

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

Розвиток фінансування ринку житлової нерухомості в Україні

Студентки 2 курсу 4м групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
спеціалізації «Фінансове посередництво»

Науковий керівник
канд. екон. наук

Гарант освітньої програми
канд. екон. наук

Олійник
Олександр
Олександрівни

Гербич Людмила
Анатоліївна

Жураховська
Людмила
Валентинівна

Київ – 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	7
РОЗДІЛ 2. ДІАГНОСТИКА ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	16
2.1. Оцінка масштабів фінансування ринку житлової нерухомості в Україні... 16	
2.2. Дослідження фінансування житлової нерухомості в АТ «ОТП Банк».....	31
РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ.....	38
3.1. Порівняльний аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду фінансування ринку житлової нерухомості.....	38
3.2. Шляхи удосконалення фінансування ринку житлової нерухомості в Україні.....	48
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	60
ДОДАТКИ.....	66

ВСТУП

Актуальність дослідження. Після світової фінансової кризи 2008 року в Україні почав стабільно розвиватися ринок житлового будівництва, а вже в 2012 році розвиток сповільнився через нестабільну політичну та економічну ситуацію в країні. Через ці причини питання зведення нових будинків для багатьох забудовників стало проблемним. Зараз постає питання як забезпечити населення житлом зважаючи на низьку купівельну спроможність. Саме тому, актуальним є пошук нових механізмів фінансування будівництва житлової нерухомості, які б дозволили мінімізувати можливі ризики і при цьому знизити вартість на житло, та створити фонд соціального житла на регіональному та державному рівні.

У теперішніх економічних умовах України найефективнішими механізмами акумуляції заощаджень громадян мають виступати не банківські депозити, а фонди фінансування будівництва (ФФБ), недержавні пенсійні фонди, фонди операцій з нерухомістю ін., які трансформують власні кошти населення в інвестиційний ресурс, а будівництво зроблять прозорим та відкритим для всіх учасників будівельного ринку.

Ситуація на ринку будівництва житлової нерухомості в Україні засвідчує необхідність першочергової уваги до вдосконалення механізму функціонування ФФБ, ФОН, ІСІ та покращення посередницьких послуг банків із залучення коштів для будівництва житла через фонди та іпотечне кредитування.

Вивчення останніх праць свідчить, що дослідження проблем фінансування житлового будівництва вже тривалий час не втрачає своєї актуальності. У працях зарубіжних вчених як Р. Страйк, Н. Бахенен, Дж. Хегедас висвітлені переваги і недоліки механізмів кредитного фінансування. Українські дослідники В. Кравченко, К. Паливода [15], О. Киреєв, О. Євтух розглядали питання залучення іпотечного кредитування. Науковці А.В. Сердюк, С.А. Ушацький аналізували існуючі механізми фінансування будівництва житла. Вагомий внесок зробила Н. Доценко-Білоус[10] у вивченні

особливостей механізмів фінансування будівництва житлової нерухомості, вона виділила та систематизувала юридичні аспекти фінансування будівництва. Ю. Пінчук[23] досліджувала ризики приватного інвестора у ФФБ. У дослідженні питань іпотеки нерухомості вагомий внесок зробили вітчизняні та зарубіжні вчені-економісти: Генрі С. Харрісон, І.Т. Балабанов, Дж. Фрідман, Н.Г. Волчков, Л.П. Белих, П.І. Гайдуцький, С.І. Дорогунцов, Говард Л. Цукерман, О.А. Гриценко, М.І. Крупка, І.О. Лютий, С.І. Кручок, Я.Б. Усенко та ін.

Відаючи належне науковим напрацюванням вчених з питань фінансування ринку житлової нерухомості в Україні, до сих пір залишаються відкритими та дискусійними методичні, теоретичні та практичні аспекти саме функціонування наявних методів фінансування вітчизняного ринку житлової нерухомості. Дана тема вимагає більш глибокого вивчення задля виявлення основних проблем у наявних методах фінансування завдяки якісній та кількісній інформації, яка буде відмічена в ході роботи та шляхів їх подолання за для стабілізації даного ринку України. Актуальність вищевикладених проблем, а також теоретично-прикладна цінність їхнього вирішення зумовили вибір теми даного наукового дослідження, визначили його мету та завдання.

Метою дослідження є вивчення механізмів фінансування житлової нерухомості в Україні, оцінка недоліків та переваг кожного механізму, виявлення їх можливих ризиків та розробка пропозицій щодо їх усунення.

Для досягнення цієї мети були сформульовані такі **завдання**:

- дослідити теоретичні основи фінансування ринку житлової нерухомості в Україні;
- провести оцінку масштабів фінансування ринку житлової нерухомості в Україні;
- здійснити дослідження фінансування житлової нерухомості в АТ «ОТП Банк»;
- провести порівняльний аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду фінансування ринку житлової нерухомості;

- розробити рекомендації щодо шляхів удосконалення фінансування житлової нерухомості в Україні.

Об'єктом дослідження є процес фінансування ринку житлової нерухомості в Україні, а **предметом дослідження** – сукупність теоретичних і практичних аспектів формування та реалізації діючих способів фінансування житлового будівництва.

Методи дослідження. Теоретико-методологічну основу дослідження становлять наукові праці, нормативні документи НБУ з іпотечного кредитування, Закони України. В основу дослідження покладено загальнонаукові та спеціальні методи пізнання: абстрактно-логічний – для аналізу фахової літератури, теоретичного узагальнення й формування висновків щодо сутності механізмів фінансування житлової нерухомості; декомпозиції – для розкриття мети дослідження та постановки завдань; методи аналізу та синтезу – для дослідження рівня фінансування ринку нерухомості України.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі і нормативні акти з питань механізмів фінансування ринку житлової нерухомості, регулювання кредитної діяльності банків; офіційні дані Національного банку України; офіційні дані Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг; фінансова звітність банків; монографічні дослідження та наукові публікації з досліджуваної проблеми.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено: механізми фінансування ринку житлової нерухомості в Україні на основі всесвітньовідомого механізму фінансування житлового будівництва – REIT (інвестиційні фонди житлової нерухомості) та механізму проектного фінансування.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані результати можуть бути використані Національним банком України, Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, АТ «ОТП Банк». Практичні рекомендації стосовно форматів представлення кількісної та якісної інформації про обсяг ринку фінансування

будівництва можуть бути корисними для банків при формуванні ними власних сайтів.

Особистий внесок магістра. Випускна кваліфікаційна робота є самостійним завершеним дослідженням автора.

Публікації. Окремі результати дослідження знайшли відображення в науковій статті: Олійник О. О. Розвиток механізмів фінансування ринку житлової нерухомості в Україні //Управління діяльністю фінансових установ: зміни стереотипів: зб. наук. ст. студ. денної форми навчання / відп. ред. Н.П. Шульга. – К.: Київ. нац. торг. - екон. ун-т, 2019. – 295 с. (С.156-161), а також тезах доповіді: Фінансування ринку житлової нерухомості: теоретичний аспект // Фінансово-кредитні системи: проблеми теорії і практик: Всеукр. студ. наук. конф. (Київ, 20 березня 2019 р.): тези доп. / відп. ред. Н.П. Шульга . К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т..512 с. (С.384-387).

