися на 574 тис. грн або на 12,84 %, в порівнянні з аналогічним періодом 2018 року та склали 5043 тис. грн. В 2019 році резерви переоцінки банку зменшилися, в порівнянні з 2018 роком, на 1239 тис. грн або 14,34 % та склали 5908 тис. грн. В 2019 році нерозподілений прибуток АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшився на 8088 тис. грн або 47,54 % і склав 25102 тис. грн.

В 2020 році статутний капітал АТ «Комерційний Індустріальний Банк» залишився на рівні минулого року та склав 215748. Інший додатковий капітал банку в 2020 році, залишився на рівні 2019 року та склав 117 тис. грн. Сума резервних та інших фондів банку в 2020 році збільшилася на 1173 тис. грн або 23,26 % та склала 6216 тис. грн. Резерви переоцінки банку в 2020 році зменшилися, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, на 2527 тис. грн або 42,77 % та склали 3381 тис. грн. Сума нерозподіленого прибутку АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2020 році збільшилася в порівнянні з 2019 роком, на 40159 тис. грн або 159,98 % та склала 65261 тис. грн.

На рисунку 2.7 відображено динаміку власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках.

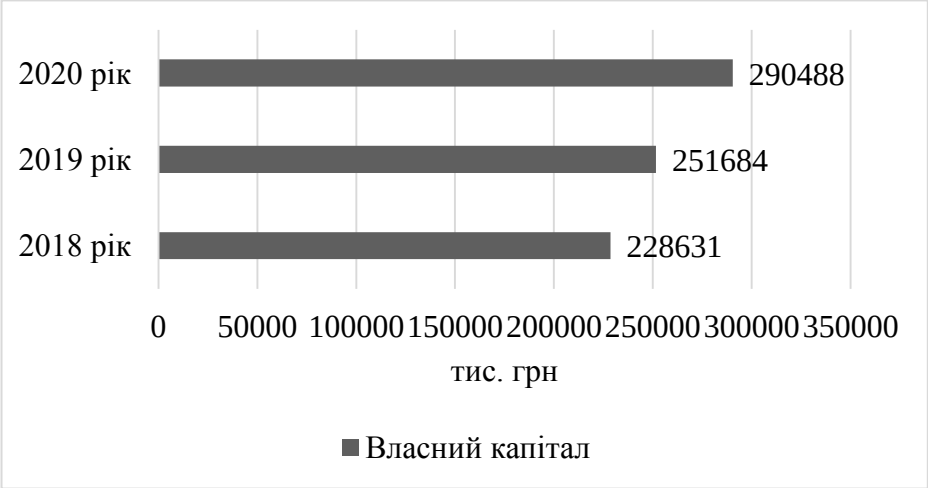

Рисунок 2.7 – Динаміка власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках, тис. грн

Джерело: побудовано за даними таблиці 2.8

Протягом 2018-2020 років загальний обсяг власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшувався. Станом на кінець 2018 року загальна вартість власного капіталу банку склала 228631 тис. грн. В 2019 році власний капітал банку збільшився на 23053 тис. грн або 10,08 % і склав 251684 тис. грн. В 2020 році власний капітал банку збільшився, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, на 38804 тис. грн або 15,42 % та склав 290488 тис. грн.

Склад та динаміка фінансових результатів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» наведено в таблиця 2.9.

Таблиця 2.9 – Склад та динаміка фінансових результатів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» у 2018-2020 роках

Показник	Станом на			Абсолютне відхилення (+,-) тис. грн		Відносне відхилення (приріст / зменшення), %	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
Чистий процентні дохід / витрати	65740	93996	127057	28256	33061	42,98	35,17
Чистий комісійний дохід / витрати	40028	60821	81418	20793	20597	51,95	33,86
Торговий результат	15917	17247	34064	1330	16817	8,36	97,51
Інші операційні доходи	3512	5726	12346	2214	6620	63,04	115,61
Інші доходи	25	174	71	149	-103	596,00	-59,20
Всього доходів	125223	177964	254957	52741	76993	42,12	43,26
Відрахування до резервів	5708	-980	6348	-6688	7328	-117,17	-747,76
Адміністративні та інші операційні витрати	105658	150327	197024	44669	46697	42,28	31,06
Всього витрат	111366	149347	203373	37981	54026	34,10	36,17
Прибуток / (збиток) до оподаткування	13857	28617	51584	14760	22967	106,52	80,26
Витрати на податок на прибуток	2545	4207	9298	1662	5091	65,30	121,01
Прибуток / (збиток)	11312	24410	42287	13098	17877	115,79	73,24

Джерело : побудовано та пораховано за даними [34, 35, 37]

Доходи АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018 році складалися з процентних доходів в сумі – 65740 тис. грн, комісійних доходів в сумі – 40028 тис. грн, торгового результату в сумі – 15917 тис. грн, інших операційних доходів банку в сумі – 3512 тис. грн. та інших доходів банку в сумі – 25 тис. грн. Всього сума чистих доходів банку в 2018 році склала 125223 тис. грн. Витрати АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018 році складалися з відрахувань до резервів в сумі 5708 тис. грн, адміністративних та інших операційних витрат банку – 105658 тис. грн. Зальна сума витрат АТ «Комерційний Індустріальний Банк», в 2018 році, склала 111366 тис. грн.

В 2019 році доходи АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшилися в порівнянні з 2018 роком, на 52741 тис. грн або 42,12 % та склали 177964 тис. грн. Тоді як загальна сума витрат АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2019 році збільшилася, в порівнянні з 2018 роком на 37981 тис. грн або 34,1 % та склала 149347 тис. грн. В 2019 році відбулося збільшення, в порівнянні з 2018 роком, чистих процентних доходів банку, на 28256 тис. грн або 42,98 %. Їх сума в 2019 році склала 93996 тис. грн. Чисті комісійні доходи банку в 2019 році, збільшилися на 20793 тис. грн або 51,95 % та склали 60821 тис. грн. Торгові результати банку в 2019 році збільшилися, в порівнянні з 2018 році, на 1330 тис. грн або 8,36 % та склали 17247 тис. грн. Інші операційні доходи АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2019 році зменшилися на 2214 тис. грн або 63,04 % та склали 5726 тис. грн. Інші доходи банку, в 2019 році склали 174 тис. грн. Їх сума в 2019 році збільшилася, в порівнянні з 2018 роком, на 149 тис. грн або 596 %. Сума загальних витрат банку в 2019 році збільшилася, в порівнянні з 2018 роком, на 37981 тис. грн або 34,1 % та склала 149347 тис. грн. Збільшенню загальних витрат банку сприяло збільшення адміністративних та інших операційних витрат банку на 44669 тис. грн або 42,28 %. Їх сума в 2019 році склала 150327 тис. грн. В 2019 році, в порівнянні з 2018 роком, зменшилися відрахування до резервів банку, на суму 6688 тис. грн або 117,17 % та набули від’ємного значення – 980 тис. грн.

