

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

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

Жеребецького Владислава Олеговича

Прізвище, ім'я, по батькові студента

на здобуття ступеня вищої освіти бакалавра

Іпотечне кредитування: суть, різновиди та перспективи розвитку за матеріалами

АТ «ОТП Банк»

назва теми

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

Назва

КРФБС 020041.01.10.00

Виконав: студент IV курсу, групи ФБС-20-1 Ж Владислав ЖЕРЕБЕЦЬКИЙ

Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

Керівник: д-р. екон. наук, професор Р Раїса КВАСНИЦЬКА

Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

Нормоконтролер: доцент Л Лілія ДОУЄНКО

посада

підпис

Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

До захисту допускаю:

Зав. кафедри ФБСС

д-р. екон. наук, професор Х Ніла ХРУЦ

підпис

Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

27 06. 2024 р.

Хмельницький 2024

Зміст

	С.
Вступ	5
1 Теоретичні засади іпотечного кредитування	9
1.1 Сутність, предмет, характерні ознаки, функції та принципи іпотечного кредитування	9
1.2 Різновиди іпотечних кредитів, моделі та системи іпотечного кредитування	17
2 Аналітичні засади іпотечного кредитування банківськими установами України	27
2.1 Аналіз тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні на макро- та мікроекономічних рівнях у 2019-2023 роках	27
2.2 Дослідження іпотечних програм, які надаються АТ «ОТП БАНК» та напрямів їх розширення	37
Висновки	47
Список використаних джерел	52
Додатки	58

ВСТУП

Актуальність теми. Іпотека є важливим і чи не єдиним джерелом фінансування операцій на ринку житла. Однак в Україні обсяги іпотечного кредитування є неприродно низькими: співвідношення іпотечного портфеля в гривні до ВВП становить менше 1%, а за оцінками учасників ринку, за останні роки за рахунок іпотеки фінансувалося менше 7% угод. Тому відновлення іпотечного кредитування в Україні може стати одним із драйверів економічного зростання. Водночас зростання обсягів іпотечного кредитування може призвести до утворення "цінової бульбашки", що становитиме ризик для фінансової стабільності, якщо не будуть вирішені правові та інфраструктурні питання.

Іпотечний ринок в Україні формується в умовах поступового покращення таких основних макроекономічних показників, які значною мірою не залежать від роботи лише банків, як: загальний стан економіки, позитивна динаміка ВВП, низький рівень інфляції, стабільність національної валюти, наявність резервів та ефективних програм страхування, підвищення інтересу вітчизняних інвесторів до вкладення коштів у боргові цінні папери, що дає змогу забезпечувати динамічний розвиток самого іпотечного ринку. Звичайно, фінансові установи можуть діяти лише виходячи з ринкових можливостей, оскільки не можуть працювати собі у збиток.

Іпотека необхідна і населенню, і будівельникам (забудовникам), і банкам, оскільки іпотечний портфель є одним з найнадійніших, і саме через іпотеку вирішуються соціально-економічні завдання. Але в Україні, на жаль, немає серйозного і системного підходу до іпотечного кредитування з боку держави, хоча багато урядів ставили перед собою амбітну мету запуснути іпотечне кредитування ще з середини 2000-х років.

Наразі основною метою створення іпотечної системи в Україні є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення на цій основі

функціонування ринку довгострокових іпотечних кредитів за допомогою сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знижувати вартість іпотечних кредитів для населення і бізнесу та розширювати строки кредитування.

Тому питання іпотечного кредитування потребує вивчення, оскільки воно постійно оновлюється залежно від фаз економічних циклів. В умовах макроекономічних дисбалансів в Україні повноцінні процеси іпотечного кредитування практично відсутні, а взаємодія суб'єктів цього процесу характеризується дезінтеграцією.

Іпотечне кредитування вивчалось переважно в історичному та економічному аспектах, але розвиток цього виду кредитування потребує більш ґрунтовних досліджень, оскільки більшість публікацій присвячено прикладним питанням, а не методологічним основам іпотечного процесу.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Іпотечне кредитування було і є предметом дослідження таких представників світової економічної думки, як: Б. Батлер, І. Бернард, Л. Гітман, Р. Міллер, Ф. Фабоці, Г. Харрісон, Дж. Харт, а також представників вітчизняної науки, таких як: О. Артем'єва, К. Борисюк, Є. Дробот, О. Євтух, О. Завидівська, І. Лютий, О. Любунь, С. Юргелевич, та інших. Науковий інтерес до проблематики іпотеки, іпотечного кредиту та іпотечного ринку можна пояснити її постійною актуальністю. Адже іпотека та іпотечне кредитування є одним з елементів формування довгострокової вартості грошей в країні, а також важелем, за допомогою якого можна вирішити низку соціально значущих проблем. Проте іпотечне кредитування вивчається переважно в таких аспектах, як історичний та економічний, а його розвиток потребує подальших комплексних досліджень щодо класифікації іпотечних кредитів, принципів іпотечного кредитування, місця та ролі іпотечного ринку у фінансовому ринку держави.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження теоретико-методичних засад іпотечного кредитування та визначення напрямів його розвитку в сучасних умовах ведення банківської діяльності.

Для досягнення поставленої мети передбачено постановку, формулювання і розв'язання таких завдань:

- визначення сутності, характерних ознак, функцій і принципів іпотечного кредитування;
- дослідження різновидів іпотечних кредитів, моделей і систем іпотечного кредитування;
- аналіз тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні на макро- та мікроекономічних рівнях у 2019-2023 роках;
- дослідження іпотечних програм, які надаються АТ «ОТП БАНК» та напрямів їх розширення.

Предметом кваліфікаційної роботи є сукупність теоретичних, методичних і прикладних аспектів іпотечного кредитування та визначення напрямів його розвитку в Україні.

Об'єктом кваліфікаційної роботи є процес іпотечного кредитування та перспективи розвитку банків на іпотечному ринку України на прикладі АТ "ОТП БАНК".

Методи дослідження. Для виконання визначених завдань в кваліфікаційній роботі були використані загальнонаукові та спеціальні методи дослідження іпотечного кредитування. Так, використовувалися: абстрактно-логічний метод - для визначення сутності іпотечного кредитування; методи порівняльного аналізу - для дослідження окремих економічних категорій та напрямів вирішення досліджуваних проблем; методи аналогії та прогнозування - для підтвердження напрямів удосконалення розвитку іпотечного кредитування в Україні; методи статистичного аналізу - для вивчення, порівняння та оцінки фактичних даних щодо системи іпотечного кредитування; методи системного та порівняльного аналізу - для дослідження динаміки, тенденцій і проблем становлення та розвитку іпотечного кредитування в Україні; табличний і графічний методи - для наочного представлення отриманих результатів; статистико-економічні методи - для аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку іпотечного ринку України тощо.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативно-правові

акти з питань іпотечного кредитування та функціонування іпотечного ринку, нормативна та статистична інформація Національного банку України, річні звіти АТ "ОТП БАНК", монографії, журнали, спеціалізовані видання, а також ресурси інформаційних порталів в мережі Інтернет.

1 Теоретичні засади іпотечного кредитування

1.1 Сутність, предмет, характерні ознаки, функції та принципи іпотечного кредитування

До переліку економічних понять, без практичної реалізації яких, абсолютно неможливо повноцінно розвивати інфраструктуру вітчизняного ринку, входить таке поняття, як "іпотечне кредитування". Саме іпотечні кредити є невід'ємною частиною фінансових послуг, що надаються фінансовим ринком. Адже, більшість людей стикаються з проблемою відсутності власного житла і не мають всіх коштів, необхідних для його придбання. Тому банківська іпотека, іпотечне кредитування є ефективним інструментом для вирішення цієї проблеми.

Наукова думка про іпотеку розвивалася паралельно з практичною реалізацією механізмів іпотечного кредитування. У цій еволюції науковий погляд пройшов довгий шлях від "простого розуміння застави нерухомого майна" до "сучасного розуміння іпотеки як механізму ефективного використання ресурсів в умовах ринкової економіки" [24, с.5]. Так, виділяють науковцями виділяються три етапи історичного розвитку іпотеки:

- перший етап (початок VI ст. до н.е. - XVII ст. н.е.), етап зародження економічної думки щодо використання нерухомості як забезпечення комерційних угод;

- другий етап (XVII-XIX ст.), етап розвитку погляду на іпотеку як на фінансовий інструмент;

- третій етап (з 70-80-х років XX ст. і дотепер), етап дослідження соціально-економічної природи іпотеки,

розгляду її як інструменту розширення капіталу та інвестиційного інструменту.

Згідно ст. 1 Закону України "Про іпотеку", "іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника" [34].

Варто відмітити, що у законодавстві європейських країн іпотека визначається як застава нерухомого майна, яке заставодержатель (кредитор) має право в разі невиконання іпотекодавцем (позичальником) основного зобов'язання, забезпеченого іпотекою, одержати задоволення своїх вимог за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. Зокрема:

- Цивільний кодекс Франції визначає іпотеку як "речове право на нерухомість, призначену для виконання зобов'язань" [43, с. 39];

- Юридична енциклопедія визначає іпотеку наступним чином: "іпотека – це застава землі, нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставоутримувач набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується, за рахунок предмета іпотеки" [44, с. 719];

- Положення Цивільного кодексу штату Луїзіана (США) визначають, що "іпотека є речовим правом на майно для забезпечення виконання зобов'язань. Іпотека надає заставоутримувачу право у разі невиконання заставодавцем забезпеченого іпотекою зобов'язання вжити заходів щодо конфіскації та продажу майна у встановленому законодавством порядку, а також одержати задоволення своїх вимог за цим зобов'язанням переважно перед іншими кредиторами заставодавця за рахунок виручки від продажу майна" [43, с. 39].

Отже, вищезгаданих правових документах іпотека розглядається більше з юридичної точки зору як спосіб забезпечення виконання майнового зобов'язання. Натомість більшість вітчизняних науковців розглядають іпотеку більше з економічної точки зору. Відповідно, іпотека – це єдність застави

нерухомого майна та позичкового капіталу у формі застави нерухомого майна для забезпечення зобов'язання кредитора, яке оформлюється як кредитне зобов'язання.

Предметом іпотеки може бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація, нерухоме майно перебуває у власності або господарському віданні іпотекодавця;

- нерухоме майно може бути передане іпотекодавцем і на нього відповідно до закону може бути звернене стягнення;

- нерухоме майно зареєстроване як самостійний об'єкт речових прав у встановленому законом порядку [34].

Предметом іпотеки також може бути:

- об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набути ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому;

- об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" [33].

- подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути предметом іпотеки виключно у випадку, передбаченому Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [36];

- об'єкт житлової нерухомості (у тому числі той, що буде споруджений у майбутньому), земельна ділянка, на якій розташовано такий об'єкт, які придбаваються або інвестування/фінансування будівництва яких здійснюється з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредиту у випадку, передбаченому статтею 8 Закону

України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України", на які накладено заборону відчуження. Передання такого об'єкта в наступну іпотеку та його відчуження, крім звернення стягнення на нього відповідно до цього Закону, забороняється [35].

Узагальнено предмети іпотеки наведено на рисунку 1.1.

Частина об'єкта нерухомого майна може бути передана в іпотеку лише після її виділення в натурі та реєстрації права власності/речового права на неї як на окремий об'єкт нерухомого майна. Іпотека поширюється на частину нерухомого майна, що не може бути виділена в натурі, яка приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору, без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомого майна. Якщо іпотечним договором не передбачено інше, нерухоме майно передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями.