Апробація результатів дослідження. Результати дослідження були апробовані в доповіді на Всеукраїнській студентській науковій конференції «Фінансово-кредитні системи: проблеми теорії і практики» на тему «Фінансування ринку житлової нерухомості: теоретичний аспект».

Обсяг та структура роботи. Робота складається із трьох розділів, вступу, висновків та пропозицій, списку використаних джерел та додатків. Обсяг роботи складає 59 сторінок. В роботі представлено 6 таблиць, 24 рисунка, 4 додатка та використано 50 наукових джерел.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Характерними ознаками будівництва є довготривалість інвестицій та висока капіталоємність, саме через це більша частина забудовників України не може дозволити собі зводити нові житла за власні кошти.

У світі представлений широкий спектр фінансових механізмів, що спрямовують акумульовані кошти у капітальне будівництво. Вони демонструють єдність процесів залучення коштів фінансовими установами, що спеціалізуються на роботі з кредитами для участі у фондах та роботі з житловими кредитами. Треба відмітити, що нерухомість є основою і гарантією як залучення коштів, так і надання кредитів.

Вивчення останніх праць свідчить, що дослідження проблем фінансування житлового будівництва вже тривалий час не втрачає своєї актуальності. У працях зарубіжних вчених як Р. Страйк, Н. Бахенен, Дж. Хегедас висвітлені переваги і недоліки механізмів кредитного фінансування. Українські дослідники В. Кравченко, К. Паливода [15], О. Киреев, О. Євтух розглядали питання залучення іпотечного кредитування. Науковці А.В. Сердюк, С.А. Ушацький аналізували існуючі механізми фінансування будівництва житла. Вагомий внесок зробила Н. Доценко-Білоус[10] у вивченні особливостей механізмів фінансування будівництва житлової нерухомості, вона виділила та систематизувала юридичні аспекти фінансування будівництва. Ю. Пінчук[23] досліджувала ризики приватного інвестора у ФФБ.

У теперішніх економічних умовах України найефективнішими механізмами акумуляції заощаджень громадян мають виступати не банківські депозити, а фонди фінансування будівництва (ФФБ), недержавні пенсійні фонди, фонди операцій з нерухомістю ін., які трансформують власні кошти населення в інвестиційний ресурс, а будівництво зроблять прозорим та відкритим для всіх учасників будівельного ринку.

На сьогоднішній момент в Україні представлено п'ять механізмів фінансування житлової нерухомості, які врегульовані законами на нормативними актами країни (табл.1.1).

Таблиця 1.1

Законодавча база, що визначає учасників фінансування житлового будівництва [48]

№	Спосіб фінансування	Законодавча база, що визначає учасників фінансування
1	ФФБ: - Тип А - Тип Б	Закон України «Про інвестиційну діяльність», від 18.09.1991 № 1560-ХІІ; Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», від 19.06.2003 № 978-ІV; Земельний Кодекс України, редакція від 03.04.2016
2	ФОН	Те саме, що й для ФФБ
3	ІСІ: -Корпоративний інвестиційний фонд -Пайовий інвестиційний фонд	Закон України «Про інститути спільного інвестування», від 09.12.2015 № 5080-17
4	Емісія цільових облігацій	Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок», від 20.09.2015 № 3480-15
5	Іпотечне кредитування	Закон України «Про споживче кредитування», від 15.11.2016 № 1734-VIII; Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», від 19.06.2003 № 979-ІV. Закон України «Про іпотеку», від 05.06.2003 № 898-ІV

Охарактеризуємо та виділимо переваги та недоліки кожного з механізмів фінансування будівництва, розглянувши їх детальніше.

Фонди фінансування будівництва бувають А та Б типів. Місією даного механізму є отримання довірцелями у власність житла. Для ФФБ типу А типовим є те, що усі ризики недостатнього залучення коштів від довірцелів(інвесторів) приймає на себе забудовник, який визначає усі споживчі характеристики об'єкту. Незалежно від обсягу фінансування, забудовник зобов'язаний своєчасно ввести об'єкт в експлуатацію. Прикладом

забудовника, що працює за механізмом типу А є Київміськбуд, задля акумулювання коштів для фінансування будівництва.

Щодо типу Б, то управитель самостійно окреслює споживчі властивості об'єкту, а також приймає на себе ризик щодо нестачі фінансування будівництва. Відповідно до проектної документації та в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єкта, реалізовувати будівництво без порушення графіків. Управитель може передати ризики нестачі залучених коштів для виконання графіку фінансування будівництва у страхову компанію. Фонди фінансування будівництва типу Б створюють банки, при вже наявності грошових ресурсів для отримання механізму реалізації будівництва.

На рисунку 1.1 зображений механізм фінансування будівництва за участю ФФБ, де 1 – грошові кошти, що включають вартість житла та винагороду управителю; 2 – грошові кошти на будівництво, що передаються поетапно; 3 – право власності на житло.



Рис.1.1 Механізм фінансування житлової нерухомості шляхом участі у фонді фінансування будівництва*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [24]

Згідно вітчизняного законодавства, а саме, Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та

операціях з нерухомістю»[29], залучення коштів від довіритель для інвестування будівництва через ФФБ (А, Б) можливе тільки після отримання позитивного висновку комплексної державної експертизи проектної документації та повного завершення проектних робіт [9]. Це вказує на те, що забудовник фінансує проектно-пошукові роботи самостійно (відведення земельної ділянки, погодження проектної документації та ін.). Після позитивного залучення коштів інвесторів він може відшкодувати збитки. Право власності переходить до довірителя (інвестора) на об'єкт інвестування (нерухомість) тільки після здачі будинку в експлуатацію забудовником та державної реєстрації права власності.

Переваги механізму ФФБ є [8]:

- деталізована правова регламентація;
- закріплення конкретного об'єкту нерухомості за інвестором;
- іпотека як забезпечення виконання зобов'язань;
- можливість для інвестора в будь-який момент відмовитися від участі у ФФБ і повернути вкладені кошти;
- можливість страхування ризиків;
- активи ФФБ не входять до загальної ліквідаційної маси при можливій ліквідації фінансової установи;
- можливість оперативного реагування та наявність чіткого контролю за діями управителя з боку державного регулятора (Нацкомфінпослуг).

Недоліки механізму:

- наявність зв'язку між управителем і забудовником. Як правило, вказані особи є фактично, а не юридично пов'язаними, що може знищити всі переваги цього способу фінансування;
- у випадку неплатоспроможності забудовника інвестори не наділені правом виступати кредитором у процесі про банкрутство;
- неврегульованість відповідальності управителя перед інвестором [44].

Метою створення Фонду операцій з нерухомістю на відміну від ФФБ, є одержання доходу власниками сертифікатів цього ФОН, в тому числі шляхом

участі спільного інвестора ФОН у фонді фінансування будівництва. Цей механізм інвестування не є механізмом одержання конкретної нерухомості для інвестора [38].