В 2020 році доходи АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшилися, в порівнянні з 2019 роком на 76993 тис. грн або 43,26 % та склали 254957 тис. грн. Збільшенню загальної суми доходів банку в 2020 році, сприяло збільшення чистих процентних доходів на 33061 тис. грн або 35,17 %. Їх сума склала 127057 тис. грн. Чисті комісійні доходи АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2020 році склали 81418 тис. грн та збільшилися, в порівнянні з 2019 роком, на 20597 тис. грн або 33,86 %. Торговельний результат банку, в 2020 році збільшився на 16817 тис. грн або 97,51 % та склав 34064 тис. грн. Інші операційні доходи банку збільшилися на 6620 тис. грн або 115,61 % та склали 12346 тис. грн. Інші доходи банку в 2020 році склали 71 тис. грн. Загальний обсяг витрат АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2020 році склав 203373 тис. грн. Його сума збільшилася в порівнянні з 2019 роком на 54026 тис. грн або 36,17 %. Збільшення витрат відбулося за рахунок збільшення адміністративних та інших операційних витрат банку на 46697 тис. грн або 31,06 %. На рисунку 2.8 відображено динаміку доходів та витрат АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках.

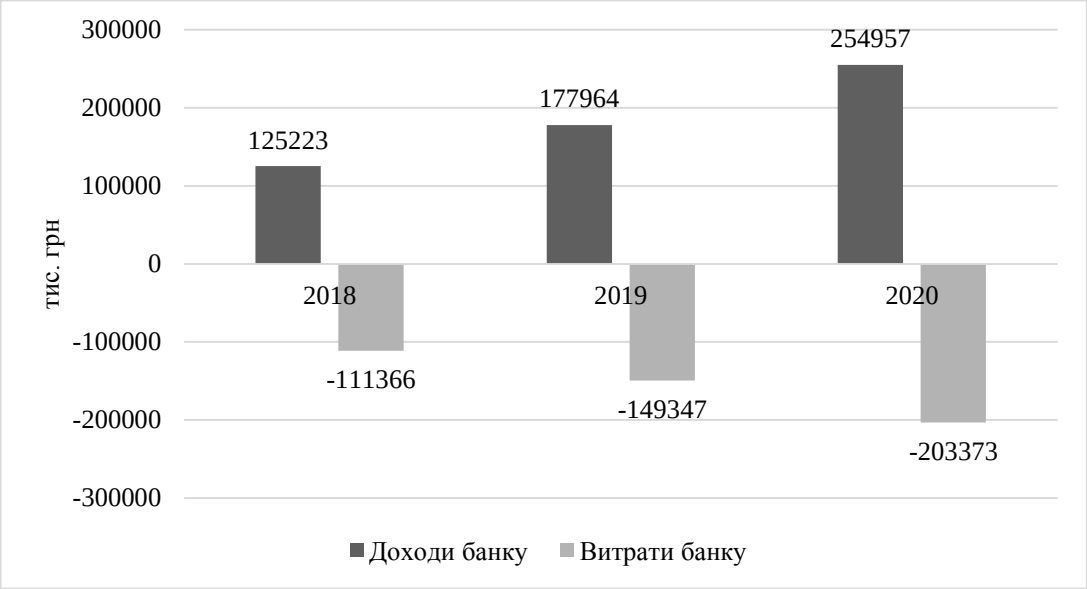

Рисунок 2.8 – Динаміка доходів та витрат АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках

Джерело: побудовано за даними таблиці 2.9

Протягом 2018-2020 років діяльність АТ «Комерційний Індустріальний Банк» була прибутковою. Зокрема, в 2018 році розмір прибутку банку склав 11312 тис. грн. В 2019 році, отриманий прибуток банку збільшився, в порівнянні з 2018 роком на 13098 тис. грн або 115,79 % та склав 24410 тис. грн. В 2020 році розмір прибутку АТ «Комерційний Індустріальний Банк» становив 42287 тис. грн, що більше від аналогічного періоду 2019 року на 17877 тис. грн або 73,24 %.

Динаміку прибутку АТ «Комерційний Індустріальний Банк»» в 2018-2020 роках представлено на рисунку 2.9.

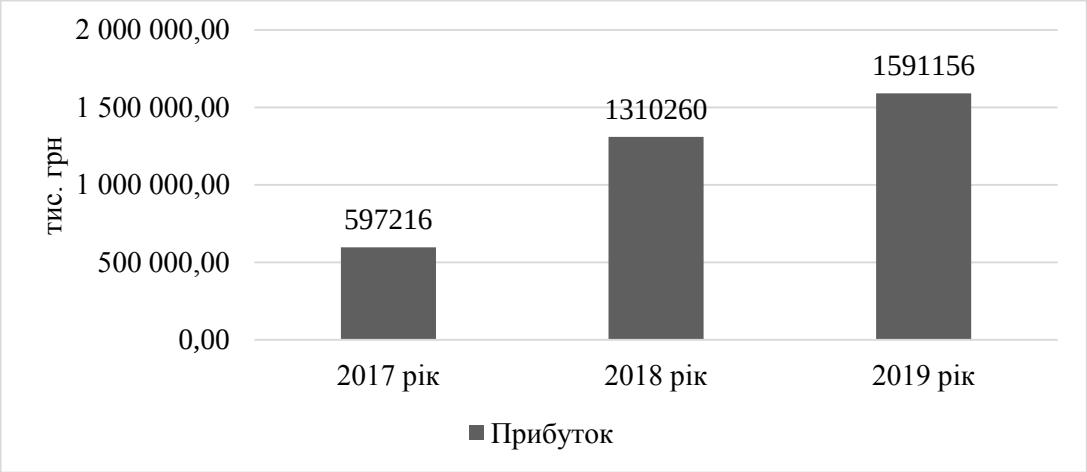

Рисунок 2.9 – Динаміка прибутку АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за 2018-2020 роки, тис. грн

Джерело: побудовано за даними таблиці 2.9

Загалом АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2020 році покращив низку фінансових показників. Загалом у 2020 році ситуація в банку була стабільна, зважаючи на наявний значний запас міцності по економічним нормативам НБУ, відсутність відтоків депозитів, несуттєву частку кредитів фізичних осіб та кредитів у іноземній валюті у загальному кредитному портфелі банку, відсутність значних концентрацій в активах/пасивах банку.

3 Розробка рекомендацій щодо покращення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк»

Кредитна діяльність АТ «Комерційний Індустріальний Банк» здійснюється на основі законодавчих та нормативних документів, а також внутрішніх положень банку. З проведеного аналізу, в пункті 2.2 даного дослідження, доцільно відзначити, що обсяг кредитів, наданих фізичним особам, на кінець 2020 року збільшився в 1,6 разів порівняно з 2019 роком. Кредити надавалися переважним чином на поточні потреби, проте значно збільшився портфель іпотечних кредитів фізичних осіб завдяки придбанню протягом 2020 року кредитних портфелів банків, що знаходяться в процесі ліквідації. Але загалом кредитний портфель фізичних осіб складав 10,6 % від загального кредитного портфеля. Обсяг процентних доходів по кредитам, наданим АТ «Комерційний Індустріальний Банк» фізичним особам, в 2020 році збільшився в 1,9 разів порівняно з 2019 роком.