Якщо іпотекодавець перебудовує або здійснює самочинне будівництво предмета іпотеки (в тому числі, але не виключно, будівництво нових будівель, споруд тощо на земельних ділянках, що перебувають у власності або користуванні іпотекодавця), все перебудоване або новозбудоване нерухоме майно, що є предметом іпотеки, вважається таким, що є предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

Варто відмітити, що специфічним предметом іпотеки є землі сільськогосподарського призначення. При цьому, на запровадження земельної іпотеки впливає система чинників, які знаходяться у площині можливого державного впливу та є предметом державного регулювання. Такими чинниками є:

- «невизначеність правового режиму власності на землю;
- низька ліквідність земель через значну частку заболочених територій, що зазнають впливу водної та вітрової ерозії;

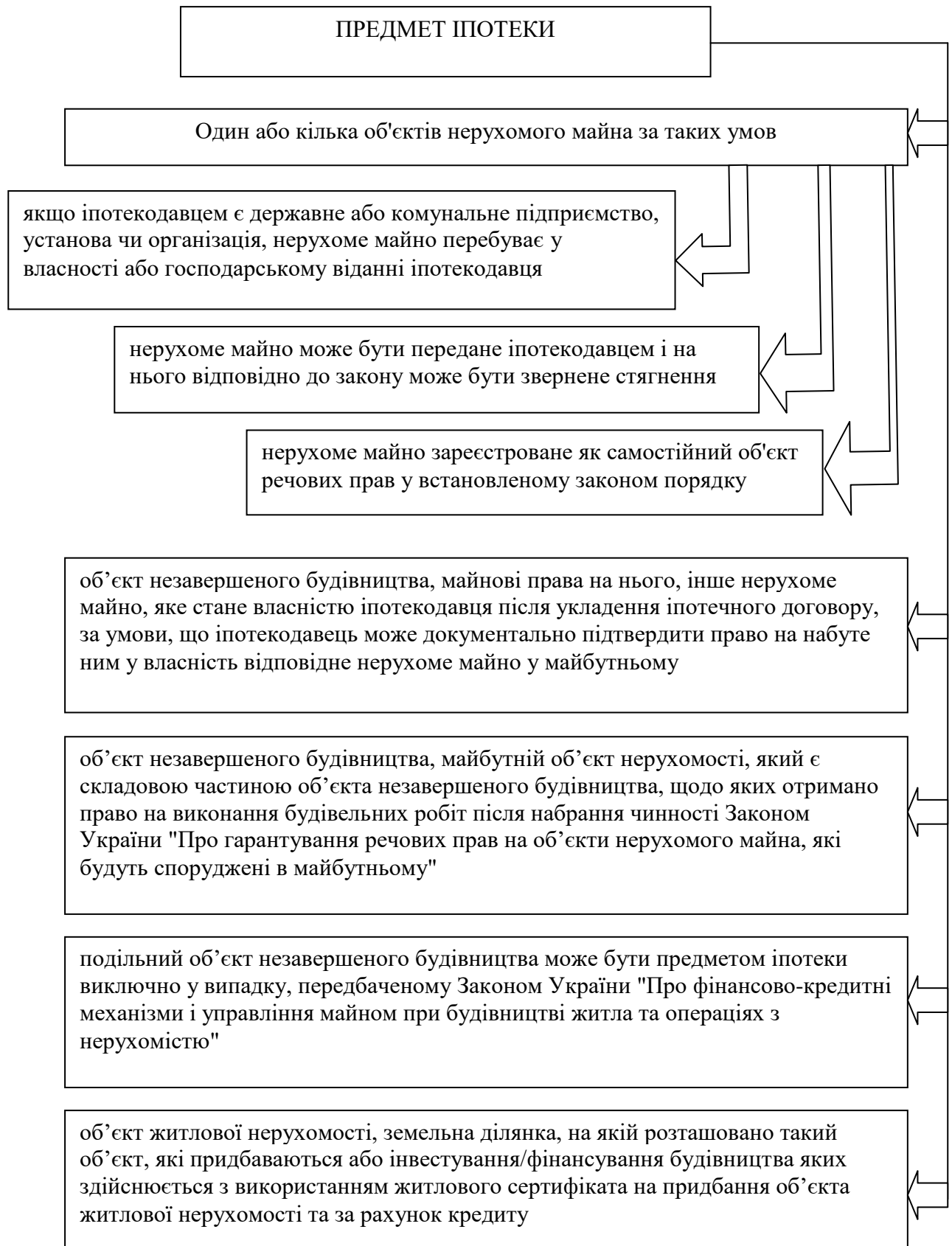


Рисунок 1.1 – Предмет іпотеки згідно чинного законодавства України

Складено за даними джерела [34]

- нераціональна система землекористування; відсутність механізму обслуговування земель під час знаходження їх у власності кредитора після звернення на них стягнення;

- низький платоспроможний попит сільськогосподарських виробників» [1, с.102]

Отже, іпотека визначається саме як застава нерухомого майна. А от іпотечний кредит вже конкретизується через сам процес кредитування, тобто він надається за принципами банківського кредитування і є кредитом під заставу нерухомості, що перебуває у користуванні позичальника.

Іпотечний кредит відповідає таким критеріальним особливостям:

- «має чітко визначене забезпечення (звичайний банківський кредит може і не забезпечуватися заставою), яким може виступати винятково нерухомість, має конкретне цільове призначення;

- використовується для фінансування придбання, будівництва чи перепланування як житлових, так і виробничих приміщень, а також для освоєння земельних ділянок. При цьому, позикодавець має право вимагати у позичальника підтвердження цільового використання отриманих кредитних коштів, при цьому дана норма має бути прописана в кредитному договорі;

- видається на тривалий термін – 10-30 р., що дає змогу позичальникові зменшити розмір щомісячних виплат, розтягнувши погашення кредиту в часі;

- при неповерненні боржником боргу у визначений термін м. інансових отримує можливість здійснити забезпечення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами;

- довгостроковий термін іпотечного кредиту тягне за собою ризик втрати або пошкодження заставного майна, яке при цьому перебуває поза сферою контролю м. інансових, тому для кредитора важливим є страхування заставного майна, що дозволяє йому знизити рівень ризику операції» [4].

Економічний зміст іпотечного кредитування розкривається через функції, які притаманні цьому виду кредитування. Такими функціями є:

- функція фінансового механізму залучення інвестицій у сферу матеріального виробництва;
- функція забезпечення повернення кредитних коштів;
- функція участі у фінансовому обороті нерухомого майна;
- функція формування фальшивого капіталу у вигляді іпотечних цінних паперів та їх похідних.

Іпотечне кредитування базується на певних принципах, які поділяються на (рисунок 1.2):

1) загальні принципи, що включають фінансово-кредитні принципи, притаманні будь-якому іншому виду кредиту:

- принцип довгостроковості;
- принцип забезпечення кредиту заставою нерухомості;
- принцип збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю;
- принцип визначеності величини позики як частки від вартості заставленого нерухомого майна;
- принцип страхування ризиків іпотечного кредитування;

2) спеціальні принципи, що притаманні лише іпотеці як особливій формі кредиту):

- принцип спеціальності;
- принцип достовірності;
- принцип обов'язковості іпотеки для кожного нового власника заставленої нерухомості;
- принцип гласності (реалізується як можливість ознайомлення всіх зацікавлених осіб з даними офіційної реєстрації застави);
- принцип старшинства (означає, що у випадку неодноразової застави нерухомості, задоволення вимог кредиторів із вартості застави відбувається у хронологічному порядку реєстрації іпотеки);
- принцип офіційної реєстрації заставленого нерухомого майна.



Рисунок 1.2 – Принципи іпотечного кредитування

Складено автором

Отже, відносини, що виникають в процесі іпотечного кредитування, передбачають:

- існування власників різних видів нерухомості;
- наявність розвинуеного іпотечного ринку;

- наявність мережі кредитно-правових організацій (в т.ч. земельних іпотечних банків), що регулюють взаємовідносини між кредиторами та позичальниками в процесі надання іпотечних кредитів;

- наявність розгорнутої мережі кадастрових служб і можливості державної реєстрації прав на нерухоме майно;

- наявність розвиненої інфраструктури щодо надання нотаріальних послуг, оцінки майна та його страхування;

- наявність розвинутого ринку цінних паперів (фондового ринку).

Таким чином, іпотека та іпотечне кредитування вже багато років використовуються у світі як один з тих механізмів, які є сполучним елементом макроекономічної системи і завдяки мультиплікативному ефекту здатні активізувати різні ринки: капіталу, житла, будівельних матеріалів, землі, комерційної та фінансової нерухомості. Іпотека також зробила значний внесок у розширення ємності фінансових ринків та диверсифікацію їх інституційної та інструментальної структури, формування та збалансування інтересів учасників іпотечного ринку, створення механізмів здешевлення позичкових коштів та забезпечення соціально-економічних ефектів у процесі отримання учасниками іпотечного ринку відповідного іпотечного кредиту.

1.2 Різновиди іпотечних кредитів, моделі та системи іпотечного кредитування

Як вже зазначалось, іпотека є заставою нерухомого майна, що реалізує на практиці один з найважливіших принципів кредитування - принцип забезпеченості, а тому вона стала основою для розвитку такого виду кредитування, як іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування допомагає подолати протиріччя між наявними доходами (заощадженнями) населення і високою вартістю житла, що є найдорожчою статтею в структурі витрат споживання домогосподарств із середнім рівнем доходу. Вирішення цього

економічного протиріччя полягає у створенні сприятливих умов для залучення ресурсів з фінансового ринку на ринок нерухомості, що і здійснюється на основі іпотечного кредиту. Адже "використання іпотеки є ефективною взаємодією двох основних учасників ринку іпотечного кредитування: кредитора та позичальника. Для позичальника важливо вчасно отримати необхідні для використання ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе, для кредитора – дохід, а в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань і нерухомість, яка не піддається інфляції" [8, с. 243].

Важливим для кращого розуміння механізмів іпотечного кредитування, є розгляд різновидів іпотечних кредитів, які є особливою формою кредитів, що пов'язана з економічними та правовими відносинами, що виникають між кредитором та позичальником щодо руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під заставу нерухомого майна. Так, результатами дослідження підходів до класифікації іпотечних кредитів, що позиціонуються у наукових працях учених-економістів, можна систематизувати різновиди цих кредитів за такими ознаками (рисунок 1.3):

а) за метою отримання кредиту, іпотечні кредити поділяються на:

- 1) соціальні (житлові) кредити;
- 2) дохідні (земельні, комерційні) кредити;

б) за предметом кредитування, виділяють:

- 1) житлові кредити;
- 2) земельні кредити;
- 3) комерційні кредити;

в) за об'єктом кредитування, виділяють:

- 1) кредити на купівлю готового житла;
- 2) кредити на будівництво;
- 3) кредити на ремонт житла, будівель;
- 4) кредити на споживчі цілі;
- 5) кредити для проживання;
- 6) кредити для бізнесу;