Дохід за сертифікатами формується від реалізації збудованого об'єкту і розподіляється між власниками сертифікатів [3]. Спосіб ФОН дозволяє здійснити повний цикл управління інвестиційним проектом за принципом «від концепції об'єкту будівництва — до експлуатації побудованого будинку». Суттєво мінімізує оподаткування доходів факт того, що грошові кошти залучені в ФОН, не підлягають оподаткуванню податком на прибуток і ПДВ.

Основними недоліками сертифікатів ФОН є [40]:

1. порядок отримання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН є складним і трудомістким;
2. відсутня можливість суміщення різних механізмів управління залученими коштами, зокрема, використовувати ФФБ і ВППФ;
3. значна (мінімум 100 тис. євро) сума емісії сертифікатів, причому оплата при їх розміщенні здійснюється тільки грошовими коштами;
4. необхідність створення по кожному об'єкту будівництва окремого ФОНу;
5. відсутність законодавчо визначеного поділу нерухомості на види практично унеможлиблює диверсифікованість інвестицій ФОН.

Управитель Фонду операцій з нерухомістю має право здійснювати такі операції: передача в коштовне користування третім особам, продаж, а також реалізовувати інші операції за законом [33].

Управитель ФОН одержує дохід від операцій та розподіляє дохід між власниками сертифікатів ФОН, інвестує кошти, залучені від продажу сертифікатів ФОН, в операції з нерухомістю.

Інститут спільного інвестування – це форма колективного інвестування (корпоративний або пайовий фонд) [7], при якій засоби учасників об'єднуються і інвестуються управляючою компанією (компанія з управління активами — КУА) в різноманітні активи (цінні папери, нерухомість тощо) з метою отримання доходу інвесторами.

Регулює діяльність механізму ІСІ закон «Про інститути спільного інвестування» [25].

Переваги та недоліки механізму ІСІ представлені у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Переваги та недоліки інституту спільного інвестування*

Переваги	Недоліки
Чіткі регуляторні вимоги до емітента	Відсутній конкретний об'єкт нерухомості, що закріплюється за інвесторами
Обмеження емісії цільових облігацій	Відсутність забезпечення прав на об'єкт будівництва іпотекою
Первинне розміщення облігацій лише через біржу	Відсутній оперативний контроль за цільовим використанням коштів та перебігом будівництва.
Можливість оперативного виходу із схеми	
Висока ліквідність облігацій	
Заборона на зміну умов випуску облігацій	

*Примітка: розроблено автором за джерелом [49, с.33]

Емісія цільових облігацій. Цільові облігації є привабливим інструментом фінансування будівництва житлової нерухомості. Регламентування механізму випуску як цільових, так і процентних облігацій відбувається за участі ДКЦПФР. Процедурна частина забезпечується професійними учасниками ринку цінних паперів [4]. Оптимізація оподаткування в рамках чинного законодавства є значною перевагою облігації. Витрати на випуск облігацій і на виплату відсотків включаються у валові витрати емітента, а кошти отримані від інвесторів шляхом емісії облігацій, не включаються у валовий прибуток. Нагадаємо, що операції з цінними паперами не є об'єктом оподаткування ПДВ [6].

Основною перевагою купівлі новобудови через цільові облігації є те, що Нацкомісією по цінних паперах і фондовому ринку проводиться ретельна перевірка будівельної компанії забудовника, всіх дозвільних документів на будівництво і землю. Проте виконання зобов'язань по цільових облігаціях і контроль самого будівництва не відноситься до її повноважень.

Цільова облигація надає її власнику право на отримання товару згідно із Законом України «Про цінні папери та фондовий ринок»[30]. Проте квадратний метр ще неіснуючого житла не є товаром, оскільки метр — це просто одиниця виміру. Отже, придбання облигацій зовсім не гарантує отримання квартири. Якщо інвестор бажає закріпити за собою квартиру, то йому пропонують підписати ще один договір бронювання квартири, за який стягують додаткові комісійні. Однак це ще одна правова колізія, тому що зобов'язання забудовника надати квартиру прописані у двох різних документах - проспекті емісії облигацій та договорі бронювання.

Іпотечне кредитування — правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. Своєю чергою, іпотечний борг — основне зобов'язання за будь-яким правочином, виконання якого забезпечене іпотекою [41].

Учасники системи іпотечного кредитування: іпотечний банк, заставник, заставодержателі. Принципи іпотечного кредитування зображені на рис. 2.2.



Рис. 2.2 Принципи іпотечного кредитування в Україні*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [46]

Придбання, фінансування будівництва, модернізація об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, освоєння і придбання земельних ділянок – це все є «класичною» метою іпотечного кредитування [47]. Дане кредитування є найбільш популярним на ринку, окрім випадків фінансування нового будівництва, коли банкам важлива наявність заставного майна за іпотечним кредитом.

Механізм акумуляції і трансформації коштів традиційно включає три взаємопов'язаних рівнях - акумуляція на мікро- (приватні суб'єкти, позичальники, корпорації і домогосподарства) розподіл на мезорівні (кредитори - кредитні організації та інститути розвитку) і перерозподілу на макрорівні (НБУ, бюджет). Це адекватно вітчизняним реаліям, що визначають можливості акумуляції та розподілу коштів з мінімальним ризиком, їх ефективне використання на цілі кредитування житлового будівництва, що сприятиме вирішенню завдань соціально-економічного розвитку України (рис. 2.3).



Рис. 2.3 Структура кредитної складової ринку фінансування в Україні*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [16, с.45-50]

Таким чином, механізми фінансування житлового будівництва, які працюють в Україні мають для усіх учасників як позитивні, так і негативні сторони. Деякі з них є інструментом отримання грошового прибутку інвесторів, і саме тому, не можуть розглядатись як прямий спосіб забезпечення житлом [32].

Сучасна ситуація на ринку житлового будівництва регулюється значною кількістю законодавчих актів, які є досить суперечливими та недоопрацьованими. Вони регулюють окремі аспекти, тоді як ситуація на вітчизняному ринку житла потребує розробки комплексного підходу до вирішення проблем галузі, що зумовлюють стагнацію житлової іпотеки.

Саме тому, доцільним є аналіз сучасних методів фінансування, розробка та створення нових механізмів для фінансування житлового будівництва, а також внесення змін та удосконалення законодавчої бази для чинних механізмів, а також для забудовників та інвесторів.

РОЗДІЛ 2

ДІАГНОСТИКА ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

2.1. Оцінка масштабів фінансування ринку житлової нерухомості в Україні

Забезпечення населення житловою площею – принципово важлива мета державної соціальної політики, зафіксована в Конституції України як право громадян на житло і підкріплена зобов'язанням держави створювати умови для придбання квартир у власність або взяття в оренду. Задоволення потреб населення у житлі є базовою характеристикою якості життя, важливою умовою відтворення демографічного потенціалу країни. На державному рівні понад два десятиліття підіймаються питання задоволення потреб населення у житлі.

В Україні протягом останніх 5 років спостерігається позитивна тенденція щодо збільшення щодо обсягу виконаних житлових будівельних робіт (рис. 2.1).