Проаналізуємо динаміку виданих іпотечних кредитів в складі кредитів, які були видані фізичним особам в АТ «Комерційний Індустріальний Банк» за період 2018-2020 років (таблиця 3.1).

Таблиця 3.1 – Динаміка кредитів виданих фізичним особам АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках

Показник	Станом на			Абсолютне відхилення (+,-) тис. грн		Відносне відхилення (приріст / зменшення), %	
	01.01.2019 р., тис. грн	01.01.2020 р., тис. грн	01.01.2021 р., тис. грн	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.	2019 р. до 2018 р.	2020 р. до 2019 р.
Кредити фізичним особам							
Овердрафт	1515	1240	968	-275	-272	-18,15	-21,94
Поточна діяльність	22742	79844	73202	57102	-6642	251,09	-8,32
Іпотечні кредити	2504	3625	62793	1121	59168	44,77	1632,22
Всього	26761	84709	136963	57948	52254	216,54	61,69

Джерело : побудовано та пораховано за даними [51, 52]

В 2018 році обсяг іпотечних кредитів виданих АТ «Комерційний Індустріальний Банк» склав 2504 тис. грн. В 2019 році обсяг виданих іпотечних кредитів, в порівнянні з 2018 роком, збільшився на 1121 тис. грн або 44,77 % та склав 3625 тис. грн. В 2020 році, в порівнянні з 2019 роком, сума виданих банком іпотечних кредитів, збільшилася на 59168 тис. грн або 1632,22 % та склала 62793 тис. грн.

Кредити фізичним особам зросли на 61,69 % потягом 2020 року. Приріст кредитного портфелю в 2020 році здійснювався, як за рахунок надання нових кредитів, так і за рахунок придбання іпотечних кредитних портфелів. Так, за 2020 рік було надано 28 нових забезпечених кредитів на загальну суму 42 млн грн. Заставою за даними кредитами виступають квартири, нежитлова та комерційна нерухомість. Також, в 2020 році АТ «Комерційний Індустріальний Банк» придбав два кредитні портфелі, продаж яких здійснювався Фондом гарантування вкладів фізичних осіб, як продаж активів неплатоспроможних банків: пул іпотечних кредитів ПАТ «КБ «Хрещатик» в кількості 602 кредити з сумою заборгованості 57,4 млн грн та пул іпотечних кредитів ПАТ «КБ «Надра» в кількості 101 кредит з сумою заборгованості 35,2 млн грн. З метою обслуговування іпотечних кредитів ПАТ «КБ «Хрещатик», рішенням Київської міської ради від 07.07.2020 №29/9108, банк був визначений уповноваженим банком за кредитними договорами, укладеними відповідно до Положення про порядок фінансово-кредитної підтримки молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) житла в місті Києві [52].

Протягом 2019 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» звернув стягнення на заставне майно, що виступало забезпеченням кредитів, на загальну суму 9000 тис. грн. Протягом 2018 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» звернув стягнення на заставне майно, що виступало забезпеченням кредитів, на загальну суму 21740 тис. грн [49]. В таблиці 3.2 наведено динаміку впливу вартості застави на якість іпотечного кредиту за 2018-2020 роки.

Таблиця 3.2 – Вплив вартості застави на якість іпотечного кредиту за 2018-2020 роки

Іпотечні кредити фізичних осіб	Роки		
	2018	2019	2020
Балансова вартість іпотечних кредитів фізичних осіб, тис. грн	2504	3625	62793
Очікувані грошові потоки від реалізації заставленого забезпечення, тис. грн	1592	2844	62793
Вплив застави, тис. грн	957	832	-

Джерело : побудовано за даними [51, 52]

Протягом 2020 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» звернув стягнення на заставне майно, що виступало забезпеченням кредитів, на загальну суму 2191 тис. грн. Протягом 2020 року іпотечні кредити населенню збільшились у 17 разів.

Механізми іпотечного кредитування, що реалізується банківськими установами, на сьогодні представлені програмами з кредитування громадян, які інвестують кошти у об’єкти нерухомості на умовах пайової участі або придбають готове житло на первинному чи вторинному ринках. Ряд українських банків, зокрема і АТ «Комерційний індустріальний банк» долучилися до державної програми здешевлення іпотечного кредитування – «Доступна іпотека 7 %». Також АТ «Комерційний Індустріальний Банк» надає іпотечний кредит фізичним особам «Кредит на купівлю житлової нерухомості».

Основні умови іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» станом на кінець 2021 року зведено у таблиці 3.3.

Державною програмою «Доступна іпотека 7 %» може скористатися будь-який повнолітній громадянин держави, вік якого на дату погашення кредиту не повинен перевищувати 70 років. Умови по зазначеній програмі, досить привабливі. Проте існують обмеження щодо площі об’єкта іпотеки. Площа нерухомості має складати 50 кв. метрів загальної площі предмета іпотеки на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 20 кв. метрів – на кожного наступного члена сім'ї.

Таблиця 3.3 – Умови іпотечного кредитування АТ «Комерційний індустріальний банк» станом на кінець 2021 року [26]

Умови надання кредиту	«Кредит на купівлю житлової нерухомості»	«Доступна іпотека 7 %»
Валюта	гривня	гривня
Сума кредиту	від 50 тис. грн до 10 млн грн	від 100 тис. грн до 2,5 млн грн
Процентна ставка, яку сплачує позичальник	до 17,9 % річних	Компенсаційна % ставка –7 % річних
	Процентна ставка в перший рік кредитування – 15,0 % річних. Процентна ставка починаючи з другого року кредитування –17,9 % річних	Базова % ставка змінюється щорічно: а) для кредитів, наданих на придбання житлової нерухомості в об’єкті завершеного будівництва UIRD* (12 міс.) + 4,5% річних, але не більше 30% річних; б) для кредитів, наданих на придбання майнових прав на житлову нерухомість в об’єкті незавершеного будівництва: - до моменту введення в експлуатацію - UIRD (12 міс.) + 7% річних, але не більше 30% річних; - після введення в експлуатацію - UIRD (12 міс.) + 4,5% річних, але не більше 30% річних.
Комісія за надання кредиту (разова)	2% від суми кредиту	0,5% від суми кредиту
Внесок власними коштами	Не менше 30% від вартості нерухомості, що купується	Не менше 15% від вартості нерухомості, що купується
Строк	до 20 років	
Дострокове погашення	можливе без додаткових комісій та плат	
Цільове використання	купівля житлової нерухомості	
Додаткові та супутні послуги	– страхування предмету іпотеки; – страхування життя та працездатності позичальника; – оцінка ринкової вартості нерухомості.	