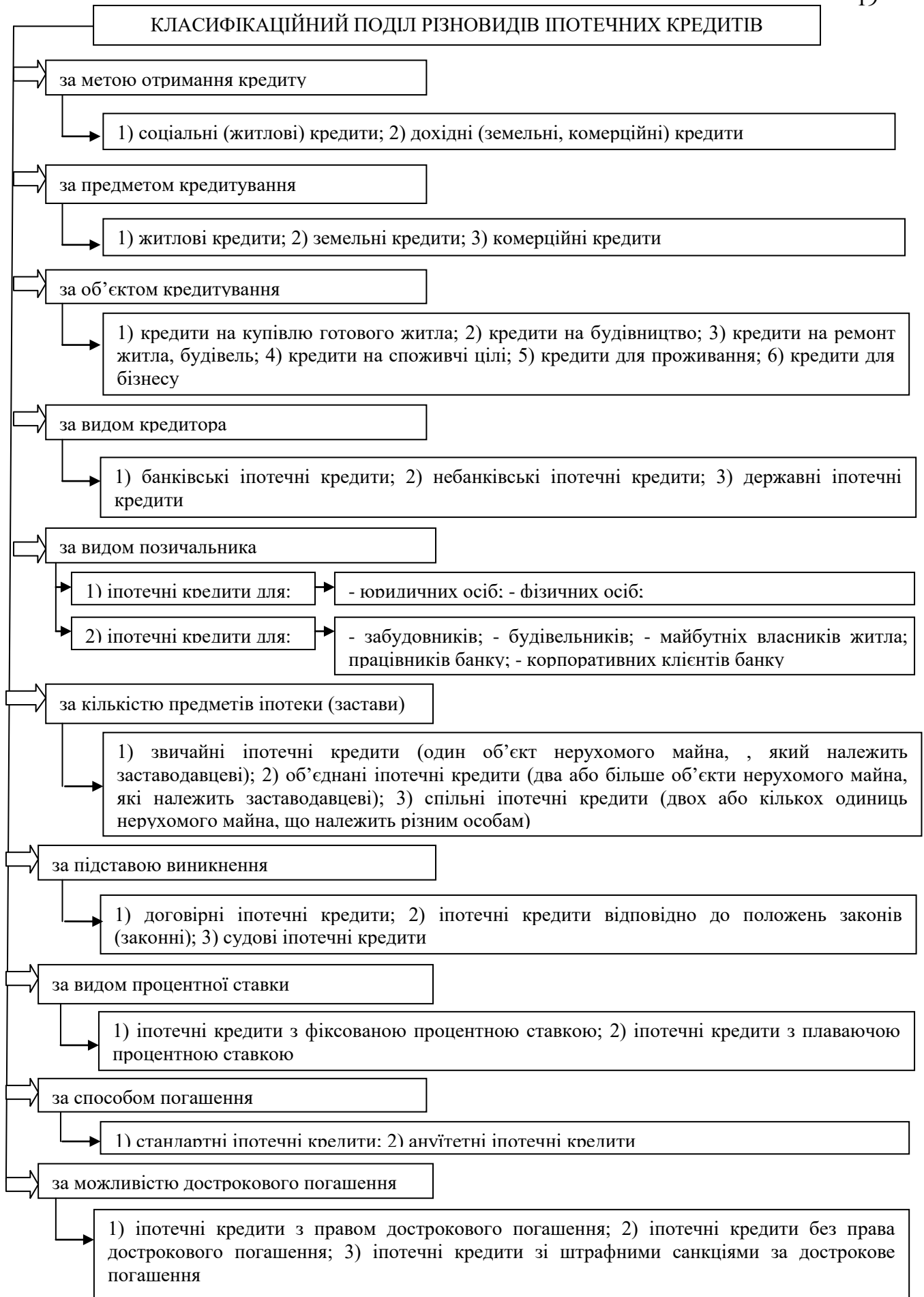


Рисунок 1.3 – Класифікаційний поділ різновидів іпотечних кредитів

г) за видом кредитора, іпотечні кредити бувають:

- 1) банківські іпотечні кредити;
- 2) небанківські іпотечні кредити;
- 3) державні іпотечні кредити;

д) за видом позичальника іпотечні кредити поділяються:

1) іпотечні кредити для:

- юридичних осіб;
- фізичних осіб;

2) іпотечні кредити для:

- забудовників;
- будівельників;
- майбутніх власників житла;
- працівників банку;
- корпоративних клієнтів банку;

е) за кількістю предметів іпотеки (застави) виділяють:

1) звичайні іпотечні кредити (один об'єкт нерухомого майна, який належить заставодавцеві);

2) об'єднані іпотечні кредити (два або більше об'єкти нерухомого майна, які належить заставодавцеві);

3) спільні іпотечні кредити (двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належить різним особам);

є) за підставою виникнення виділяють:

- 1) договірні іпотечні кредити;
- 2) іпотечні кредити відповідно до положень законів (законні);
- 3) судові іпотечні кредити;

ж) за видом процентної ставки розрізняють:

- 1) іпотечні кредити з фіксованою процентною ставкою;
- 2) іпотечні кредити з плаваючою процентною ставкою;
- з) за способом погашення виділяють:

- 1) стандартні іпотечні кредити;
- 2) ануїтетні іпотечні кредити;

і) за можливістю дострокового погашення розрізняють:

- 1) іпотечні кредити з правом дострокового погашення;
- 2) іпотечні кредити без права дострокового погашення;
- 3) іпотечні кредити зі штрафними санкціями за дострокове погашення.

На сьогоднішній день у світі сформовано три моделі іпотечного кредитування (американська модель; європейська модель та німецька модель).

Так, американська модель, яка може працювати лише в умовах добре розвиненої іпотечної та фондової інфраструктури, передбачає певний державний контроль за випуском цінних паперів, головним чином шляхом підтримання балансу між загальною вартістю випущених цінних паперів і тих, що обертаються на вторинному ринку, та вартістю іпотечних кредитів, проданих банками для забезпечення такого випуску. Загальна сума заставних в обігу повинна покриватися принаймні такою ж кількістю іпотечних цінних паперів під не нижчі відсотки, ніж заставні, при цьому не обов'язково повинна бути рівновага між загальною вартістю всіх заставних першої черги, отриманих від позичальників, та обсягом кредитних ресурсів, доступних на вторинному ринку, що пов'язано з існуванням інших джерел ресурсів для банків. Банки залучають кошти на вторинному ринку переважно через випуск іпотечних облігацій, забезпечених заставою нерухомості. Відповідно до цієї моделі основним джерелом залучення коштів через випуск іпотечних облігацій є фондовий ринок.

Європейська модель іпотечного кредитування діє лише на первинному ринку іпотеки, тобто іменний цінний папір, який засвідчує право його власника вимагати виконання грошового зобов'язання, забезпеченого іпотекою майна, а в разі невиконання цього зобов'язання - отримати у власність предмет іпотеки. За цією моделлю кошти акумулюються переважно за рахунок внесків до капіталу, а кредитор одночасно обслуговує кредит і виступає в ролі інвестора, зберігаючи кредит у своєму портфелі.

Європейська модель має наступні характеристики:

- загальна сума іпотечної заявки може бути забезпечена банком з будь-якого джерела, включаючи власний капітал та депозити клієнтів

- процентна ставка за іпотечним кредитом залежить від стану національної валюти та фінансових ринків, що має значний вплив на розмір та активність кредиту.

Простота цієї моделі зумовила її широке використання як у ряді розвинених країн (Великобританія, Франція, Іспанія, Німеччина), так і в країнах, що розвиваються, з менш розвинутою інфраструктурою фінансового ринку та ринку цінних паперів.

Німецька модель іпотечного кредитування базується на принципі взаємних фондів. Головною особливістю моделі є її закритий характер - джерелом кредиту є лише кошти, накопичені учасниками іпотечних відносин протягом певного періоду часу на основі депозитних договорів. Німецька модель - це система ощадно-позичкових установ. У цій моделі джерелом фінансування іпотеки є цільові депозити в спеціалізованих кредитних установах. Недоліком цієї моделі є обмеженість ресурсів, а перевагою - незалежність від загальної кон'юнктури грошового ринку та менший ризик неповернення кредиту, оскільки платоспроможність позичальника можна оцінити ще на етапі накопичення ресурсів (як правило, кредит можна отримати, якщо позичальник накопичить кошти в розмірі не менше третини вартості житла. Ці переваги особливо важливі для країн з нестабільною економікою.

Як наслідок, американська модель вважається більш стабільною, ніж європейська, з точки зору залучення ресурсів, оскільки іпотечні цінні папери мають заздалегідь задекларовану дохідність і терміни погашення, але це більш характерно для країн зі стабільною економікою, які не схильні до серйозних потрясінь на своїх фінансових ринках. У зв'язку з цим ця модель найбільш поширена в США. Такі моделі іпотечного кредитування, європейська та американська, значною мірою базуються на доступі до ресурсів на вільному ринку, а тому розмір і співвідношення попиту та пропозиції грошей у цих моделях регулюється двома ключовими показниками: "ціною позики (або ставкою процента по наданих кредитах), яка, в свою чергу, визначається прибутковістю цінних паперів, що розміщуються на вторинному ринку, та ставками відрахувань за послуги учасників іпотечного ринку" [12, с. 54].

Отже, зазначені моделі іпотечного кредитування відрізняються принциповими відмінностями у механізмах доступу до ресурсів та участі держави у заставних відносинах, а також у специфіці ринку іпотечних цінних паперів.

Варто відмітити, що відносини щодо іпотечного кредитування охоплюються відповідною іпотечною системою, яка є "сукупністю економіко-правових відносин, що виникають на основі забезпечення боргових зобов'язань нерухомим майном з приводу акумулювання грошових ресурсів у формі іпотечних кредитів і здійснення інвестицій завдяки рефінансуванню" [10, с. 333]. Основними гравцями в іпотечній системі є позичальники та інвестори. Так, відповідно до схематичного зображення іпотечної системи (рисунок 1.4), для задоволення потреб позичальників в грошовому кредиті під заставу нерухомості або на придбання нерухомості іпотечна система "звертається" до інвесторів (кредиторів) через ринок нерухомості, фінансовий ринок та іпотечний ринок. Таким чином, іпотечна система складається з трьох ринків: ринку нерухомості, фінансового ринку (кредитного та фондового ринків) та іпотечного ринку.



Рисунок 1.4 – Загальна структура іпотечної системи

Джерело [10, с. 334].

В іпотечній системі задіяні лише ті частини ринку нерухомості та фінансового ринку, які беруть участь у процесі іпотечного кредитування. Так, складовою системи іпотечного кредитування стає частина ринку нерухомості, яка формує фінансовий капітал за допомогою іпотечних кредитів. При цьому, інші об'єкти ринку нерухомості, які не мають відношення до іпотечного кредитування, продовжують обертатися на ринку нерухомості поза межами іпотечної системи. Іпотечні кредити, що видаються кредитними установами позичальникам під заставу нерухомості, становлять ту частину кредитного ринку, яка бере участь в іпотечній системі. Неіпотечні або незабезпечені кредити та інші форми фінансових потоків не є частиною іпотечної системи. Іпотечні цінні папери, які випущені на основі іпотечних кредитів та забезпечені іпотеками та обертаються на ринку цінних паперів, є інструментами іпотечної системи, тоді як всі інші цінні папери такими інструментами не є.

Функціонування іпотечної системи залежить від злагодженої роботи її учасників, якими є: учасники фінансово ринку, іпотечного ринку, ринку нерухомості та сама держава. Саме держава виступає основним законодавчим, регулятивним та наглядовим органом іпотечної системи. Узагальнено склад та взаємовідносини учасників іпотечної системи представлено на рисунку Б.1 додатку Б.

Залежно від рівня розвитку, іпотечна система може обмежуватися відносинами між позичальником та іпотечним банком з приводу надання та обслуговування одного іпотечного кредиту. При цьому, іпотечна система є відобразчиком економічних і правових відносин з приводу кредитування під заставу нерухомого майна, тобто іпотечного кредиту. Також розглядається і розширений варіант іпотечної системи, в якому відбувається розширення відносин між позичальниками і кредиторами до відносин між позичальниками та інвесторами. Фінансово-кредитні установи в іпотечній системі виконують посередницьку функцію при переміщенні тимчасово вільних коштів від інвесторів до позичальників. Коли інвестори готові вкладати свої вільні кошти у дохідні активи, а фінансово-кредитні установи готові виконувати посередницьку функцію в цьому процесі, створюється іпотечний ринок, на

якому фінансово-кредитні установи й готові виконувати свою посередницьку функцію.

Система іпотечного кредитування може ефективно функціонувати лише тоді, коли всі її складові елементи добре організовані та взаємопов'язані між собою. При цьому вирішальними в процесі функціонування іпотечної системи є економічні інтереси кожного її учасника. Звичайно, що у процесі функціонування кожен учасник системи має власні економічні інтереси, але дії, спрямовані на реалізацію цих інтересів, об'єднують їх в єдину організовану іпотечну систему. Економічні вигоди учасників іпотечної системи є такими:

- позичальників - залучення коштів у вигляді довгострокових іпотечних кредитів із низькими щомісячними платежами за кредитом у відсотках від доходу;

- фінансово-кредитних установ - максимізація прибутку за рахунок процентного доходу за іпотечними кредитами з мінімальним ризиком та високими гарантіями повернення кредиту;

- інвесторів - отримання доходу від інвестування вільних коштів в іпотечні цінні папери;

- операторів вторинного ринку - створення додаткового капіталу шляхом випуску цінних паперів під заставу іпотечних кредитів, придбаних у фінансових установах, та продажу їх зацікавленим інвесторам з прибутком;

- власники нерухомості - продаж наявних об'єктів нерухомості для отримання особистого доходу;

- ріелторських фірм - отримувати комісійні від продажу нерухомості, в тому числі за рахунок придбання нерухомості покупцями в кредит;

- органів реєстрації прав на нерухоме майно і операції з ним - реєстрація прав власності на нерухоме майно та реєстрація угод з ним для отримання інформації про майно та контролю за дотриманням чинного законодавства в процесі переходу права власності;

- страхових компаній - отримання прибутку в процесі страхового супроводу операцій з нерухомістю;

- оціночних компаній - отримання прибутку від ньої діяльності при оцінці майна, що є предметом іпотеки;

- держави - забезпечення умов, у т. ч. законодавчої бази, для надійної та ефективної системи іпотечного кредитування; регулювання та контроль за діяльністю учасників системи з метою захисту прав та інтересів окремих груп населення (вкладників фінансових установ, неповнолітніх та недієздатних громадян тощо); сприяння окремим групам населення у придбанні житла через реалізацію цільових програм з боку держави; розвиток рефінансування фінансово-кредитних установ.