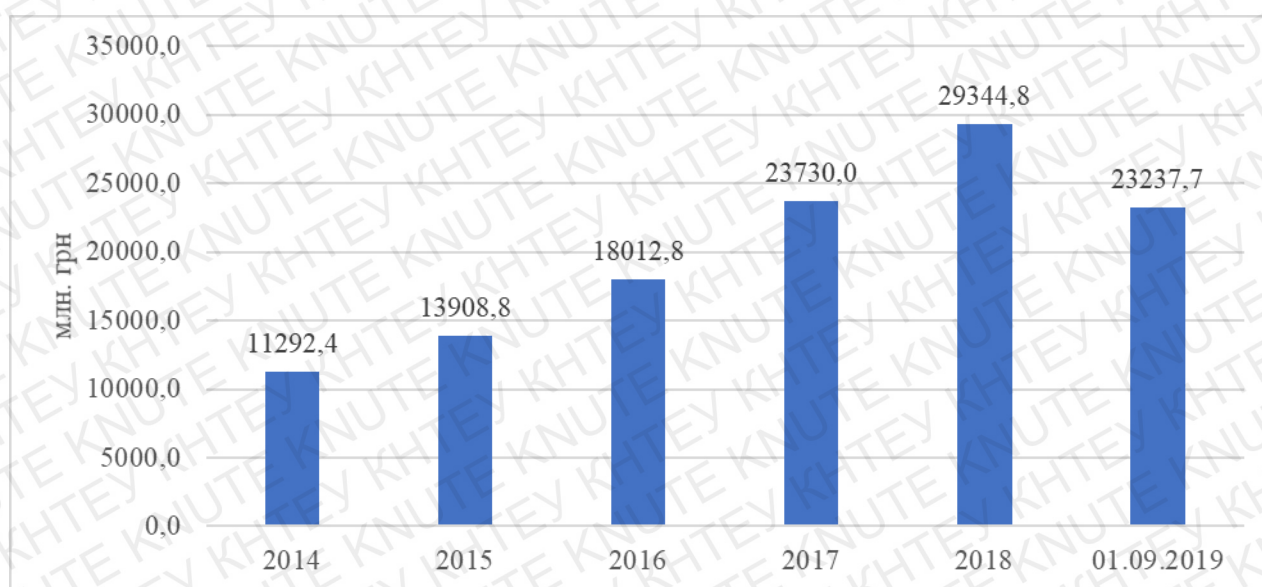


Рис. 2.1 Динаміка обсягів виконаних житлових будівельних робіт в Україні протягом 2014-2019 рр.*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [20]

Як видно на рис. 2.1, найбільший приріст відбувся 2017 році, приріст склав 5717,2 млн. грн, або на 31,7% в порівнянні зі звітною датою попереднього року. Варто відмітити, що тенденція до значного збільшення обсягу будівель введених в експлуатація зберіглась і у 2018 році. Обсяг збільшився на 23,6% (5614, 8 млн. грн). У 2019 році спостерігається також зростання обсягу житлової нерухомості, хоча більша частина об'єктів житлового будівництва здається в експлуатацію у грудні.

Даний аналіз вказує на загальне збільшення обсягу масштабів фінансування ринку житлової нерухомості в Україні протягом 2014-2018 років, доречним є аналіз всіх механізмів вітчизняного фінансування житлового будівництва.

Одним зі способів фінансування є фонди фінансування будівництва в Україні.

Протягом 2014-2018 років в Україні кількість фінансових компаній, які мали діючі ліцензії на проведення господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» різнилась [29].

Найменше компаній працюючих у даній сфері було зафіксовано у 2014 році – 51 компанія, у 2015 році було зареєстровано найбільше компаній за даний період – 57, у 2016 році і 2018 – по 56, і у 2017 році – 55. Проте з кожним роком кількість довірителів зростала разом із сумою внесків, хоча кількість компаній в достатній мірі не змінювалась.

Щодо кількості фізичних і юридичних осіб, які стали довірителями уклавши договори з фінансовими компаніями-управителями щодо предмету участі у ФФБ (фонді фінансування будівництва), то найбільше зростання чисельності спостерігається саме протягом останніх двох років.

Станом на 01.01.2019 року кількість довіртелів досягла свого максимуму в порівнянні з попередніми роками, кількість фізичних осіб – 27 184 особи, та юридичних – 181. Порівнюючи з попереднім роком, приріст складає серед фізичних осіб – 6,2%, а серед юридичних – 6,5%. Щодо півріччя 2019 року, то також спостерігається приріст фізичних та юридичних осіб в порівнянні з 2018 роком на 784 та 7 осіб відповідно, що говорить про популярність даного механізму фінансування житлової нерухомості України.

Загалом за 5,5 років кількість довіртелів ФФБ серед фізичних осіб зросла на 58%, а юридичних на 64,9%. Усе це свідчить про розвиток фондів фінансування будівництва та укріплення позицій на ринку серед інших механізмів фінансування будівництва нерухомості. На рисунку 2.2 представлена інфографіка зміни довіртелів в розрізі фізичних та юридичних осіб.

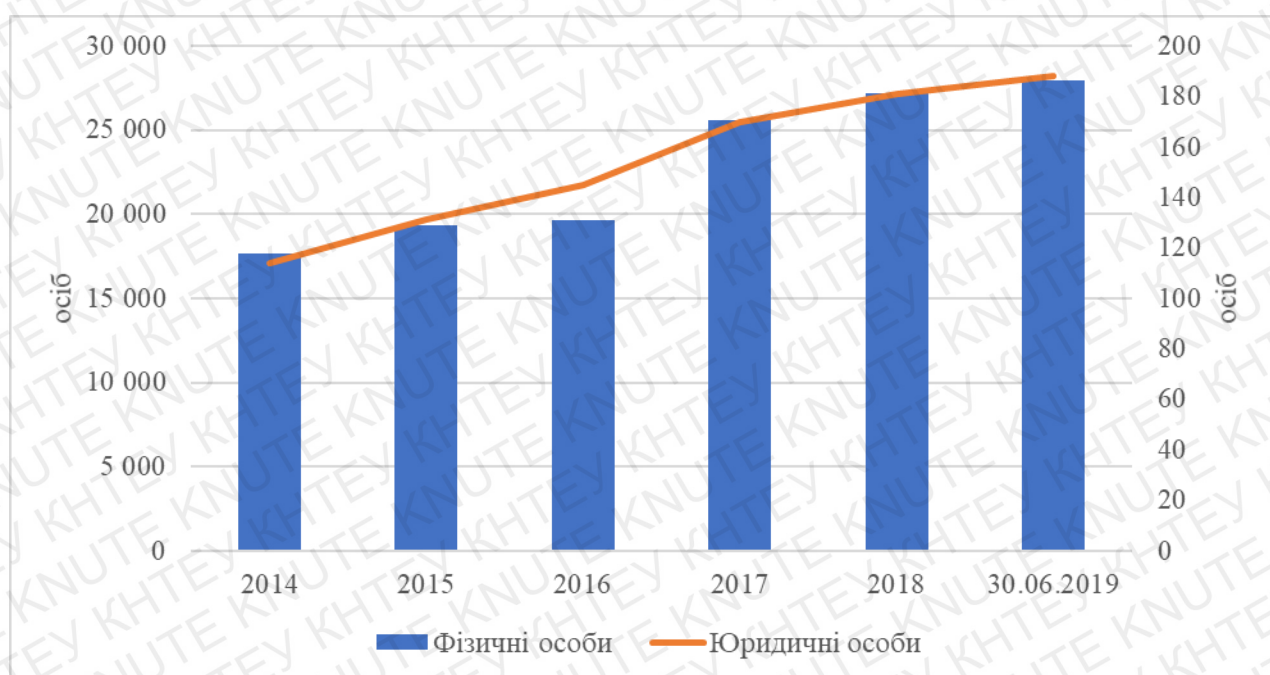


Рис. 2.2 Динаміка кількості довіртелів ФФБ в розрізі фізичних та юридичних осіб в Україні протягом 2014-2019 років*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [22]