*Ukrainian Index of Retail Deposit Rates – український індекс ставок за депозитами фізичних осіб, що розраховується на основі номінальних ставок ринку депозитів фізичних осіб, які оголошуються банками України, та публікується на офіційному сайті Національного банку України.

Відсотки за користування іпотечним кредитом складають – 7 %, а також сплачується додаткова разова комісія за надання кредиту – 0,5 % від суми

кредиту. Проте відсоткова ставка не є фіксованою. Відсоткова ставка встановлюється окремо для кожного позичальника та залежить від таких умов, як завершений та незавершений об'єкт нерухомості, а також українського індексу ставок за депозитами фізичних осіб, що розраховується на основі номінальних ставок ринку депозитів фізичних осіб, які оголошуються банками України, та публікується на офіційному сайті НБУ. Якщо позичальник хоче отримати кредит на об'єкт завершеного будівництва, відсоткова ставка буде розраховуватися як середній індексу ставок за депозитами фізичних осіб за відповідний рік плюс 4,5% річних, але не більше 30% річних. Якщо позичальник хоче отримати іпотечний кредит на житлову нерухомість в об'єкті незавершеного будівництва, ставка буде складати: середній індексу ставок за депозитами фізичних осіб за відповідний рік плюс 7 % річних, але не більше 30% річних – до моменту введення в експлуатацію та ставка буде розраховуватися як середній індексу ставок за депозитами фізичних осіб за відповідний рік плюс 4,5% річних, але не більше 30% річних.

Тоді як за програмою АТ «Комерційний Індустріальний Банк» «Кредит на купівлю житлової нерухомості», відсотки за користування іпотечним кредитом складають від 15 % в перший рік кредитування до 17,9 % починаючи з другого року кредитування. Також позичальник має сплатити разову комісію за надання кредиту в розмірі 2 % від суми кредиту.

Суттєвий вплив на рішення позичальника, щодо вибору програми іпотечного кредитування, запропонованих АТ «Комерційний Індустріальний Банк» складає відсотковий внесок власних коштів позичальника або перший внесок. Так за державною програмою «Доступна іпотека 7 %» відсотковий внесок власних коштів складає не менше 15% від вартості нерухомості, що купується. Тоді як за програмою «Кредит на купівлю житлової нерухомості», відсотковий внесок власних коштів позичальника складає не менше 30% від вартості нерухомості, що купується.

Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» передбачає взаємовідносин банку та

позичальника. По іпотечним кредитам, які надаються фізичним особам АТ «Комерційний Індустріальний банк», існують вимоги до позичальника по віку та працевлаштуванню. Зокрема вік позичальника має бути від 21 до 65 років. Фізична особа має бути резидентом, громадянином України та обов'язково бути працевлаштованим [26]:

– для найманих працівників – не менше 6-ти місяців;

– для фізичних осіб-підприємців та осіб, які займаються незалежною професійною діяльністю – строк трудової діяльності не менш 1 (одного) року;

– для моряків - наявність контракту за попередні 12 місяців.

Позичальник звертається в банк за іпотечним кредитом з необхідним переліком документів [26] та подає заявку встановленого зразка з обов'язковою відміткою дати та розписом посадової особи банку, яка її отримала:

– паспорт громадянина України (в т.ч. у вигляді ID-картки);

– документ, що містить реєстраційний номер облікової картки платника податків України (або ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків);

– інформація про доходи позичальника;

– інформація щодо нерухомості, що пропонується в забезпечення;

– інші документи, перелік яких визначений банківським продуктом.

Далі спеціалісти банку обробляють заявки позичальника на іпотечний кредит. Спеціалісти банку обробляють документи отримані від клієнта, аналізують характер кредиту, який планується до надання даному суб`єкту господарювання. При необхідності проводиться бесіда з клієнтом для уточнення наявних відомостей про його репутацію, кредитну історію.

АТ «Комерційний Індустріальний Банк» не надає кредит на нерухомість без виконання позичальником однієї з таких умов:

– гарантії з боку третьої особи (поручителя за кредитом);

– наявність у позичальника активів, що можуть бути використані як застава та належать йому на правах приватної власності;

– страхування заставного майна та страхування життя особи яка отримує іпотечний кредит.

У разі прийняття позитивного рішення банком щодо надання кредиту подальша робота над заявкою на іпотечному кредиту здійснюється у напрямі аналізу ринку нерухомості, оцінки кредитоспроможності позичальника і здійснюється комплексний техніко-економічний аналіз власне об’єкта нерухомого майна. Зазвичай використовують експертну оцінку поточної та майбутньої ринкової вартості цього об'єкта нерухомості від незалежного професійного оцінювача. Також здійснюється власний аналіз АТ «Комерційний Індустріальний Банк» ринку нерухомості з метою перевірки можливості продажу нерухомості за тією ціною і в ті терміни, які забезпечують кредитоспроможність позичальника.

Вартість майна іпотечного кредитування, що оцінюється та приймається в заставу, розраховується за його заставною вартістю. Ринкова вартість майна визначається [26]:

– на підставі Звіту про оцінку майна чи майнових прав, виконаного суб’єктом оціночної діяльності, з яким співпрацює АТ «Комерційний Індустріальний Банк»;

– на підставі Звіту про оцінку майна чи майнових прав, виконаного суб’єктом оціночної діяльності, що акредитований органом державної виконавчої служби, у випадках примусової реалізації майна, що знаходиться в заставі;

– на підставі Звіту про оцінку майна чи майнових прав, виконаного суб’єктом оціночної діяльності, з яким банк не співпрацює, за погодженням колегіальних органів АТ «Комерційний Індустріальний Банк»;

– на підставі експертного висновку Управління по роботі з заставним майном (самостійно), працівники якого мають відповідні кваліфікаційні свідоцтва та стаж роботи.

Вартість предметів застави переглядається з урахуванням зміни кон’юнктури ринку та стану їх збереження. Періодична переоцінка вартості застави здійснюється на регулярній основі, а саме:

– нерухомого майна, цілісного майнового комплексу, земельних ділянок, транспортних засобів та устаткування – не рідше одного разу на дванадцять місяців;

– товарів в обороті або в переробці та біологічних активів – не рідше одного разу на місяць;

– іншого майна/майнових прав – не рідше одного разу на шість місяців.

Отримавши іпотечний кредит на придбання нерухомості, позичальник має укласти відповідні договори з АТ «Комерційний Індустріальний Банк», в яких записані всі умови погашення кредиту і вказується майно, яке перебуватиме в заставі.

АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має право застосовувати штрафні санкції у вигляді штрафів, пені, підвищення процентної ставки за користування кредитними коштами у разі прострочення позичальником платежів по погашенню заборгованості за кредитним договором та/або невиконання позичальником інших умов договору (наприклад несвоєчасне здійснення страхування предмету застави тощо) [26].