В Україні розроблено та впроваджено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування. Ця Концепція "встановлює єдині стратегічні підходи, які мають бути покладені в основу державної політики у сфері іпотечного кредитування, що розвиватиметься на ринкових засадах з мінімально можливим втручанням держави. При цьому держава забезпечує режим найбільшого сприяння суб'єктам ринку іпотечного кредитування та створює законодавчі та економічні умови для стимулювання ефективного розвитку цього ринку" [38]. Концепцією також визначено "основну мету, завдання, основи створення та розвитку національної системи іпотечного кредитування, а також роль та функції держави на ринку іпотечного кредитування" [38].

Основною метою національної системи іпотечного кредитування є створення ефективного ринкового механізму залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитний сектор та забезпечення на цій основі функціонування ринку довгострокового іпотечного кредитування з використанням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що сприятиме поступовому здешевленню вартості іпотечних кредитів для населення і підприємств та подовженню строків кредитування.

2 Аналітичні засади іпотечного кредитування банківськими установами України

2.1 Аналіз тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні на макро- та мікроекономічних рівнях у 2019-2023 роках

Економіка України зростає надто повільно, відстаючи від світової економіки, що заважає країні реалізувати свої ресурси і не дає змоги українському народу підвищити свій рівень життя. Досвід інших країн показує, що інвестиції в житлову нерухомість позитивно впливають на макроекономічну ситуацію в країні. Позитивно впливає на макроекономіку країни, сприяє зростанню ВВП і є важливим драйвером економічного розвитку. Іпотечне кредитування може зіграти рольпускового механізму, який активує процеси фінансування, реформування та пожвавлення української економіки.

Іпотечний ринок, як важлива складова фінансового ринку країни, є найвищою формою його сучасного розвитку, що свідчить про зрілість фінансової системи та рівень довіри населення до фінансово-кредитної системи. Іпотечний ринок забезпечує акумуляцію коштів, необхідних країні в умовах високої інфляції, та сприяє вирішенню проблем інвестування, впровадження технологічних інновацій та модернізації сільського господарства, індустріалізації національної економіки та забезпечення населення житлом, що є основними напрямками розвитку іпотеки.

З початком війни, розпочатої 24.02.2022 року росією проти України, національний іпотечний ринок також зазнав значних втрат. Попит на нерухомість різко впав, а більшість державних програм підтримки іпотеки було призупинено. Попри те, що кредитні канікули на початку війни послабили тиск на позичальників, динаміка іпотечного кредитування кардинально змінилася навіть у 2023 році. Так, за даними НБУ у лютому 2023 року було видано 126 іпотечних кредитів на суму 169,8 млн грн, що значно менше, ніж у попередньому році.

Іпотечне кредитування є потужним і чи не єдиним джерелом фінансування операцій на ринку житла. В Україні співвідношення гривневого іпотечного портфеля до ВВП становить менше 1%, а за рахунок іпотеки фінансується менше 7% угод. Однією з головних перешкод для розвитку іпотечного кредитування є висока вартість кредитів. Згідно з дослідженням «25 провідних банків України» [45], ринкова іпотека майже зникла під час війни.

"В 2021-му було видано 11 тис. іпотечних кредитів, в 2023-му – 3,6-3,7 тис. По обсягах, за рахунок того, що підросла вартість нерухомості, ситуація трохи краща: в 2021 році було видано кредитів на 9 млрд грн, зараз – на 5 млрд грн. Останні місяці ми підходимо до показників 2021 року, але їх треба витримати весь рік, щоб ми змогли показати, що досягли довоєнних результатів" [18].

Необхідно відмітити, що з листопада 2020 року НБУ щомісяця публікує результати опитувань банків щодо кількості іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам (додаток В). Дані містять таку інформацію про:

- зальний обсяг наданих іпотечних кредитів та кількість іпотечних договорів;
- суму та кількість нових іпотечних кредитів на первинному та вторинному ринку нерухомості;
- середні ефективні процентні ставки за звітний місяць;
- розподіл нових іпотечних кредитів за регіонами.

Результати дослідження є самооцінкою банків щодо власних іпотечних портфелів і можуть не збігатися з офіційною статистикою, наданою статистичним управлінням. Станом на 24 лютого 2022 року опитування охоплює всі українські банки, але процес обробки анкети та надсилання відповідей став складнішим для деяких банків. Як наслідок, файл з даними за 2022 рік містить інформацію, отриману від переважної більшості банків, які мали іпотечні портфелі або надавали іпотечні кредити протягом останніх кількох років та надіслали відповіді протягом звітного періоду.

"У лютому 2024 року українські банки видали 783 іпотечні кредити на загальну суму 1,3 млрд грн, що на 17,3% більше, ніж у січні 2024 року, і більш ніж у сім разів більше, ніж у лютому 2023 року, причому більшість кредитів було надано за програмою "е-дім" за середньою ставкою 7,6% річних" [42].

Динаміка нових іпотечних кредитів, які видавались банками фізичним особам у січні 2019-2024 років, представлено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Динаміка нових іпотечних кредитів, які видавались банками фізичним особам у січні 2019-2024 років

Період	Кількість банків, що заявили про видачу нових кредитів за звітний місяць, од	Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період			
		Усього	у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:		у т. ч. з фіксованою процентною ставкою
			первинному ринку нерухомості	вторинному ринку нерухомості	
1	2	3	4	5	6
Січень 2019	8	123 776	27 381	96 395	95 580
Січень 2020	11	167 779	25 441	142 338	105 421
Абсолютне відхилення від попереднього року, тис. грн	+3	+44003	-1940	+45943	+9841
Відносне відхилення від попереднього року, %	+37,5	+35,55	-7,09	+47,66	+10,30
Січень 2021	14	310 894	50 252	260 642	121 149
Абсолютне відхилення від попереднього року, тис. грн	+3	+143115	+24811	+118304	+15728
Відносне відхилення від попереднього року, %	+27,27	+85,30	+97,52	+83,11	+14,92
Абсолютне відхилення від січня 2019 р., тис. грн	+6	+187118	+22871	+164247	+25569
Відносне відхилення від січня 2019 р., %	+75	+151,17	+83,53	+170,39	+26,75
Січень 2022	13	617 420	63 730	553 689	225 854
Абсолютне відхилення від попереднього року, тис. грн	-1	+306526	+13478	+293047	+104705

Кінець таблиці 2.1

1	2	3	4	5	6
Відносне відхилення від попереднього року, %	-7,14	+98,60	+26,82	+112,43	+86,43
Абсолютне відхилення від січня 2019 р., тис. грн	+5	+493644	+36349	+457294	+130274
Відносне відхилення від січня 2019 р., %	+62,50	+398,82	+132,75	+474,40	+136,30
Січень 2023	4	449 771	0	449 771	449 771
Абсолютне відхилення від попереднього року, тис. грн	-9	-167649	-63730	-103918	+223917
Відносне відхилення від попереднього року, %	-69,23	-27,15	-100,0	-18,77	+99,14
Абсолютне відхилення від січня 2019 р., тис. грн	-4	+325995	-27381	+353376	+354191
Відносне відхилення від січня 2019 р., %	-50,0	+263,37	-100,0	+366,59	+370,57
Січень 2024	7	1 110 129	28 971	1 081 157	1 110 129
Абсолютне відхилення від попереднього року, тис. грн	+3	+660358	+28971	+631386	+660358
Відносне відхилення від попереднього року, %	+75,0	+146,82	+100,0	+140,38	+146,82
Абсолютне відхилення від січня 2019 р., тис. грн	-1	+986353	+1590	+984762	+1014549
Відносне відхилення від січня 2019 р., %	-12,50	+796,89	+5,81	+1021,59	+1061,47

Складено за даними додатку В.

Результати аналізу таблиці 2.1 показують, що вторинний ринок продовжує домінувати за кількістю та розміром іпотечних кредитів на купівлю житла. Так, іпотечні договори на купівлю житла, укладені на вторинному ринку, склали в загальній сумі нових кредитів, виданих банками: у січні 2019 р. - 77,9%; у січні 2020 р. - 84,84%; у січні 2021 р. - 83,84%; у січні 2022 січні р. - 89,68%; у 2023 січні р. - 100%; у січні 2024 р. - 97,39%. Розмір нових наданих іпотечних кредитів фізичним особам за аналізований період щороку зростає (виключенням є лише 2023 р.- рік початку війни). Так, у 2020 р. зростання склало 44003 тис. грн

(35,55%); у 2021 р. - 142115 тис. грн (85,30%); у 2022 р. - 306526 тис. грн (98,60%); у 2024 р. - 660358 тис. грн (146,82%).

Дослідження кількості банків, що надавали нові іпотечні кредити фізичним особам, показують, що іпотечний ринок України є досить щільно сконцентрованим і концентрація все збільшується. Так, найбільше нових іпотечних кредитів фізичним особам за кількістю банківських установ надавалось у 2021 р. - 14 банків. У січні 2024 року таких банків налічується 7.

Динаміка середньозваженої ефективної ставки за новими кредитами що надані за відповідний звітний період у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на первинному та вторинному ринках представлена в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Динаміка середньозваженої ефективної ставки за новими кредитами у 2019-2023 рр.

Ринок	Дата									
	Грудень 2019	Січень 2020	Грудень 2020	Січень 2021	Грудень 2021	Січень 2022	Грудень 2022	Січень 2023	Грудень 2023	Січень 2024
Первинний	21,63	21,42↓	16,96↓	16,46↓	16,50↑	15,84↓	0	0	7,25↓	7,25
Вторинний	20,38	21,07↑	13,95↓	13,96↑	13,51↓	13,93↑	8,31↓	7,54↓	7,61↑	7,57↓

Складено за даними додатку В.

На іпотечному первинному ринку середньозважена ставка за наданими іпотечними кредитами була найвищою (21,63%) у грудні 2019 р., а найнижчою (7,25%) у грудні 2023 р. та у січні 2024 р. Що ж стосується вторинного іпотечного ринку, то найвищою (21,07%) середньозважена ставка за наданими іпотечними кредитами була у січні 2020 р., а найнижчою (7,54%) вона була у січні 2023 р.

Варто зазначити, що за кількістю наданих фізичним особам кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості лідирує грудень 2021 р., в якому було видано 1094 кредити. У роки, коли в Україні введено воєнний стан, кількість наданих фізичним особам іпотечних

кредитів змінювалась від 0 у березні до 405 у грудні 2022 р.; від 357 у січні до 993 у грудні 2023 р.; від 676 у січні 2024 р. до 878 у березні 2024 р.

Розглядаючи стан іпотечного кредитування у регіональному розрізі, можна відмітити, що у березні 2024 р. найбільша кількість іпотечних позик була надана в м. Київ - 105 контрактів на 186,4 млн грн , що становить майже 12% від загальної кількості наданих іпотечних кредитів та 12,95% від загальної суми наданих іпотечних кредитів (таблиця 2.3).

Таблиця 2.3 – Динаміка іпотечного кредитування фізичних осіб в регіональному розрізі за 2019-2023 рр.