Відмічається не тільки збільшення чисельності установників управління майном ФФБ, а і сума їх внесків. Протягом 5,5 років спостерігається позитивна тенденція в надходженні коштів до фондів фінансування будівництва.

Розглянемо детальніше динаміку кількості установників управління майном ФФБ та їх внесків в розрізі періоду 2014-2019 років на рис. 2.3.

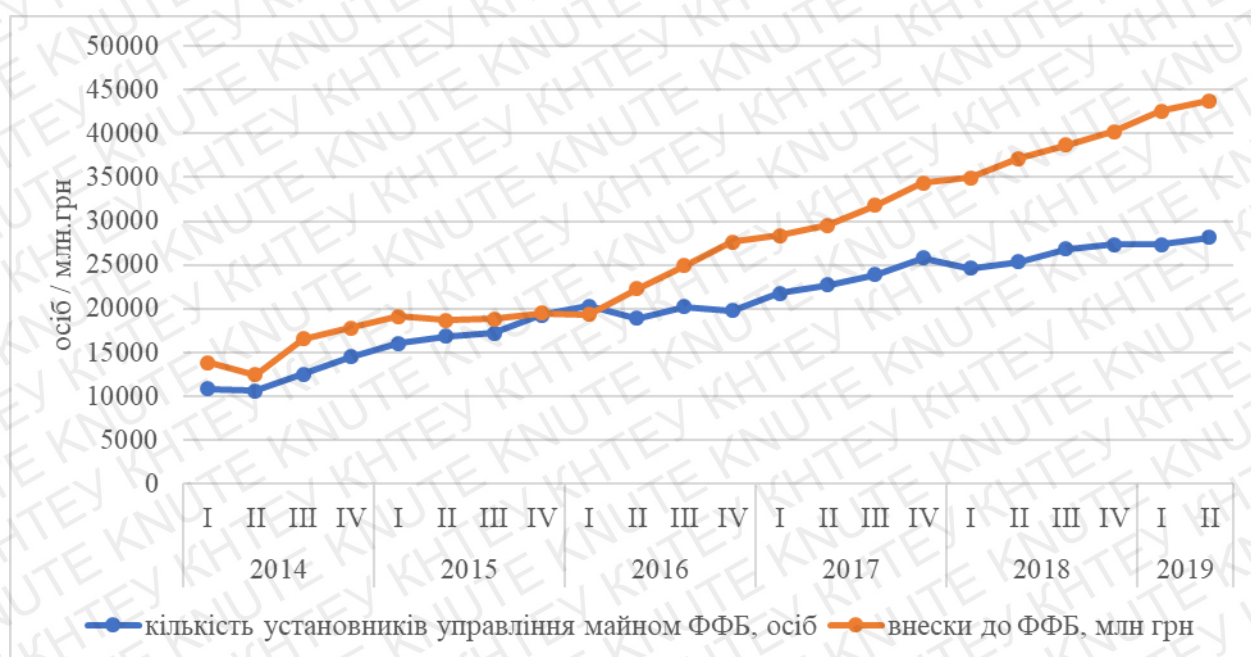


Рис. 2.3 Динаміка кількості довіртелів ФФБ та залучення коштів від довіртелів ФФБ в Україні протягом 2014-2019 років*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [22]

Протягом останніх років відмічається позитивна тенденція до збільшення кількості установників управління майном ФФБ та надходжень їх внесків до ФФБ.

Станом на 31.12.2018 року спостерігаємо загальне збільшення установників управління майном ФФБ на 6,2% (1 596 осіб) порівняно з аналогічним періодом 2017 року. Щодо обсягу внесків до ФФБ, то станом на 31.12.2018 сума внесків становить 40 195,6 млн. грн., що на 16,9 % (5 801,3 млн. грн.) більше за статистичні дані звітної дати минулим роком. У 2019 році зберіглась позитивна динаміка щодо збільшення кількості установників

управління майном ФФБ на 791 особу та внесків до ФФБ на 3529,9 млн. грн в порівнянні з 2018 роком.

Більша частка внесків (79,3% від загальної суми джерел фінансування будівництва) належить фізичним особам та становить 31 904,1 млн. грн. станом на 01.01.2019. Ця тенденція зберіглася і у 2019 році (рис.2.3). Абсолютні дані наведені у Додатку А.

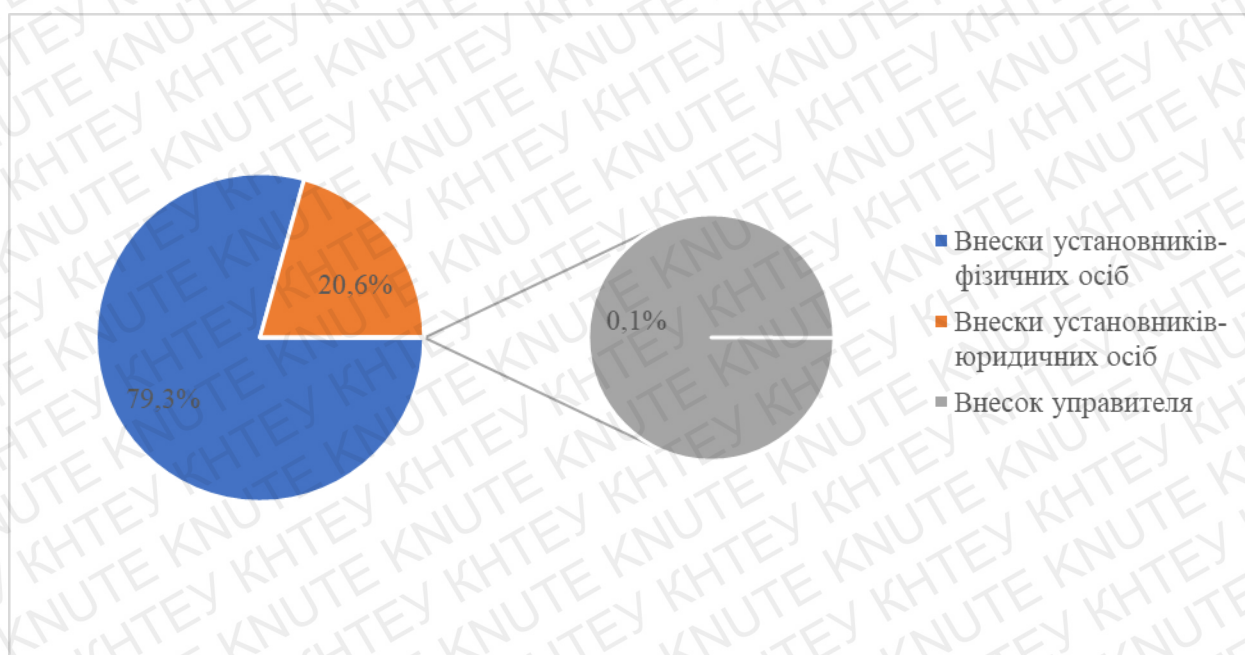


Рис. 2.4 Структура джерел фондів фінансування будівництва в Україні у 2018 році*

*Примітка: розроблено автором за джерелами [22]

Отже, найменшою часткою у коштах направлених на фінансування будівництва є власні кошти управителя.