У разі невиконання позичальником своїх зобов’язань за кредитним договором іпотечного кредитування, забезпеченням якого виступає нерухоме майно, АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має право стягнути таке майно в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором.

У процесі кредитування банк передає дані про кредитну операцію до Бюро кредитних історій та до Кредитного реєстру НБУ, згоду на таку передачу дає позичальник під час оформлення заявки на отримання іпотечного кредиту [26]. Банк не має права вносити зміни до укладених з клієнтами договорів в односторонньому порядку.

Важливу роль в організаційно-економічному механізмі іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний банк» відіграють зв'язки

суб'єктів системи кредитних відносин, а саме спеціалістів які приймають рішення про видачу іпотечних кредитів та позичальників, які подають заявки на отримання кредитних коштів. Не остання роль в механізмі іпотечного кредитування належить суб’єктам оціночної діяльності та страхувальникам об’єктів заставної нерухомості та життя позичальника. Таким чином механізм іпотечного кредитування включає сукупність способів і методів пошуку потенційних позичальників та оцінки їхньої кредитоспроможності, визначення та аналізу наявних ризиків, а також організації страхового захисту іпотечних кредитів.

На сьогодні, в умовах нестабільності економіки України, банківські установи наражаються на ризики в процесі іпотечних кредитних взаємовідносин, як з боку працівників банку, так і з боку позичальників кредитних коштів. До таких ризиків належать: ризик професійних помилок ріелтора, ризик професійних помилок оцінювача, ризик професійних помилок нотаріуса, ризики шахрайських дій спеціалістів банку в процесі розгляду заяви та документів на отримання іпотечних кредитів. При цьому ризики на внутрішнього характеру здійснюють суттєвий вплив на сукупність відносин, які виникають у процесі іпотечного кредитування та позначаються на виникненні інших ризиків.

На основі проведених досліджень організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в АТ «Комерційний Індустріальний Банк», варто відзначити відсутність органу (служби, відділу), який би здійснював контроль за процесом прийняття рішень при наданні іпотечних кредитів банком. Тож, вважаємо за необхідне, виокремити в організаціно-економічному механізмі іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» окремий структурний підрозділ – Службу фінансової безпеки, яка буде перевіряти та виявляти ризики при наданні іпотечних кредитів, що можуть завдати фінансових втрат банку.

На рисунку 3.1 відображено організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

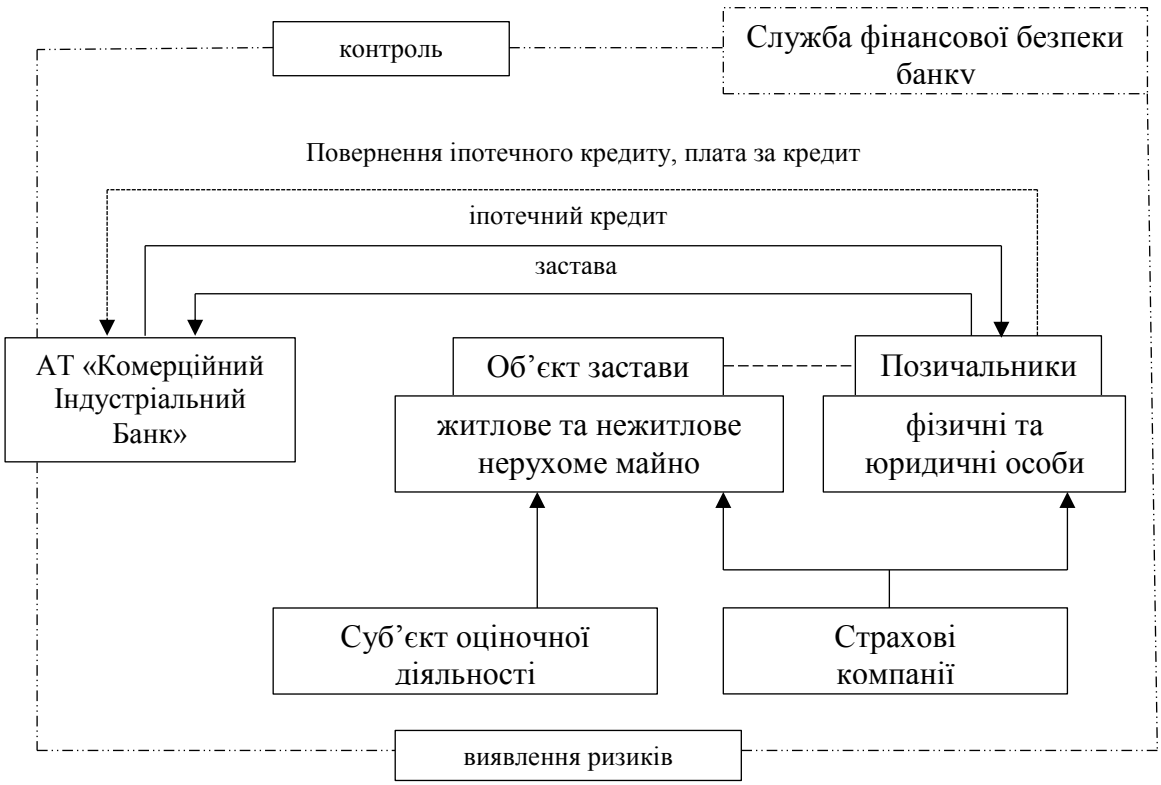

Рисунок 3.1 – Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк»

Джерело: запропоновано автором

Головними суб'єктами іпотечного кредитного договору є кредитор (АТ «Комерційний Індустріальний Банк» та позичальник. Проте в відносинах кредитора і позичальника завжди виникають ризики, які негативно впливають на кінцевий результат та отримання прибутку кредитора. Тому служба фінансової безпеки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має займатися виявленням ризиків, які виникають в процесі організації іпотечного кредитування, їх моніторингом та контролем за діяльність всіх суб'єктів іпотечного кредитування.

Основними ризиками іпотечного кредитування кредитора є ризик неповернення або часткового повернення коштів, які надані в кредит. В наслідок впливу зазначених ризиків може знизитися ліквідність АТ «Комерційний Індустріальний Банк», оскільки в результаті неповернення кредитів банк не зможе забезпечити повною мірою ліквідність своїх активів.

Відсотковий ризик АТ «Комерційний Індустріальний Банк» виникає в разі зміни ринкової ставки відсотка за кредитами. Це може відбуватися як під впливом зовнішніх факторів (зміна облікової ставки НБУ, підвищення рівня інфляції), так і під впливом внутрішніх факторів чи помилок спеціалістів кредитно відділу (вибір фіксованої ставки до кінця погашення кредиту, неврахування в кредитних договорах можливих змін процентних ставок) [41].