Регіон	На початок року											
	2021		2022		2023		2024		Абсолютне відхилення 2024/2020		Відносне відхилення 2024/2020	
	Сума, тис. грн	Кількість	Сума, тис. грн	Кількість	Сума, тис. грн	Кількість	Сума, тис. грн	Кількість	Сума, тис. грн	Кількість	Сума, тис. грн	Кількість
Вінницька	4 654	9	17 184	22	25 822	19	53 647	32	+48993	+23	+1052,72	+255,56
Волинська	4 124	10	14 067	23	50 847	42	40 009	32	+35885	+22	+870,15	+220,0
Дніпропетровська	13 493	28	29 641	50	18 159	12	41 511	23	+28018	-5	+207,65	-17,86
Донецька	2 454	3	2 382	5	0	0	0	0	-2454	-3	-100,0	-100,0
Житомирська	2 692	5	11 178	17	18 260	15	16 374	11	+13682	+6	+508,26	+120,0
Закарпатська	1 210	3	7 950	9	8 872	7	13 362	9	+12152	+6	+1004,29	+200,0
Запорізька	4 800	11	12 034	22	0	0	3 180	3	-1620	-8	-33,75	-72,73
Івано-Франківська	2 633	7	5 281	8	19 727	18	26 122	17	+23489	+10	+892,11	+142,86
Київська	51 627	59	145 325	114	95 548	68	431 499	233	+379872	+174	+735,80	+294,92
Кіровоградська	558	2	2 570	3	2 741	4	974	2	416	0	+74,56	0
Луганська	0	0	1 982	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Львівська	19 991	24	36 184	37	39 989	28	59 351	32	+39360	+8	+196,89	+33,33
Миколаївська	1 959	5	6 330	14	540	1	4 617	4	+2658	-1	+135,70	-20,0
Одеська	12 623	16	33 639	37	15 531	10	71 560	49	+58937	+33	+466,90	+206,25
Полтавська	4 981	12	8 599	14	7 689	8	24 667	20	+19686	+8	+395,22	+66,67
Рівненська	9 669	16	20 469	27	40 101	36	35 915	24	+26246	+8	+271,45	+50,0
Сумська	3 506	9	8 561	16	13 396	12	20 249	18	+16743	+9	+477,54	+100,0
Тернопільська	0	0	0	0	13 470	12	20 855	15	+20855	+15	+100,0	+100,0
Харківська	36 958	53	49 593	68	0	0	19 605	14	-17354	-39	-46,95	-73,58
Херсонська	3 541	6	10 242	15	0	0	1 477	1	-2064	-5	-58,29	-83,33
Хмельницька	3 680	10	7 866	14	11 990	13	34 355	26	+30675	+16	+833,55	+160,0
Черкаська	4 180	10	9 602	15	7 869	7	17 625	14	+13445	+4	+321,65	+40,0
Чернівецька	529	1	3 248	3	7 083	5	13 541	8	+13012	+7	+2459,81	+700,0
Чернігівська	4 333	9	19 137	29	32 913	25	36 084	22	+31751	+13	+732,76	+144,44
м.Київ	116 702	115	154 357	140	19 226	15	123 551	67	+6849	-48	+5,87	-41,74

Складено за даними додатку В.

Дані таблиці 2.4 свідчать, що Києва найбільше іпотечних контрактів було укладено Київській області (у січні 2021 р. 59 контрактів на 52 млн грн; у січні 2022 р. 114 контрактів на 145 млн грн; у січні 2023 р. 68 контракти на 95 млн грн; у січні 2024 р. 233 на 431 млн грн).

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у березні 2024 р. було видано у:

- Києві та Київській області - 369 договорів на загальну суму 673,9 млн. грн. (46,81% від загальної кількості);
- Львівській області (55 договір на суму 100 млн. грн.);
- Одеській області (49 договорів на суму 70,7 млн. грн.);
- Івано Франківській області (40 договорів на суму 56,1 млн. грн.) [42].

За даними березня 2024 р. Хмельницька область займає 7 місце серед 25 регіонів України і відзначається 34 заключеними іпотечними договорами на суму 47,4 млн.

За результатами анкетування банків про обсяг непогашених іпотечних кредитів фізичних осіб, наданих банками фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості під заставу нерухомого майна, значно зріс (таблиця 2.4).

Дані таблиці 2.4 свідчать, що чистий обсяг заборгованості фізичних осіб за іпотечними кредитами мав тенденцію до зменшення лише у 2022 р., в якому порівняно із 2021 р. ця заборгованість 2637,9 млн грн (17,44%). Однак, чистий обсяг непрацюючих кредитів в цей період зріс порівняно із попереднім роком на 371,5 млн грн (на 30,65%). Загалом за аналізований період чистий обсяг заборгованості за іпотечними кредитами зріс на 8633,4 млн грн і, при цьому, найбільший обсяг заборгованості відзначається у грудні 2023 р – 18513,3 млн грн.

Чистий обсяг непрацюючих кредитів у грудні 2019-2023 рр. мав позитивну тенденцію до зменшення (виключенням є 2022 р. – рік початку війни та введення в Україні воєнного стану) від 2767,2 млн грн у грудні 2019 р. до 1511,6 млн грн у грудні 2023 р. Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) за

аналізований період значно скоротилась і становила у грудні 2023 р. 34340 угод, що на 10090 угод менше ніж у грудні 2019 р.

Таблиця 2.4 – Динаміка заборгованості за іпотечними кредитами, що надані банками фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості під заставу нерухомого майна у грудні 2019-2023 рр.

Показники заборгованості за іпотечними кредитами, що видані фізичним особам	На кінець року (грудні)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Чистий обсяг заборгованості	9879,9	10132,6	15128,3	12490,4	18513,3
Абсолютне відхилення, млн грн	*	+252,7	+4995,7	-2637,9	+6022,9
Відносне відхилення, %	*	+2,56	+49,30	-17,44	+48,22
З них, чистий обсяг непрацюючих кредитів	2767,2	2132,2	1212,1	1583,6	1511,6
Абсолютне відхилення, млн грн	*	-635	-920,1	+371,5	-72
Відносне відхилення, %	*	-22,95	-43,15	+30,65	-4,55
Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість), од	44430	40302	42258	33170	34340
Абсолютне відхилення, млн грн	*	-4128	+1956	-9088	+1170
Відносне відхилення, %	*	-9,29	+4,85	-21,51	+3,53
З них, непрацюючі кредити	17585	13421	8976	6908	6717
Абсолютне відхилення, млн грн	*	-4164	-4445	-2068	-191
Відносне відхилення, %	*	-23,68	-33,12	-23,04	-2,76

Складено за даними додатку В.

Іпотечне кредитування є одним з напрямків кредитної діяльності АТ "ОТП Банк", який є одним з найбільших українських банків зі 100% іноземним капіталом, визнаним лідером українського фінансового сектору та членом Європейської фінансової групи, що здійснює свою діяльність в одинадцяти країнах світу. АТ "ОТП БАНК" є лідером галузі в корпоративному та роздрібному бізнесі, інвестиційному бізнесі, а також активно розвиває бізнес, надаючи інноваційні рішення та якісні послуги своїм клієнтам.

Метою діяльності АТ "ОТП БАНК" є "надання повного кола банківських та інших фінансових послуг (крім страхування» в рамках банківської ліцензії, наданої банку НБУ та одержання прибутку в інтересах акціонера банку, а також надання послуг шляхом здійснення професійної

діяльності на ринках капіталу на підставі ліцензій, що видаються НКЦПФР" [5]. Завданнями банку є задоволення щоденних фінансових потреб клієнтів, забезпечення якісне обслуговування, простота фінансових рішень і пропозиції сучасних сервісів, які спрощують життя користувачів.

Дані таблиць К.1-К.4 додатку К, які сформовані за даними додатків Г, Д, Е, Ж, відображають динаміку обсягу, складу та структури капіталу, активів, зобов'язань і доходів (прибутку) АТ «ОТП БАНК» у 2021-2023 рр.

Так, дані, наведені в таблиці К.1 додатку К (що складена на основі даних, наведених у додатку Г), свідчать, що розмір капіталу АТ "ОТП БАНК" з року в рік збільшується: у 2022 році він зріс на 570,3 млн грн порівняно з 2021 роком (зростання на 5,16%), а у 2023 році - ще на 418,3 млн грн порівняно з 2022 роком (зростання на 36,01%). 2021-2023 рр. У 2021-2023 роках капітал АТ «ОТП БАНК» збільшився на 4 758,6 млн грн, або на 43,02%. Зростання програми "Нерозподілений прибуток" забезпечило позитивну динаміку зростання капіталу банку. Так, нерозподілений прибуток АТ "Ощадбанк" збільшився на 459,8 млн грн у 2022 році (на 13,18%) та на 368,4 млн грн у 2023 році (на 93,27%). Зростання статті "Резерви та інші фонди" також позитивно вплинуло на загальну капіталізацію АТ "ОТП Банк" (у 2022 році її обсяг збільшився на 137,3 млн грн порівняно з 2021 роком - 137,3 млн грн (зростання на 14,86%), та на 29,9 млн грн у 2023 році порівняно з 2022 роком (зростання на 2,82%)), а також на переоцінку резервів (476,1 млн грн у 2023 році порівняно з 2022 роком (зростання на 1 545,78 грн)). Найбільшою складовою власного капіталу банку є статутний капітал, на який припадає 55,92% у 2021 році, 53,19% у 2022 році та 39,10% у 2023 році. Варто зазначити, що розмір статутного капіталу на 2021-2023 роки залишається незмінним - 6,19 млрд грн.

У таблиці К.2 додатку К проаналізовано стан, склад та динаміку активів АТ "ОТП БАНК" (яку складено на основі даних, наведених у додатку Г). Так, згідно з даними, наведеними в таблиці К.2, загальні активи банку за 2021-2023 роки зросли на 168,245 млн грн (на 17,86%). Найбільшу питому вагу в активах АТ "ОТП БАНК" у 2021-2023 роках займала стаття активів «Кредити та заборгованість клієнтів». Питома вага в загальних активах АТ "ОТП БАНК"

обсягу по статті «Кредити та заборгованість клієнтів» у 2021 р. становить 42,96%, зменшується до 29,77% у 2022 році та продовжує зменшуватися до 22,40% у 2023 році. Таким чином, у 2021-2023 роках кредити клієнтам та заборгованість клієнтів АТ "ОТП БАНК" зменшилися з 40460,5 млн грн до 2486,19 млн грн, тобто на 1559,86 млн грн (38,55%).

У складі активів АТ "ОТП БАНК" також значну частку займають цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю. у 2021 році вони становили 7,38% від загального обсягу активів, у 2022 році суттєво зросли до 30,12%, а у 2023 році продовжили зростати, хоча й помірно, досягнувши рівня 30,63%. Упродовж аналізованого періоду також спостерігалось зростання коштів АТ "ОТП БАНК" в інших банках, що свідчить про збільшення власних депозитів банку (за 2021-2023 роки кошти в інших банках зросли на 123 613,3 млн грн (зростання на 135,4%). Така ситуація свідчить про те, що вільні кошти банку зростають, що генеруватиме потенційний додатковий дохід для нього.

Ресурсна база АТ "ОТП БАНК" формується за рахунок зобов'язань (запозичення та залучення). Динаміка зобов'язань банку представлена в додатку К, таблиця К.3, яка побудована на основі даних, наведених у додатку Д. Виходячи з даних, наведених у таблиці К.3, можна стверджувати, що зобов'язання АТ "ОТП БАНК" за 2021-2023 роки зросли на 27422,3 млн грн (46,63%). 2022 рік відзначився збільшенням зобов'язань порівняно з попереднім роком на 20572,6 млн грн (34,99%), а у 2023 році зростання продовжилось, сягнувши 6849,6 млн грн (8,63%). У 2021-2023 роках кошти клієнтів становили найбільшу частку зобов'язань АТ "ОТП БАНК" (96,71% від загального обсягу зобов'язань у 2021 році, 97,79% у 2022 році та 94,8% у 2023 році). У 2022 році обсяг депозитів, залучених АТ "ОТП БАНК", мав тенденцію до зростання та становив 20752,3 млн грн (36,49%). Порівняно з 2022 роком, у 2023 році кошти клієнтів банку збільшилися ще на 4125,0 млн грн (зростання на 5,31%).

У таблиці К.4 додатку К наведено дані про доходи, витрати та прибуток (збиток) АТ "ОТП БАНК", розраховані на основі даних додатку Ж. Перш за все, слід зазначити, що дані таблиці К.4 свідчать про те, що банк був прибутковим у

всі роки аналізованого періоду. У 2022 році прибуток після оподаткування АТ "ОТП БАНК" склав 597,1 млн грн, що на 476,3 млн грн (78,65%) менше, ніж у 2021 році. У 2023 році цей показник збільшився на 669,64 млн грн (921,86%) порівняно з 2022 роком. Чистий процентний дохід, важливий компонент фінансового результату банку, у 2022 році збільшився на 683,16 млн грн порівняно з 2021 роком (на 214,95 млн грн, або на 45,91%), а у 2022 році - на 180,1 млн грн, або на 26,48%. Щодо інших основних складових фінансових результатів АТ "ОТП БАНК", то дані, наведені в таблиці К.4, свідчать про зниження їхнього значення.