Станом на 01.01.2019 року було передано 23 172,7 млн. грн. (57,8% від загальної суми фінансування будівництва) забудовникам для спорудження об'єктів будівництва, а станом на 30.06.2019 року було передано забудовникам – 25 530,4 млн. грн (58,8%).

Розріз використаних коштів представлено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Напрями використання коштів фондів фінансування будівництва в Україні станом на 31.12.2018 року та 30.06.2019 року*

Фінансування будівництва	Станом на 31.12.2018	Питома вага, %	Станом на 30.06.2019	Питома вага, %
На поточному рахунку фонду в банку, млн. грн.	364,4	0,9	374,2	0,9
На депозитному рахунку в банку, млн. грн.	15 729,80	39,2	16 571,6	38,2
Передані забудовникам для спорудження об'єктів будівництва, млн. грн.	23 172,70	57,8	25 530,4	58,8
Списані суми за розрахунково-касове обслуговування, нараховані % за цим рахунком, млн. грн.	38,6	0,1	42,5	0,1
Винагорода управителю, млн. грн	787,8	2,0	882,2	2,0
Загальна сума фінансування будівництва	40 093,30	100	43 400,9	100

*Примітка: розроблено автором за джерелами [22]

Найбільші частки фондів фінансування будівництва спрямовуються безпосередньо до забудовників та на депозитні рахунки в банку у відсотковому співвідношенні – 57,8% та 39,2% відповідно у 2018 році і 58,8% та 38,% у 2019 році.

Далі розглянемо статистичні дані за наступним способом фінансування – Фонд операцій з нерухомістю протягом останніх 5 років (рис.2.5).



Рис. 2.5 Динаміка кількості створених ФОН та виданих дозволів в Україні у 2014-2018 рр.*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [22]

Протягом останніх двох років спостерігається значний спад зацікавленості в даному методі фінансування нерухомості. Станом на 31.12.2017 та 31.12.2018 маємо лише по одному виданому дозволу, що свідчить про те, що лише одна фінансова компанія має дозвіл здійснювати емісію сертифікатів фондів операцій з нерухомістю (далі – сертифікати ФОН). Найактивніше залучення до ФОН спостерігається у 2014 році.

Залучення коштів за допомогою сертифікатів ФОН не набуло масового характеру. З кінця 2012 року юридичні особи припинили свою участь у здійсненні операцій з нерухомістю. Залучення коштів від фізичних осіб, які є власниками сертифікатів ФОН, станом на 31.12.2018 становить 43,1 млн. грн. та не змінюється протягом останніх п'ятьох років.

Одним із найбільш популярних методів фінансування нерухомості в Україні є іпотечне кредитування.

Для підтвердження даної тези розглянемо обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням в Україні в період 2014-2018 років в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Динаміка залишків кредитів, наданих банками України домогосподарствам за цільовим спрямуванням протягом 2014-2019 років*

Рік	Усього кредитів, млн. грн	Споживчі кредити		На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості		Інші кредити		Із загальної суми іпотечні кредити	
		млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%
2014	211 215	135 094	63,96	71 803	34,00	4 318	2,04	72 156	34,16
2015	174 869	104 879	59,98	66 169	37,84	3 821	2,18	60 215	34,43
2016	163 333	101 528	62,16	58 549	35,85	3 255	1,99	60 265	36,90
2017	174 182	122 066	70,08	48 268	27,71	3 848	2,21	38 601	22,16
2018	201 102	151 625	75,40	44 458	22,11	5 019	2,50	42 308	21,04
черв. 2019	208 197	162 425	78,01	40 129	19,27	5 643	2,70	38 524	18,5

*Примітка: розроблено автором за джерелом [21]

Якщо проаналізувати залишки наданих кредитів домогосподарствам за цільовим спрямуванням, то можна зробити висновок про те, що обсяги іпотечних кредитів у протягом 2014-2018 років значні, і складають близько 30% від загальної суми наданих кредитів.

Найбільший обсяг кредитів наданих домогосподарствам спостерігався у 2014 році і становив 211 215 млн.грн. Проте з 2014 року починається спад залишків кредитування, що тривав до 2017 року. Відмічається також спад на іпотечні кредити. Починаючи з 2017 року відбувається зростання обсягу виданих кредитів, проте частка іпотечних кредитів падає і по сьогоднішній день.

Для порівняльного аналізу відобразимо отримані результати на рис. 2.6.



Рис. 2.6 Динаміка залишків кредитів, наданих банками України домогосподарствам за цільовим спрямуванням за період 2014-2019 рр.*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [21]

Протягом досліджуваного періоду спостерігаємо, що найбільша сума іпотечних кредитів зафіксована у 2014 році і складає - 72 156 млн. грн, а найнижча у 2017 році - 38 601 млн. грн. Відбулося зменшення іпотечного кредитування протягом трьох років на 46,5% (33 555 млн. грн). Дані показники

пояснюються нестабільною економічною та політичною ситуацією в Україні. Зростання інфляції, стрімке підвищення курсу іноземних валют, воєнні події на сході України та анексія Криму є причинами значного спаду в кредитному портфелі України.

Зростання обсягу кредитного портфелю починається з 2017 року. У відносній величині кредити зросли на 6,6% (10 849 млн.грн) в порівнянні зі звітним 2016 роком, проте частка іпотечних кредитів станом на 31.12.2017 року зменшилась на 21 664 млн. грн (35,9%).

Станом на 31.12.2018 року обсяг кредитів наданих домогосподарствам склав - 201 102 млн. грн, що на 26 920 млн. грн більше за попередній звітний рік. Потрібно відмітити, що частка іпотечних кредитів хоч і знову зменшилась і склала лише 21,04% у загальній структурі всіх кредитів (у 2017% - 22,16%), проте в абсолютній величині відбулося збільшення, тому у 2018 році портфель іпотечних кредитів наданих домашнім домогосподарствам склав 42 308 млн. грн, що на 3 707 млн. грн більше, ніж у попередньому році.