На процес банківського іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» впливає ризик дострокового погашення кредиту. Він виникає, коли позичальник прагне повернути кредит достроково. При порівнянні іпотечних кредитів, які надаються АТ «Комерційний Індустріальний Банк» (таблиця 3.3), було встановлено що позичальники, відповідно до кредитних договорів, можуть повернути іпотечний кредит достроково. Якщо позичальник виплачує іпотечний кредит достроково (до терміну погашення) в період падіння процентних ставок, АТ «Комерційний Індустріальний Банк» втрачає можливість отримати процентний дохід, передбачений контрактом. Тому для попередження ризику в кредитному договорі за іпотечним кредитом АТ «Комерційний Індустріальний Банк», необхідно вказати санкції за дострокове погашення у вигляді певного відсотка від первісної суми боргу.

Суттєвим ризиком, який впливає на іпотечне кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк», є ризик втрати ліквідності предмета заставного майна в результаті зміни ринкової ціни на об’єкт нерухомості або суттєвого погіршення особливостей заставленої нерухомості, які впливають на їхню вартість. Це призводить до того, що заставлене майно не може бути реалізовано за ціною, яка покриває витрати банку в разі невиконання позичальником своїх зобов’язань [41].

Окрім ризиків кредитора, доцільно виокремити ризики які пов’язані з діяльність посередників, що беруть участь у процесі іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк». До них відносяться: страхові компанії та суб’єкти оціночної діяльності. Іпотечні кредити відрізняються

значними розмірами та термінами погашення і попри те, що вони надаються під заставу нерухомості, для забезпечення стабільності та ефективності функціонування кредиторів додатково використовується страховий захист від основних ризиків, які супроводжують цей вид кредитів.

Страхування ризиків іпотечного кредитування дає змогу мінімізувати вплив негативних факторів та забезпечує відшкодування збитків у разі настання страхового випадку. Проте, бувають випадки, коли працівники страхової компанії допускаються помилок в договорі страхування. Внаслідок чого банк ризикує втратити страхові виплати, внаслідок настання страхового випадку. Тому служба фінансової безпеки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має перевіряти репутацію та надійність страхових компаній з якими співпрацює позичальник при іпотечному кредитуванні.

Суб’єкти оціночної діяльності суттєво наражають банк на ризик знецінення заставленого майна, внаслідок завищення ціни оцінки об’єкта нерухомості. Саме від вартості оцінки, залежить обсяг іпотечного кредиту. Наслідками дій оцінювача можуть стати збитки банку у випадку продажу заставленого майна, у якого було неправильно визначено вартість. Тому служба фінансової безпеки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має перевіряти суб’єктів оціночної діяльності на предмет змови з позичальником, а також кваліфікації працівників (оцінювачів) при видачі іпотечних кредитів.

Перераховані ризики мають як об’єктивний, так і суб’єктивний характер і не надають кредиторам повних гарантій повернення грошових коштів, тому існує потреба в їх моніторингу. На практиці використовують різні способи врахування та мінімізації ризиків іпотечного кредитування, але найбільш ефективним механізмом захисту є страхування [41].

До функцій служби фінансової безпеки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» мають входити оцінка контрагентів щодо оформлення та надання іпотечних кредитів для уникнення проблемних ситуацій з протермінуванням платежів та неповерненням позики. Як показує практика, існує певне недопрацювання спеціалістів кредитного відділу банках, яке

відображається в наявність кредитної заборгованості за іпотечними кредитами банку. Служба безпеки банку має перевіряти отримані документи від позичальника. В першу чергу, працівники служби фінансової безпеки мають перевіряти отриману інформацію в відкритих базах даних. На основі отриманої інформації, працівники служби безпеки можуть використовувати наступні методи перевірки отриманої інформації:

– прямі дзвінки за місцем роботи, де працює позичальник;

– порівняння отриманої інформації від позичальника, з інформацією служб безпеки банків-партнерів;

– перевірка інформації за власними базами даних а також інформації про можливих родичів, що обслуговувалися чи обслуговуються банком;

– перевірка активності клієнта в соціальних мережах;

– звернення та формування запитів у бюро кредитних історій;

– неофіційні звернення до органів внутрішніх справ та податкових органів.

Створена служба фінансової безпеки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має проводити систематичний моніторинг клієнтської інформації та їх транзакцій, займаються розшуком потенційних загроз для мінімізації ризиків іпотечного кредитування банку та попереджають і усувають виявлені при наданні іпотечних кредитів ризики. Служба фінансової безпеки банку повинна здійснювати моніторинг ризиків і контроль за видачою іпотечних кредитів на всіх етапах, починаючи від подання заявки позичальником до прийняття позитивного рішення.

Таким чином, діяльність служби фінансової безпеки АТ «Комерційний Індустріальний Банк» має відігравати ключове рішення при погодженні заявки позичальника в отриманні іпотечного кредиту.

Отже, служба фінансової безпеки банку повинна володіти сучасними методами обробки, збирання та аналізу інформаційних даних з метою оперативного усунення загроз кредитної діяльності банку та підвищення її ефективності. Від роботи служби безпеки банку залежить ефективність роботи

АТ «Комерційний Індустріальний Банк», його позиція на ринку та становище в конкурентному середовищі.

На основі проведених досліджень організаціно-економічного механізму іпотечного кредитування банківськими установами, можна зробити висновки, що в Україні як первинний, так і вторинний ринок житла характеризується значними регіональними дисбалансами, зростанням цін, обумовленим незадоволенням платоспроможного попиту на житло заможних верств населення, трудовою міграцією, збільшенням витрат на будівництво, наявністю спекулятивних операцій за відсутності більш ефективних альтернативних напрямів вкладення коштів, різним ступенем урівноваження попиту і пропозицій на різні класи нерухомості. У механізмі іпотечного кредитування повинні ефективно діяти структури, що здійснюють моніторинг і контролюють за станом нерухомості. Тільки таким чином ринок іпотеки України зможе перейти на більш ефективний рівень.

Висновки

В першому розділі дипломної роботи, на основі узагальнення фахової літератури, з’ясовано сутність поняття «іпотека» та систематизовано ряд трактувань, які виділяють різні науковці при тлумаченні цього поняття. На основі чого виокремлено ряд підходів до тлумачення сутності поняття «іпотека», а саме: з позиції фінансового забезпечення; з позиції фінансового інструменту; з позиції застосування.

Запропоновано авторське визначення поняття «іпотека», як комплексне, багатогранне та системне поняттям, під яким слід розуміти грошову позику юридичним та фізичним особам, засобом забезпечення якої є нерухоме майно.

Обґрунтовано, що економічна сутність іпотечного кредитування відображається через сукупність функцій, які він виконує. На основі опрацювання фахової літератури, виокремлено та узагальнено наступні функції іпотечного кредиту: фінансова, розподільчо-стимулююча, захисна, індикативно-інформаційна, соціальна, макроекономічна.

Вивчено види іпотечних кредитів та узагальнено їх класифікацію, на основі виокремлення ряду ознак: в залежності від предмету іпотеки, за цілями кредитування, за часовим критерієм виникнення, за юридичним регулюванням.