Таким чином, діяльність АТ "ОТП БАНК" можна визначити як ефективну - з високим рівнем прибутковості (рентабельність активів банку становить 3,92% у 2021 році, 0,66% у 2022 році та 17,56% у 2023 році). АТ "ОТП БАНК" має всі можливості для збільшення своєї ресурсної бази та забезпечення стабільності своєї діяльності щодо надання фінансових послуг, в т.ч. з надання іпотечних кредитів. Тому дослідження методів та програм іпотечного кредитування буде розглянуто окремо у наступному пункті кваліфікаційної роботи.

2.2 Дослідження іпотечних програм, які надаються АТ «ОТП БАНК» та напрямів їх розширення

Функціонування іпотечної системи в сучасних умовах є досить складним через військові дії в багатьох регіонах України. Однак розвиток українського іпотечного ринку є надзвичайно важливим на сьогодні, оскільки значні втрати житла громадян України та вимушене внутрішнє переміщення населення призвели до необхідності запровадження кредитних механізмів для будівництва житла на ряду із бюджетним фінансуванням.

Іпотечні механізми у сфері житлового кредитування в Україні наразі складаються переважно з програм кредитування будівництва житла та

кредитування громадян, які інвестують у будівництво житла на умовах пайової участі або купують готове житло на первинному та вторинному ринках ринок. Розглядаючи діяльність АТ «ОТП БАНК» в системі іпотечного кредитування, варто зазначити, що банк сьогодні надає можливості для отримання іпотечних кредитів за різними програмами. До таких програм відносяться (рисунки 2.1-2.3) [5]:

а) програма «Нова будова»:

1) пропозиція кредитування:

- сума: від 200 000 грн до 750 000 грн;
- строк: від 1 до 5 років;
- реальна річна ставка: від 36,47% до 42,79%;

2) вимоги до позичальника:

- вік позичальника – від 23 років;
- українське громадянство;
- реєстрація (прописка) на постійній основі на території України;
- постійна офіційна зайнятість більше 6 місяців на поточному місці роботи (не менше 12 місяців безперервного стажу);
- доходи позичальника повинні мати постійний регулярний характер;
- для клієнтів ФОП – офіційна реєстрація більше двох років;

3) умови кредитування

- комісія за надання кредиту – 2,99%;
- щомісячна комісія відсутня;
- дострокове погашення – без комісій та штрафів;
- відсоткова ставка – 29,99% (фіксована);
- рішення про надання кредиту – за 2 години;

б) «Кредит на власне житло Вашої мрії» (тимчасово призупинене фінансування):

1) пропозиція кредитування:

- без застави;
- фінансування на купівлю нерухомості на будь-якому етапі будівництва;



Рисунок 2.1 – Іпотечна програма «Нова будова», що пропонується АТ «ОТП БАНК»

Сформовано за даними джерела [5].

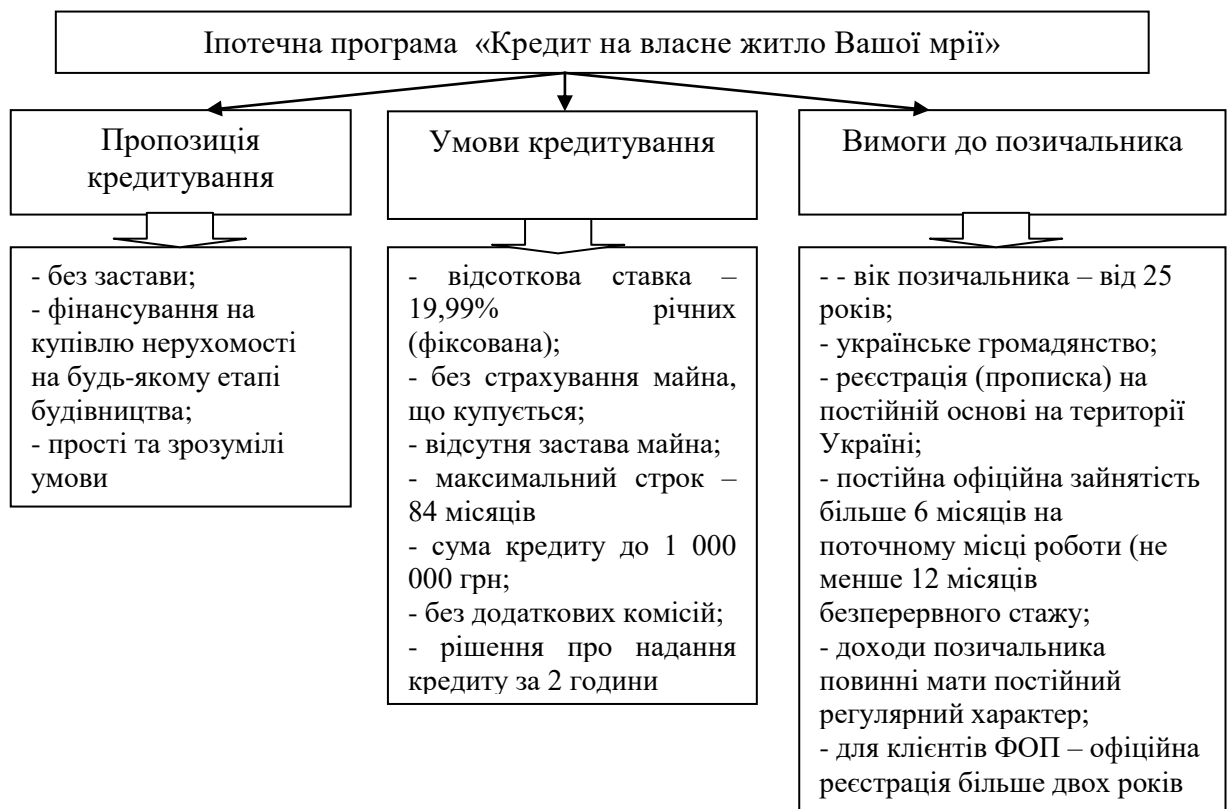


Рисунок 2.2 – Іпотечна програма «Кредит на власне житло Вашої мрії», що пропонується АТ «ОТП БАНК»

Сформовано за даними джерела [5].

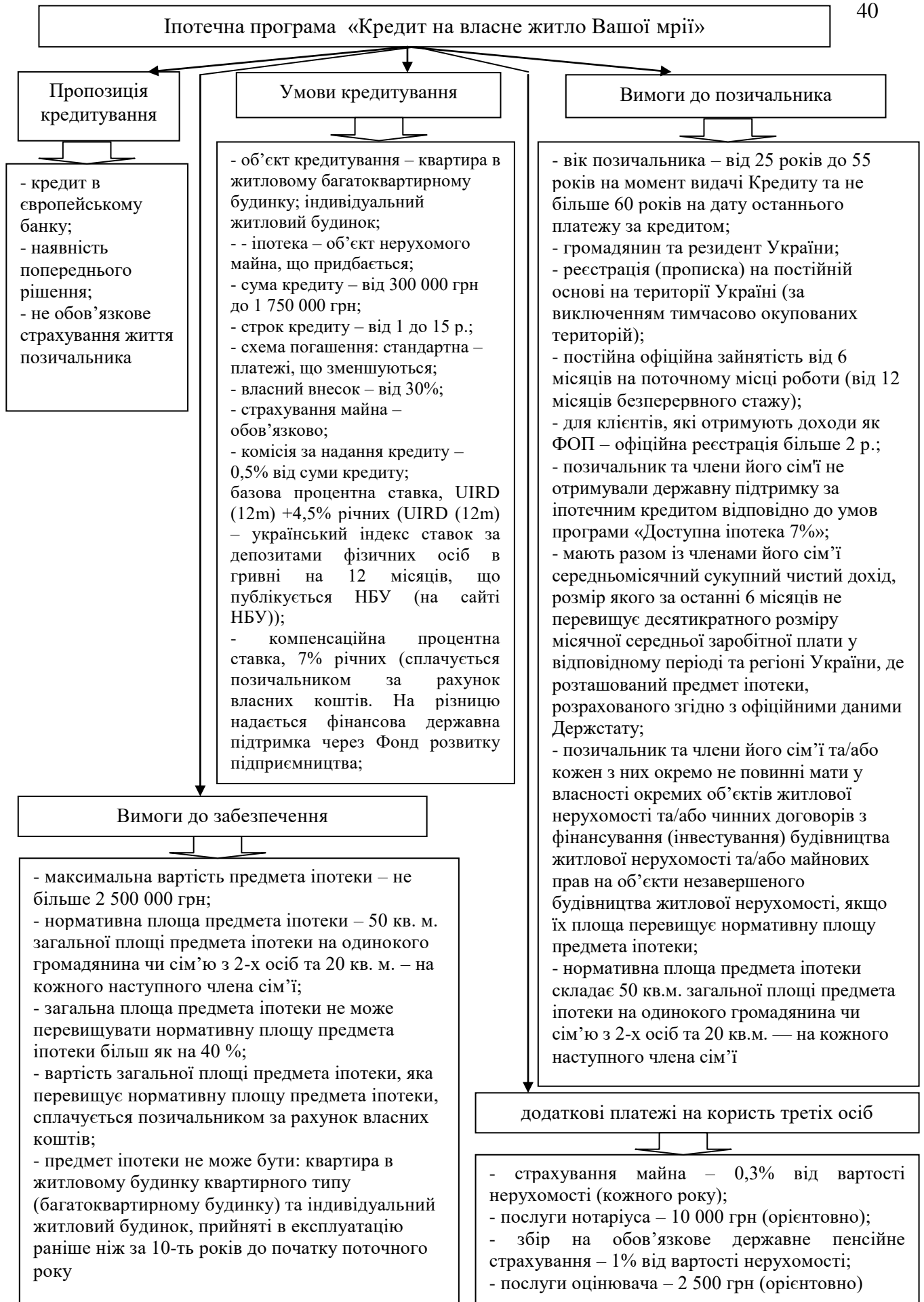


Рисунок 2.3 – Іпотечна програма «Кредит на власне житло Вашої мрії», що пропонується АТ «ОТП БАНК»

Сформовано за даними джерела [5].