Станом на 30.06.2019 року спостерігається зростання обсягу кредитів наданих домогосподарствам в порівнянні зі звітним 2018 роком на 7 095 млн. грн, спираючись на динаміку до кінця року обсяг кредитів наданих домогосподарствам сягне рівня 2014 року. Обсяг іпотечних кредитів за 6 місяців сягає рівня 2017 року і складає 38 524 млн. грн. На кінець 2019 року передбачається значний приріст іпотечних кредитів наданих домогосподарствам в порівнянні з 2018 роком.

В цілому протягом аналізованих 5 років спостерігається тенденція щодо скорочення частки іпотечних кредитів і стрімке зростання обсягів з кожним роком споживчих кредитів, що пояснюється досить нестабільними умовами життя населення України. Загалом з 2014 по 2018 рік частка іпотечних кредитів зменшилась на 13,12% в загальному обсязі наданих кредитів, а споживчих кредитів збільшилась на 11,44%.

Проведемо аналіз наданих іпотечних кредитів домогосподарствам за строками погашення протягом 5,5 років (табл.2.3).

Найбільшу частку в розрізі останніх 5 років становлять довгострокові іпотечні кредити – 85-90%.

Протягом аналізованого періоду спостерігається негативна тенденція зменшення у відсотковому обсязі короткострокових та середньострокових кредитів.

У 2014 році відсоток короткострокових кредитів у загальному обсязі іпотечних кредитів складав – 5,27%, а у 2018 – 3,35%. У чисельному вимірі розмір короткострокових іпотечних кредитів за 5 років зменшився на 2 388 млн. грн.

Таблиця 2.3

Динаміка та структура залишків іпотечних кредитів, наданих банками України домогосподарствам за термінами погашення в Україні у 2014-2019 роках*

Рік	Усього іпотечних кредитів, млн.грн	Зі строком погашення до 1 року		Зі строком погашення від 1 до 5 років		Зі строком погашення від 5 років	
		млн. грн	%	млн. грн	%	млн. грн	%
2014	72 156	3 806	5,27	6 428	8,91	61 922	85,82
2015	60 215	3 546	5,89	4 502	7,48	52 167	86,63
2016	60 265	3 212	5,33	4 374	7,26	52 679	87,41
2017	38 601	1 659	4,30	2 611	6,76	34 330	88,94
2018	42 308	1 418	3,35	2 517	5,95	38 373	90,70
черв. 2019	38 524	1 243	3,22	2 549	6,61	34 732	90,15

*Примітка: розроблено автором за джерелом [21]

Також спостерігається активне зменшення частки середньострокових кредитів за аналізований період. Найбільша частка даних строкових кредитів була притаманна 2014 року і склала – 8,91% від загального обсягу іпотечного кредитного портфелю, а найменша притаманна 2018 року і складає – 5,95%. Великий розрив у даному строку кредиту відбувся у роках 2014 і 2015, та між 2016 і 2017. Зменшення відбулось на 1 926 млн. грн та 1 763 млн. грн відповідно.

Спостерігається активне збільшення частки довгострокових кредитів протягом 2014-2018 рр.. За останні 5 років іпотечне кредитування строком більше 5 років зросло в структурі загального обсягу іпотечних кредитів на 5%, у 2014 році – 85,82%, а у 2018 – 90,7%.

У 2019 році ситуація з структурою залишків іпотечних кредитів за терміном погашення не дуже різниться в порівнянні з попереднім роком. Проте спостерігається збільшення іпотечних кредитів зі строком погашення від 1 до 5 років.

На обсяги іпотечного кредитування має значний вплив курс валют, тому важливо дослідити обсяги наданих іпотечних кредитів в розрізі валют (рис. 2.7).

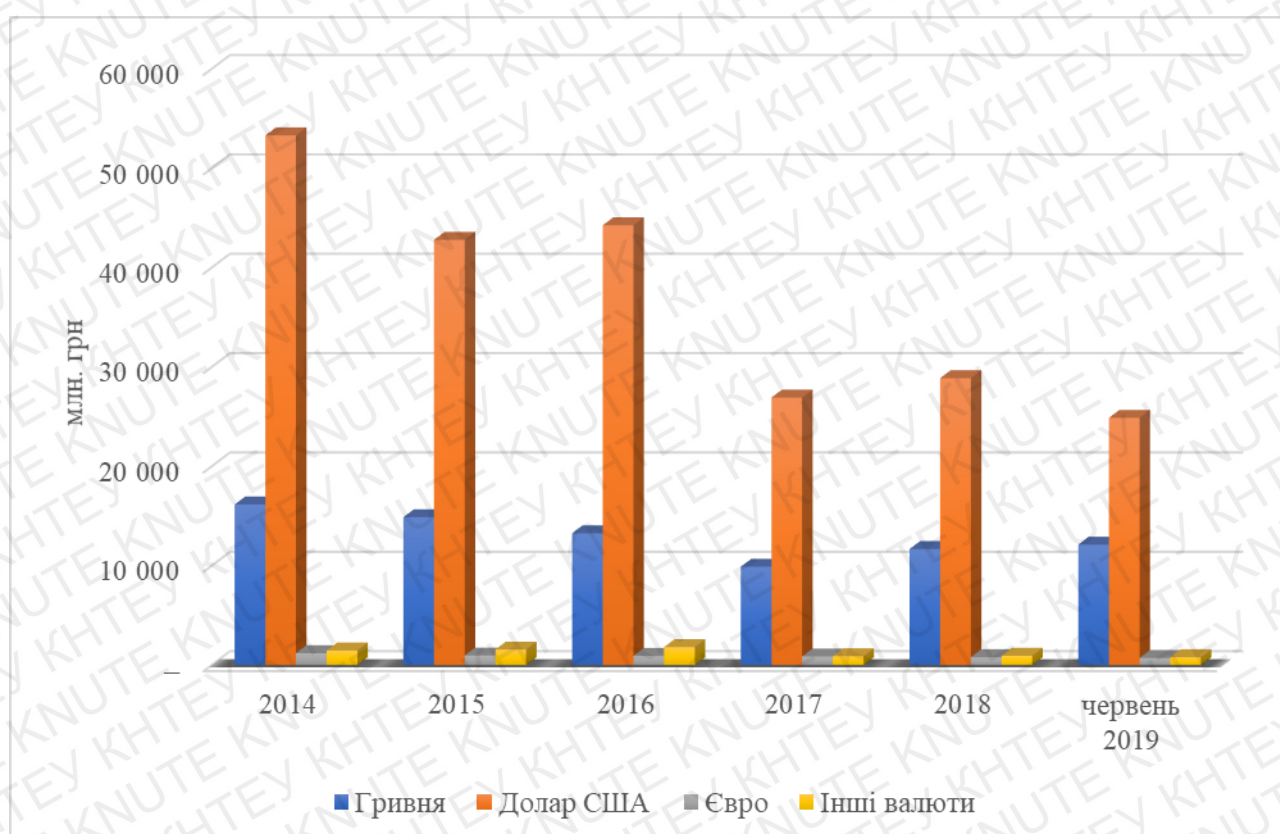


Рис. 2.7 Динаміка та структура залишків іпотечних кредитів, наданих банками України домогосподарствам у розрізі валют в 2014-2019 рр.*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [21]

Безперечно основною валютою в якій надаються іпотечні кредити є долар США. Частка оформлених іпотечних кредитів у даній валюті в середньому становить 71%. Бачимо, що у 2015 році відбувається суттєве зменшення іпотечних кредитів у даній валюті, що пов'язано з різким підвищенням курсу долара в Україні у той період. Проте в 2016 році спостерігається підвищення попиту на кредити, що пов'язано в свою чергу зі стабілізацією курсу в Україні. За останні 5 років зменшення оформлених іпотечних кредитів у валюті долар США зменшилось на 24 430 млн грн. У 2018 році частка кредитів у цій валюті також зменшилась, проте номінально виросла в порівнянні з 2017 роком на 1 950 млн. грн. Станом на 30.06.2019 року спостерігається збільшення обсягу іпотечних кредитів оформлених у гривні в порівнянні з попереднім роком на 443 млн. грн, передбачається до кінця року збільшення частки іпотечних кредитів оформлених у національній валюті.