Виокремлено загальну схему механізму іпотечного кредитування, яка передбачає взаємовідносини між суб’єктами та об’єктами кредитних відносин на основі врахування нормативно-правового забезпечення, інституційного забезпечення та впливу принципів іпотечного кредитування.

В другому розділі дипломної роботи здійснено аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банківськими установами України за 2016-2020 роки. Досліджено динаміку іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам за цільовим спрямуванням, яка в аналізованому періоді є

неоднорідною. Найбільший обсяг наданих кредитів комерційними банками фізичним та юридичним особам спостерігається у 2020 році загальною сумою 210001 млн грн, а частка іпотечних кредитів становила 14,92 %.

Обґрунтовано, що одним із факторів впливу на обсяги іпотечного кредитування є терміни його погашення. В 2016-2020 роках найбільший обсяг складають довгострокові кредити, з терміном погашення понад 5 років. На обсяги іпотечного кредитування великий вплив мають валютні курси. Протягом 2016-2020 років основною валютою, в якій надавалися іпотечні кредити банківськими установами є долар США. Частка здійснених іпотечних операцій у цій валюті за досліджуваний період має певні коливання, але в середньому становить 67,17%. Відсоткові ставки на іпотечні кредити нестабільні і з кожним роком коливаються. Ставка за іпотечними кредитами у національній валюті впродовж 2017-2019 років коливалася в межах 17,4-17,5 %. Тоді як в 2020 році суттєво знизилася, в порівнянні з попередніми роками, та склала 15,9 %.

Дослідження дипломної роботи проводилось безпосередньо за результатами діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

Для здійснення оцінки фінансово-господарської діяльності АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках здійснено аналіз складу і структури активів банку. Кредити та заборгованість клієнтів АТ «Комерційний Індустріальний Банк» займали найбільшу частку в структурі активів, а саме 530741 тис. грн або 47,99 % в 2018 році, 930250 тис. грн або 63,77 % в 2019 року, 42,26 % або 1315934 тис. грн в 2020 році.

Найбільшу і основну частку в структурі зобов’язань АТ «Комерційний Індустріальний Банк» займали кошти клієнтів банку, питома вага яких склала 98,48 % в загальній структурі зобов’язань банку в 2018 році, 97,24 % - в 2019 році та 86,99 % в 2020 році.

Протягом 2018-2020 років загальний обсяг власного капіталу АТ «Комерційний Індустріальний Банк» збільшувався. В 2020 році власний

капітал банку збільшився, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, на 38804 тис. грн або 15,42 % та склав 290488 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду діяльність АТ «Комерційний Індустріальний Банк» була прибутковою. В 2020 році розмір прибутку АТ «Комерційний Індустріальний Банк» становив 42287 тис. грн, що більше від аналогічного періоду 2019 року на 17877 тис. грн або 73,24 %.

В третьому розділі дипломної роботи здійснено аналіз та оцінку іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» в 2018-2020 роках. В 2018 році обсяг іпотечних кредитів виданих АТ «Комерційний Індустріальний Банк» склав 2504 тис. грн. В 2019 році обсяг виданих іпотечних кредитів, в порівнянні з 2018 роком, збільшився на 1121 тис. грн або 44,77 % та склав 3625 тис. грн. В 2020 році, в порівнянні з 2019 роком, сума виданих банком іпотечних кредитів, збільшилася на 59168 тис. грн або 1632,22 % та склала 62793 тис. грн.

В 2020 році АТ «Комерційний Індустріальний Банк» придбав два кредитні портфелі, продаж яких здійснювався Фондом гарантування вкладів фізичних осіб, як продаж активів неплатоспроможних банків: пул іпотечних кредитів ПАТ «КБ «Хрещатик» в кількості 602 кредити з сумою заборгованості 57,4 млн грн та пул іпотечних кредитів ПАТ «КБ «Надра» в кількості 101 кредит з сумою заборгованості 35,2 млн грн.

Протягом 2019 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» звернув стягнення на заставне майно, що виступало забезпеченням кредитів, на загальну суму 9000 тис. грн. Протягом 2018 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» звернув стягнення на заставне майно, що виступало забезпеченням кредитів, на загальну суму 21740 тис. грн. Протягом 2020 року АТ «Комерційний Індустріальний Банк» звернув стягнення на заставне майно, що виступало забезпеченням кредитів, на загальну суму 2191 тис. грн. Протягом 2020 року іпотечні кредити населенню збільшились у 17 разів.

Організаційно-економічний механізми іпотечного кредитування, що реалізується банківськими установами, на сьогодні представлені програмами

з кредитування громадян, які інвестують кошти у об’єкти нерухомості на умовах пайової участі або придбають готове житло на первинному чи вторинному ринках. Ряд українських банків, зокрема і АТ «Комерційний індустріальний банк» долучилися до державної програми здешевлення іпотечного кредитування – «Доступна іпотека 7 %». Також АТ «Комерційний Індустріальний Банк» надає іпотечний кредит фізичним особам «Кредит на купівлю житлової нерухомості». В роботі здійснено порівняльний аналіз умов надання іпотечного кредитування за програмами, які пропонує АТ «Комерційний Індустріальний Банк».

В роботі досліджено організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк», який передбачає взаємовідносини банку та позичальниками. Варто відзначити відсутність органу (служби, відділу), який би здійснював контроль за процесом прийняття рішень при наданні іпотечних кредитів банком. Тож, вважаємо за необхідне, виокремити в організаційно-економічному механізмі іпотечного кредитування АТ «Комерційний Індустріальний Банк» окремий структурний підрозділ – Службу фінансової безпеки, яка буде займатися виявленням ризиків, які виникають в процесі організації іпотечного кредитування, їх моніторингом та контролем за діяльність всіх суб’єктів іпотечного кредитування.

До основних ризиків іпотечного кредитування банку необхідно віднести: ризик неповернення або часткового повернення коштів; ризик зміни ринкової ставки відсотка за кредитами; ризик дострокового погашення кредиту; ризик втрати ліквідності предмета заставного майна в результаті зміни ринкової ціни на об’єкт нерухомості; ризик знецінення заставленого майна, внаслідок завищення ціни оцінки об’єкта нерухомості; ризики шахрайських дій спеціалістів банку в процесі розгляду заяви та документів на отримання іпотечних кредитів. Перераховані ризики мають як об’єктивний, так і суб’єктивний характер і не надають кредиторам повних гарантій повернення грошових коштів, тому існує потреба в їх моніторингу.

Список використаних джерел

1. Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» № 5059-VI, від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text (дата звернення: 26.10.2021).

2. Законі України «Про іпотеку» № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text (дата звернення: 27.10.2021).

3. Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, від 19.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text (дата звернення: 28.10.2021).

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» № 28, від 24.01.2020 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF#Text (дата звернення: 3.11.2021).

5. Ареф’єва І. Іпотечний кредит / І. Ареф’єв. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://financer.com/ua/kredit/ipoteka/ (дата звернення: 20.10.2021).