- прості та зрозумілі умови;

2) вимоги до позичальника:

- вік позичальника – від 25 років;

- українське громадянство;

- реєстрація (прописка) на постійній основі на території України;

- постійна офіційна зайнятість більше 6 місяців на поточному місці роботи (не менше 12 місяців безперервного стажу);

- доходи позичальника повинні мати постійний регулярний характер;

- для клієнтів ФОП – офіційна реєстрація більше двох років;

3) умови кредитування

- відсоткова ставка – 19,99% річних (фіксована);

- без страхування майна, що купується;

- відсутня застава майна;

- максимальний строк – 84 місяців

- сума кредиту до 1 000 000 грн;

- без додаткових комісій;

- рішення про надання кредиту за 2 години;

в) програма «Доступна іпотека 7%» (призупинена для подачі нових заявок, але діє за кредитами позичальників, що отримані до 31 грудня 2022 р.):

1) пропозиція кредитування:

- кредит в європейському банку;

- наявність попереднього рішення;

- не обов'язкове страхування життя позичальника;

2) умови кредитування

- об'єкт кредитування – квартира в житловому багатоквартирному будинку; індивідуальний житловий будинок разом із земельною ділянкою на якій він розташований. Нерухоме майно, що розташоване в обласних центрах із чисельністю населення більше 1 млн (за офіційними даними Держстату), повинно бути прийняте в експлуатацію або реконструйоване не раніше ніж протягом 10-ти років, що передують поточному;

- іпотека – об'єкт нерухомого майна, що придбається;

- сума кредиту – від 300 000 грн до 1 750 000 грн (якщо загальна площа предмету іпотеки перевищує нормативну площу предмета іпотеки, максимальна сума кредиту може становити не більше як 85% вартості нормативної площі предмета іпотеки, але з врахуванням власного внеску);

- строк кредиту – від 1 до 15 років;

- схема погашення: Стандартна – платежі, що зменшуються;

- власний внесок – від 30%;

- страхування майна – обов'язково;

- комісія за надання кредиту – 0,5% від суми кредиту;

4) процентна ставка:

- базова процентна ставка, UIRD (12m) +4,5% річних (UIRD (12m) – український індекс ставок за депозитами фізичних осіб в гривні на 12 місяців, що публікується НБУ (на сайті НБУ));

- компенсаційна процентна ставка, 7% річних (сплачується позичальником за рахунок власних коштів). На різницю між базовою процентною ставкою та Компенсаційною процентною ставкою позичальнику надається фінансова державна підтримка через Фонд розвитку підприємництва;

5) вимоги до позичальника:к

- вік позичальника – від 25 років до 55 років на момент видачі Кредиту та не більше 60 років на дату останнього платежу за кредитом;

- громадянин та резидент України;

- реєстрація (прописка) на постійній основі на території України (за виключенням тимчасово окупованих територій);

- постійна офіційна зайнятість від 6 місяців на поточному місці роботи (від 12 місяців безперервного стажу);

- для клієнтів, які отримують доходи як ФОП – офіційна реєстрація більше 2-х років;- позичальник та члени його сім'ї (дружина (чоловік), у тому числі особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі (якщо факт їх проживання однією сім'єю встановлений у судовому порядку), їх малолітні та неповнолітні діти (до 18 років (повноліття), якщо згідно із

законом вони не набувають прав повнолітньої особи раніше), які проживають разом з позичальником) не отримували державну підтримку за іпотечним кредитом відповідно до умов програми «Доступна іпотека 7%»;

- мають разом із членами його сім'ї середньомісячний сукупний чистий дохід, розмір якого за останні 6 місяців не перевищує десятикратного розміру місячної середньої заробітної плати у відповідному періоді та регіоні України, де розташований предмет іпотеки, розрахованого згідно з офіційними даними Держстату;

- позичальник та члени його сім'ї та/або кожен з них окремо не повинні мати у власності окремих об'єктів житлової нерухомості та/або чинних договорів з фінансування (інвестування) будівництва житлової нерухомості та/або майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва житлової нерухомості, якщо їх площа перевищує нормативну площу предмета іпотеки;

- нормативна площа предмета іпотеки складає 50 кв.м. загальної площі предмета іпотеки на одинокого громадянина чи сім'ю з 2-х осіб та 20 кв.м. — на кожного наступного члена сім'ї;5) вимоги до забезпечення:

- максимальна вартість предмета іпотеки – не більше 2 500 000 грн;

- нормативна площа предмета іпотеки – 50 кв. м. загальної площі предмета іпотеки на одинокого громадянина чи сім'ю з 2-х осіб та 20 кв. м. – на кожного наступного члена сім'ї;

- загальна площа предмета іпотеки не може перевищувати нормативну площу предмета іпотеки більш як на 40 %;

- вартість загальної площі предмета іпотеки, яка перевищує нормативну площу предмета іпотеки, сплачується позичальником за рахунок власних коштів;

- предмет іпотеки не може бути: квартира в житловому будинку квартирному типу (багатоквартирному будинку) та індивідуальний житловий будинок, прийняті в експлуатацію раніше ніж за 10-ть років до початку поточного року, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в обласному центрі з чисельністю населення більше 1 млн, за офіційними даними

Держстату; соціальне житло, службові жилі приміщення та інші жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян;

б) додаткові платежі на користь третіх осіб:

- страхування майна – 0,3% від вартості нерухомості (кожного року);

- послуги нотаріуса – 10 000 грн (орієнтовно);

- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування – 1% від вартості нерухомості;

- послуги оцінювача – 2 500 грн (орієнтовно).

В таблиці 2.5 наведено порівняльні дані щодо класичного кредитування іпотеки та пропонованих іпотечних програм.

Таблиця 2.5 – Порівняння умов класичної іпотеки з іпотечними програмами АТ «ОТП БАНК»

Умови кредитування	Ринкова вартість послуги	Програма від ОТП Банку	Звичайний іпотечний кредит
Страхування майна	0,4% в рік від вартості	відсутнє	обов'язкове
Застава майна	~4000 грн. нотаріус	відсутнє	обов'язкове
Страхування життя	0,3% - 0,6% на рік від вартості житла	за бажанням	обов'язкове
Прийняття рішення	-	2 години	3 робочі дні

Джерело [5]

АТ "ОТП БАНК" у відкритому доступі надає потенційним позичальникам іпотечних кредитів інформацію щодо можливих наслідків для них у разі невиконання ними обов'язків згідно з договором про надання кредиту на споживчі цілі. Так, згідно з умовами Кредитного договору (Кредит на споживчі цілі) та умовами Правил кредитування:

- пеня у розмірі подвійної облікової ставки НБУ річних (стягується від суми прострочених боргових зобов'язань) – за кожен день порушення боргових зобов'язань;

- штраф 150 грн – нараховується не частіше ніж 1 раз за календарний місяць за порушення боргових зобов'язань.

Варто відмітити, що у жовтні 2022 року в Україні стартувала програма доступної іпотеки "еОселя", яку реалізує Міністерство економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації та Українською фінансовою житловою компанією (Укрфінжитло) Програма надає українцям можливість отримати іпотечний кредит у банку за вигідною відсотковою ставкою 3% або 7% замість ринкових 15-25% річних. Різниця між цими двома ставками буде субсидована державою. Програма працює як з первинним, так і з вторинним ринком житла, хоча більшість угод на сьогоднішній день відбувається саме на вторинному ринку. За програмою "еОселя" можна придбати як квартиру, так і приватний будинок або таунхаус. Для пільгової іпотеки (3%) квартирою може бути багатопверхівка, якій не більше 10 років. Для масової іпотеки (7%) вік будинку не може перевищувати 3 років. Що стосується первинного ринку, то більшість об'єктів, схвалених Українським фондом сприяння молодіжному житловому будівництву для участі в програмі, - це будинки зі ступенем готовності 20-30%. Тобто, збудовано кілька поверхів, і енергійність будівлі очевидна. Однак на даний момент первинний ринок в еОселі невеликий.

При придбанні житла за програмою "еОселя", необхідно враховувати, що вартість квартири або будинку не повинна перевищувати середню вартість будівництва житла в даній місцевості, помножену на коефіцієнт, визначений Мінрегіоном:

- для міст з населенням понад 1 млн осіб - коефіцієнт 2,5;
- для обласних центрів держави з населенням понад 300 000 - коефіцієнт 2;
- для міста з населенням менше 300 000 - коефіцієнт 1,75;
- для інших населених пунктів - коефіцієнт 1.

Наразі середній розмір кредиту за програмою становить 1,5 млн. грн. Переваги іпотечного кредитування за програмою "еОселя":

- "еОселя" пропонує кредити з відсотковими ставками в 5-10 разів нижчими за ринкові. Більшість українських сімей можуть дозволити собі такі кредити, оскільки ринкова іпотека для них недоступна;

- завдяки програмі покупці житла отримують власне житло, яке вони можуть відремонтувати, перебудувати, купити меблі тощо, відповідно до своїх побажань і смаків, що обходиться дешевше, ніж оренда;

- за допомогою пільгового кредиту можна "відв'язати" вартість житла від курсу долара, який використовує забудовник у ціноутворенні, і зафіксувати її в гривні. Через 10 років позичальник все одно буде здійснювати умовні платежі за кредитом у визначеному при підписанні іпотечного договору розмірі, незалежно від курсу на той момент.

"Загальна кількість іпотечних кредитів, виданих з моменту запуску урядом програми "еОселя", перевищила 10000 на суму 15,7 ммрд грн" [40]. В травні 2024 р. визначено такі результати дії державної іпотечної програми кредитування "еОселя":

- переважна більшість з 10000 кредитів була надана військовослужбовцям-контрактникам Збройних сил України та правоохоронних органів - 5 902 (59%);

- купівля житла за програмою "еОселя" найчастіше здійснюється в Київській обл.і та місті Києві, де було видано 2688 та 1810 кредитів відповідно;

- з січня 2024 р. за програмою "еОселя" можна придбати приватні будинки, дуплекси та таунхауси - вже придбано 140 таких об'єктів;

- близько 70 % виданих кредитів було використано на придбання житла на вторинному ринку.

Наразі до програми, яка дозволяє українцям купувати житло на етапі будівництва, долучилися 44 забудовники, а кредити надають сім банків, серед яких найбільше кредитів надають АТ "Ощадбанк" (43%), АТ "КБ "ПриватБанк" (30%) та АТ "Укргазбанк" (23%). Нажаль АТ "ОТП БАНК" ще не долучився до програми "еОселя". Долучення банку до цієї державної іпотечної програми дозволить банку розширити свою присутність на ринку житла та збільшити обсяги іпотечних кредитів, що ним надаються.

Висновки

За результатами проведеного в рамках кваліфікаційної роботи дослідження теоретико-методологічних засад іпотечного кредитування, а також визначення напрямів його розвитку в сучасних умовах банківської діяльності можна зробити наступні висновки.

Іпотечні кредити є невід'ємною частиною фінансових послуг, які пропонує фінансовий ринок. Адже більшість людей стикаються з проблемою неможливості мати власне житло і не мають достатньої кількості коштів для його придбання. Тому банківська іпотека та іпотечні кредити є ефективним інструментом для вирішення цієї проблеми.

Іпотека - це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомого майна), 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.

Предметом іпотеки може бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно перебуває у власності або господарському віданні іпотекодавця, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація

- нерухоме майно може бути передане іпотекодавцем у власність, а іпотека може бути припинена відповідно до закону

- нерухоме майно зареєстроване як самостійний об'єкт права власності у встановленому законом порядку.

Іпотека визначається як застава нерухомого майна. З іншого боку, іпотека визначається вже через сам процес кредитування, тобто кредити, надані

на основі принципів банківського кредитування, які є кредитами, забезпеченими нерухомістю, що використовується позичальником.

На сьогоднішній день у світі існує три моделі іпотеки (американська, європейська та німецька).

Американська модель, яка може функціонувати лише за наявності розвиненої інфраструктури іпотечного та фондового ринків, передбачає певний ступінь державного контролю за випуском цінних паперів, насамперед шляхом збалансування загальної вартості цінних паперів, що випускаються та обертаються на вторинному ринку, з вартістю іпотек, що продаються банками для забезпечення випуску цінних паперів.

Європейська модель іпотеки поширюється лише на первинний ринок іпотеки - іменного цінного паперу, що засвідчує право його власника вимагати виконання грошового зобов'язання, забезпеченого іпотекою майна, і отримання задоволення у разі невиконання цього зобов'язання. У цій моделі кошти акумулюються переважно за рахунок внесків у капітал, а кредитор одночасно обслуговує кредит і виступає в ролі інвестора, зберігаючи кредит у своєму портфелі.

Німецька модель іпотеки базується на принципі спільних фондів. Головною особливістю моделі є її закритий характер - джерелом кредитування є лише кошти, акумульовані учасниками іпотечно-кредитних відносин протягом певного періоду часу на підставі депозитних договорів.

Відносини іпотечного кредитування охоплюються відповідною іпотечною системою, яка є "сукупністю економічних і правових відносин, що виникають у зв'язку з використанням нерухомого майна як забезпечення боргових зобов'язань і передбачають акумуляцію коштів у формі іпотечних кредитів та їх інвестування шляхом рефінансування".

Іпотечна система може ефективно функціонувати лише тоді, коли всі її складові елементи добре організовані та взаємопов'язані. Економічні інтереси кожного учасника мають вирішальне значення для функціонування іпотечної системи. Основною метою національної іпотечної системи є створення ефективного ринкового механізму залучення довгострокових фінансових

ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування ринку довгострокових іпотечних кредитів з використанням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що сприятиме поступовому здешевленню вартості іпотечних кредитів для населення і підприємств та подовженню строків кредитування.

Іпотечний ринок, як важлива складова фінансового ринку країни, є найвищою формою його сучасного розвитку і свідчить про зрілість фінансової системи та рівень довіри населення до фінансово-кредитної системи. Іпотечний ринок забезпечує країні необхідне накопичення коштів в умовах високої інфляції та сприяє вирішенню проблем інвестування, впровадження технологічних інновацій та модернізації сільського господарства, індустріалізації національної економіки та забезпечення населення житлом, що є основними напрямками розвитку іпотеки.

Іпотека є потужним і чи не єдиним джерелом фінансування операцій на ринку житла. В Україні гривневий іпотечний портфель становить менше 1% ВВП, а за рахунок іпотеки фінансується менше 7% угод. Однією з головних перешкод для розвитку іпотечного кредитування є висока вартість кредитів.

Вторинний іпотечний ринок в Україні продовжує домінувати за кількістю та розміром іпотечних кредитів на купівлю житла. Так, іпотечні договори на купівлю житла, укладені на вторинному ринку, склали в загальній сумі нових кредитів, виданих банками: у січні 2019 р. - 77,9%; у січні 2020 р. - 84,84%; у січні 2021 р. - 83,84%; у січні 2022 р. - 89,68%; у січні 2023 р. - 100%; у січні 2024 р. - 97,39%. Розмір нових наданих іпотечних кредитів фізичним особам за аналізований період щороку зростає (виключенням є лише 2023 р.- рік початку війни). Так, у 2020 р. зростання склало 44003 тис. грн (35,55%); у 2021 р. - 142115 тис. грн (85,30%); у 2022 р. - 306526 тис. грн (98,60%); у 2024 р. - 660358 тис. грн (146,82%).

Із даних іпотечного кредитування на регіональному рівні видно, що у березні 2024 року найбільшу кількість іпотечних кредитів було надано у місті Києві - 105 договорів на суму 186,4 млн грн, що становить майже 12% від

загальної кількості наданих іпотечних кредитів та 12,95% від загального обсягу наданих іпотечних кредитів.

Іпотечне кредитування є одним з напрямків кредитної діяльності АТ "ОТП Банк", який є одним з найбільших українських банків зі 100% іноземним капіталом, визнаним лідером українського фінансового сектору, членом Європейської фінансової групи, що здійснює свою діяльність в 11 країнах світу. АТ "ОТП Банк" є лідером у сфері корпоративного та роздрібного банківського обслуговування, інвестиційного банкінгу та активно розвиває свій бізнес, пропонуючи своїм клієнтам АТ "ОТП Банк" є лідером у сфері корпоративного та роздрібного банкінгу, інвестиційного банкінгу та активно розвиває свій бізнес, пропонуючи клієнтам інноваційні рішення та якісні послуги.

АТ "ОТП БАНК" можна визначити як високоефективне - високий рівень прибутковості (рентабельність активів банку 3,92% у 2021 році, 0,66% у 2022 році та 17,56% у 2023 році). АТ "ОТП БАНК" має всі можливості для нарощування ресурсної бази та забезпечення стабільності своєї діяльності з надання фінансових послуг, у тому числі й іпотечних кредитів.

Функціонування системи іпотечного кредитування в сучасних умовах є досить складним через військові дії в багатьох регіонах України. Проте розвиток українського іпотечного ринку є надзвичайно важливим на сьогодні, оскільки значна втрата житла громадянами України та вимушене внутрішнє переміщення населення призвели до необхідності запровадження кредитних механізмів житлового будівництва поряд з бюджетним фінансуванням.

На сьогоднішній день іпотечні механізми у сфері житлового фінансування в Україні складаються переважно з програм кредитування будівництва житла та кредитування громадян, які інвестували кошти в будівництво житла на умовах пайової участі або придбали готове житло на первинному та вторинному ринках. Беручи до уваги діяльність АТ "ОТП БАНК" в системі іпотечного кредитування, варто зазначити, що наразі банк пропонує доступ до іпотечних кредитів за різними програмами. До таких програм належать: програма "Нова будова"; "Кредит на власне житло Вашої мрії"; програма "Доступна іпотека 7%".

У жовтні 2022 року в Україні стартувала програма доступної іпотеки "еОселя", яку реалізує Міністерство економіки України у співпраці з Міністерством цифрової трансформації та Українською фінансовою житловою компанією (Укрфінжитло). Програма пропонує українцям можливість отримати іпотечний кредит у банку за вигідною відсотковою ставкою 3% або 7% замість ринкової ставки 15-25% річних. Різниця між цими двома ставками буде субсидована державою. Програма поширюється як на первинний, так і на вторинний ринки житла, але на сьогоднішній день більшість угод відбувається на вторинному ринку.

Наразі до програми, яка дозволяє українцям купувати житло на стадії будівництва, долучилися 44 забудовники, а кредити надають 7 банків, з яких найбільшу частку кредитів надають АТ "Ощадбанк" (43%), АТ КБ "ПриватБанк" (30%) та АТ "Укргазбанк" (23%). АТ "ОТП БАНК" є банком з високим потенціалом для роботи з позичальниками за програмою "еОселя", але наразі банк не реалізує цю програму.

Список використаних джерел

1. Авраменко Я.П. Іпотечний ринок як об'єкт державного управління / Я.П. Авраменко // ПРАВО І СУСПІЛЬСТВО. – 2018. – № 4. – Ч. 2. – С.98-104.
2. Андрєєва Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування / Г.І. Андрєєва // Збірник наукових праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2015. – С. 641-650.
3. Антонюк Т. «Оселя». Кількість виданих пільгових кредитів на житло перевищила 10 000 / Т. Антонюк [Електронний ресурс] // Журнал Forbes Ukraine. – Режим доступу: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (дата звернення: 01.06.2024).
4. Артем'єва О.О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України / О.О. Артем'єва // Економіка та суспільство. – 2021. – Вип. 25 – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/research> (дата звернення: 10.04.2024).
5. АТ «ОТП БАНК» [Електронний ресурс] – Офіційний сайт. – Режим доступу: <https://www.otpbank.com.ua/> (дата звернення: 18.05.2024).
6. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення / О. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – № 10. – С. 46–48.
7. Берлач А.І. Система кредитування сільськогосподарських виробників / А.І. Берлач // Фінанси України. – 2014. – № 3. – С. 44–51
8. Борисюк К.М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку / К.М. Борисюк // Наукові праці НДФІ – 2005 – №4 (33). – С.242-250.
9. Григорук І.О., Клімчук Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект / І.О. Григорук, Л. Клімчук // Вісник ЖДТУ. – 2013. – № 2(64). – С. 214-217.

10. Дребот-Лабецька Л. М. Іпотечна система: дефініція, структура, суб'єкти / Л. М. Дребот-Лабецька // Соц.-ек. проблеми сучас. періоду України, – 2014. – Вип. 5(109). – С.330-340.

11. Дребот Є. О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи її подолання / Є. О. Дребот // Наукові конференції [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://intkonf.org/> (дата звернення: 22.04.2024).

12. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник НБУ. – 2013. – № 3. – С.18-22.

13. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів // Вісник НБУ. – 2011. – № 3. – С. 54-

14. «Оселя: у 2024 році іпотечні кредити вже взяли 4200 родин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: skilky-skilky.info/ieoselia-u-2024-rotsi-ipotechni-kredyty-vzhe-vzialy-4200-rodyn/ (дата звернення: 13.05.2024).

15. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні — реалії сьогодення [Електронний ресурс] / Т. О. Журавльова // АГРОСВІТ. – 2019. – № 22. – Режим доступу: http://www.agrosvit.info/pdf/22_2019/7.pdf (дата звернення: 15.05.2024).

16. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О.І. Завидівська. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://ird.gov.ua/pe/re201103/re201103_114_ZavydivskaOI.pdf (дата звернення: 22.04.2024).

17. Іпотечне кредитування поза державною «Оселею» ледве виживає [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://finclub.net/ua/news/ipotechnne-kredytuvannia-poza-derzhavnoiu-ieoseleiu-ledve-vyzhyvaie.html> (дата звернення: 13.05.2024).

18. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування [Електронний ресурс] – Офіційний сайт НБУ. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechnne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата звернення: 10.05.2024).

19. Квіт Н. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування / Н. Квіт // Вісник Львів. Ун-та м... І. Франка. Серія юрид. – 2011. – Вип. 54. – С. 224–231.

20. Ковалишин І.В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І.В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2008. – № 3. – С. 123–127.

21. Кушнір С.О., Бугайова А.Ю. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем / С.О. Кушнір, А.Ю. Бугайова // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна серія «Економічна». – 2020. – Вип. 98. – С.36-45.

22. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія та практика : навч. посібник / В.Д. Лагутін. –4-те вид., стер. – Київ : Знання, 2004. – 215 с.

23. Любунь О.С. Іпотечне кредитування : навчальний посібник / О.С. Любунь. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с

24. 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.

25. Михайловська І.М. Гроші та кредит : навч. Посібник / І.М. Михайловська, К.Л. Ларіонова. – Львів : Новий Світ, 2006. – 431 с.

26. Основні характеристики іпотечного кредитування на початок 2024 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: globusbank.com.ua/ua/osnovni-harakteristiki-ipotechnogo-kredituvannya-na-pochatok-2024-roku.html (дата звернення: 13.05.2024).

27. Павлиш О. Банки у лютому видали іпотечних кредитів на 1,3 мільярда – НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2024/04/15/712436/> (дата звернення: 05.05.2024).

28. Сердюченко Н.Б. Сутність та особливості іпотечного кредитування / Н.Б. Сердюченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – № 8. – С. 24–25.

29. Словник банківських та економічних термінів . [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.otpbank.com.ua/privateclients/information/glossary/#10> (дата звернення: 23.04.2024).

30. Словник фінансово-правових термінів / за заг. Ред. Д.ю.н., проф. Л.К. Воронової. 2-ге вид., переробл. і доповн. Київ: Алерта, 2011. – 558 с.

31. Україна. Державна іпотечна установа. Вимоги до іпотечних кредитів [Електронний ресурс] : вимоги : [затверджено протоколом засідання наглядової ради Державної іпотечної установи від 10.10.2013 р.]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0002534-13#Text> (дата звернення: 13.05.2024).

32. Україна. Державна іпотечна установа. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів [Електронний ресурс] : стандарти : [затверджено протоколом засідання наглядової ради Державної іпотечної установи від 11.09.2008 р.]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0031534-08#Text> (дата звернення: 13.05.2024).

33. Україна. Закони. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 15.08.2022 р.]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

34. Україна. Закони. Про іпотеку [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 05.06.2003 р. : станом на 15 квітня 2024 р.]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

35. Україна. Закони. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 23.02.2023 р. : станом на 15 квітня 2024 р.]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

36. Україна. Закони. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 19.06.2003 р. : станом на 01 січня 2024 р.]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

37. Україна. Закони. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 16.01.2003 р. : станом на 27 квітня 2024 р.]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 18.05.2024).

38. Україна. КМУ. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування [Електронний ресурс] : концепція : [схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/npras/7871474> (дата звернення: 20.05.2024).

39. Україна. КМУ. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів [Електронний ресурс] : порядок : [затверджено постановою КМУ від 23.02.2023 р. : станом на 15 квітня 2024 р.]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

40. Українська фінансова житлова компанія (Укрфінжитло) [Електронний ресурс] – Офіційний сайт. – Режим доступу: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (дата звернення: 25.05.2024).

41. Українці у сім разів активніше брали іпотеку у лютому: під який відсоток дають кредит [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://unn.ua/news/ukraintsi-u-sim-raziv-aktyvnishe-braty-ipoteku-u-liutomu-pid-yakui-vidsotok-daiut-kredyt> (дата звернення: 11.05.2024).

42. Центр наукових досліджень Національного банку України [Електронний ресурс] – Офіційний сайт НБУ. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/research> (дата звернення: 10.05.2024).

43. Юргелевич С. Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку» / Сергій Юргелевич // Українське комерційне право. – 2012. – №2. – С. 39-47.

44. Юридична енциклопедія: в 6 т. / [ред. Ю.С. Шемшученко та ін.] // [НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького] – К. : Укр. Енцикл. ім. М.П. Бажана, 1999. Т. 2. : Д-Й. – 741 с.

45. «25 ПРОВІДНИХ БАНКІВ УКРАЇНИ 2023» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://banksrating.com.ua/news/25-providnyh-bankiv-ukrayiny-2023/> (дата звернення: 05.05.2024).