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. Вовк В. Я. Кредитування та контроль: навч. посібник / В. Я. Вовк, О. В. Хмеленко. – К.: Знання, 2008. – 463 с.

9. Вовк О. Д. Досвід рефінансування житлових іпотечних кредитів в Україні шляхом випуску звичайних іпотечних облігацій / О. Д. Вовк, І. В. Ковалишин // Економіка та держава. – 2009. – №11. – С. 16-21.

10. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні / В. С. Гарбузова // Економіка і суспільство. – 2017. – №10. – С. 69-74.

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

13. Д’яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні / А. В. Д’яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. – 2016. – № 3. – С. 198-204.

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

15. Діденко В. М. Основи іпотечного ринку / В. М. Діденко, Е. О. Юрій, О. А. Підлипчак, Ж. П. Лисенко Чернівці: БДФА, 2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://economics.studio/kreditovanie/elementi-ipotechnoji-sistemi-37250.html (дата звернення: 14.10.2021).

16. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні / І. О. Доценко, В. С. Буцало // Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Проривні інновації на страховому ринку України». – Київ, 2021. – С. 258-260.

17. Драбовський А. Г. Формування ефективного механізму житлового іпотечного кредитування / А. Г. Драбовський // Вісник Хмельницького національного університету. – 2012. – № 1. – С. 121-126.

18. Євтух О. Т. Іпотека: житлове кредитування / О. Т. Євтух. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2009. – 180 с.

19. Євтух О. Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості : Автореф. дис. на здоб. наук. ступ. д-ра екон. наук. 08.04.01. – НАН України. Ін-т екон. прогнозування. – К., 2002. – 32 с.

20. Євтух О. Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні / О. Т. Євтух // Вісник УАВС. – 2009. – № 2. – С. 37-39.

21. Житар М .О. Аналіз сучасного стану кредитної діяльності банків України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9 (дата звернення: 21.10.2021).

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

23. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів/ І. С. Карпа // Економічний аналіз. – 2017. – № 2. – С. 98-104.

24. Кашпер Л. П. Еволюція та передумови розвитку земельної іпотеки в Україні / Л. П. Кашпер // Регіональна економіка. – 2008. – №1. – С. 165-171.

25. Колодізєв О. М. Гроші і кредит: підручник / О. М. Колодзієв, В. Ф. Колісніченко. – К.: Знання, 2010. – 615 с.

26. Кредити від «КІБ» / Офіційний сайт АТ «Комерційний Інвестиційний Банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://cib.com.ua/uk/private/products/krediti (дата звернення 26.10.2021 р.).

27. Круш П. В., Клименко О. В. Гроші та кредит: навч. посібник / П. В. Круш, О. В. Клименко. – К.: ЦУЛ, 2010. – 215 с.

28. Кушнір С. О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні / С. О. Кушнір, В. В. Кікош // Економіка і суспільство. – 2021. – № 24. – С. 1-7.

29. Лабецька Л. М. Теоретико -методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2009. – №3. – С. 241-247.

30. Любунь О. С. Іпотечне кредитування / О. С. Любунь, О. І. Кірієва, М. П. Денисенко. – К.: Центр навчальної літератури, 2011. – 392 с.

31. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.

32. Меліхова Т. Л. Іпотечне кредитування в Україні в умовах економічної нестабільності // Т. Л. Меліхова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://core.ac.uk/download/pdf/214858101.pdf (дата звернення: 12.11.2021).

33. Мельник Л. В. Державне регулювання та підтримка використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері / Л. В. Мельник // Економіка і суспільство. – 2017. – Випуск 13. – С. 1165-1172.

34. Наглядова статистика // Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https:// https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist (дата звернення: 0.11.2021).

35. Наглядова статистика // Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https:// https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist (дата звернення: 01.11.2021).

36. Осипов А. В. Проблеми іпотечного кредитування в сучасній економіці України / А. В. Осипов // Агросвіт. – 2012. – № 12. – С. 48-52.

37. Основні показники діяльності банків [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу : https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist/data-supervision#1 (дата звернення: 2.11.2021).

38. Основні принципи кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://na.dn.ua/osnovni-pryncypy-kredytuvannya.html (дата звернення: 22.10.2021).

39. Паливода К.В. Іпотечний ринок житла в Україні: Автореф. дис. на здоб. наук. ступ. канд. екон. наук. 08.04.01. – Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2004. – 18 с.

40. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування / О. І. Панченко, А. В. Белорус, Д. О. Мартиненко, Г. А. Григоренко //

Фінансові дослідження. – 2019. – № 1 (6). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://fr.stu.cn.ua/tmppdf/184.pdf (дата звернення: 28.10.2021).

41. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування / О. І. Панченко, А. В. Белорус, Д. О. Мартиненко, Г. А. Григоренко // Фінансові дослідження. – 2019. – № 1 (6). – С. 23-30.

42. Поліщук Н. В. Іпотечне кредитування у сільському господарстві : монографія / Н. В. Поліщук. – Вінниця: ТОВ «ТВОРИ», 2019. – 328 с.

43. Поліщук Н. В. Іпотечне кредитування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика / Н. В. Поліщук. – дис. д-р екон. наук. – 2020. – 468 с.

44. Поліщук Н. В. Механізм реалізації іпотечних схем кредитування сільського господарства / Н. В. Поліщук // Інтелект XXI. – 2018. – № 1. – С. 119-122.

45. Програма «Доступна іпотека 7%» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7 (дата звернення: 13.11.2021).

46. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні / Л. О. Руда // Ефективна економіка. – 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf (дата звернення: 22.10.2021).

47. Сазонець Л. І. Національна система іпотечного кредитування / Л. І. Сазонець. – Суми: Довкілля, 2006. – 114 с.

48. 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.

49. Терещенко Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – № 3 – С. 90-100.

50. У серпні банки вчергове побили рекорд обсягів іпотечного кредитування // Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний

ресурс]. – Режим доступу : https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-serpni-banki-vchergove-pobili-rekord-obsyagiv-ipotechnogo-kredituvannya (дата звернення: 28.10.2021).

51. Фінансовий звіт АТ «КІБ» за 2019 рік // Офіційний сайт АТ «Комерційний Індустріальний банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://cib.com.ua/uk/about/reports/finansova-zvitnist/110. (дата звернення: 8.11.2021).

52. Фінансовий звіт АТ «КІБ» за 2020 рік // Офіційний сайт АТ «Комерційний Індустріальний банк». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://cib.com.ua/uploads/files/ZVITNIST4/ZVITNIST/ZVIT_2020.pdf (дата звернення: 8.11.2021).

53. Язлюк, Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні / Б. О. Язлюк, О. А. Домбровська, А. М. Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 4. – С. 70 – 79.

54. Association of Ukrainian Banks (2018), available at: http://aub.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=8684&meme=104&Itemid=112 (Accessed 13.11.2021).

Додатки