Відмітимо, що частка іпотечних кредитів, що надані в національній валюті у загальному обсязі іпотечних кредитів протягом останніх 5 років мають позитивну тенденцію до зростання. У 2018 році частка наданих іпотечних кредитів у гривні становить 27,6% від загальної суми наданих кредитів, а от у 2014 році частка ця становила лише – 22,4%. В порівнянні з 2017 роком у 2018 році оформлених іпотечних кредитів у національній валюті збільшилось на 1 780 млн. грн.

Ситуація з іпотечними кредитами у валюті євро схожа на ситуацію з долларом США. Протягом 2014-2016 років спостерігалася тенденція до зменшення частки іпотечних кредитів оформлених у євро, проте в 2017 році різко зросла (2,25% у загальній структурі), що також пов'язано зі стабілізацією курсу іноземних валют в Україні, а от у 2018 році знову відбувся спад і частка кредитів наданих у даній валюті знову скоротилася і стала дорівнювати 1,89%.

Важливим фактором в прийнятті рішення про іпотечне кредитування позичальником є ставка кредитування, тому її дослідження є пріоритетним (рис. 2.8).

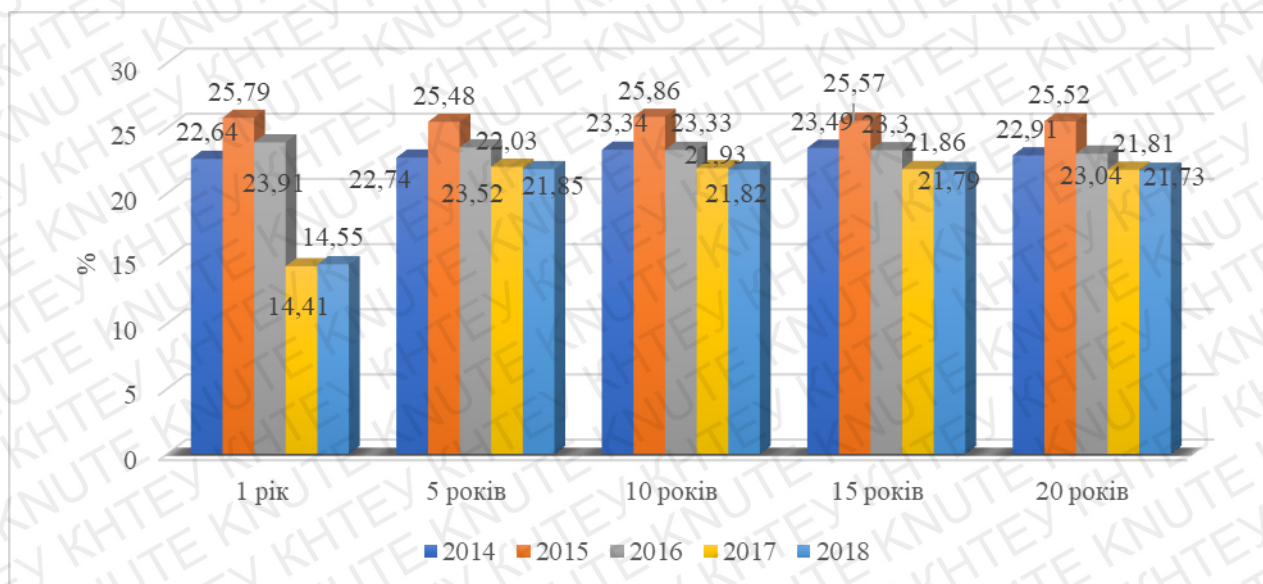


Рис. 2.8 Динаміка процентних ставок за іпотечними кредитами банків України у 2014-2018 роках*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [31]

Спостерігаємо найбільше зменшення у ставці за короткостроковими іпотечними кредитами. У 2014 році дана ставка становила – 22,64%, тоді як уже в 2018 – 14,55%, тобто порівнюючи ці два роки відбулося зниження на 8,09%. Найбільшої відмітки за даним строком кредитування ставка сягнула у 2015 році і склала 25,79% річних, що пов'язано насамперед з критичною економічною ситуацією, яка склалась через політичну нестабільність в Україні, що потягло за собою девальвацію національної валюта та підвищення курсу іноземних валют. Проте з 2017 року відмічаємо значне падіння відсоткової ставки на рівень 14,41% та підвищення її у 2018 році на 0,14%.

Щодо іпотечних кредитів строком на 5 років, то ситуація досить схожа на короткострокові показники ставки кредитування, проте відмічається значне підвищення у 2017-2018 роках в порівнянні зі ставками строком на 1 рік. У 2018 році ставка становить 21,85%, що на 0,18% менше ніж у 2017 році.

Звісно з більшим строком погашення іпотечного кредиту банківська ставка за даним типом кредитування стає меншою. Серед довгострокових кредитів у розрізі аналізованого періоду найменша ставка за гривнею спостерігається у 2018 році і становить 21,79%, тоді як у 2017 – 21,86%, проте рекордною вона стала у 2015 році – 25,57%. Тобто в порівнянні з 01.01.2019 різниця становить 3,78%. Зменшення та стабілізація ставки свідчить про укріплення національної валюти, стабілізації банківського сектора України та загалом про позитивну тенденцію відновлення української економіки.

Фінансування ринку житлового будівництва в Україні відбувається також через кредитні спілки (рис. 2.9).

Протягом аналізованого періоду спостерігається позитивна динаміка до збільшення кредитів, що надані на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію нерухомого майна. Слід відзначити, що аналізуючи структуру кредитного портфеля кредитних спілок, що надані за цільовим призначенням, даний вид кредиту завжди займає друге місце за своєю чисельністю після споживчих кредитів.



Рис. 2.9 Динаміка кредитів, що надані кредитними спілками на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію нерухомого майна в Україні у 2014-2019 роках*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [21]

Частка кредитів, що надані на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію нерухомого майна в середньому складає 20%. Найменшою частка даного виду кредитів в загальному обсязі була у 2014 році – 17,5%, а

починаючи з 2015 року почала активно зростати і найбільшої відмітки у 21,5% в загальній структурі кредитного портфелю зайняла у 2017 році. Проте у 2018 році відбулося зменшення частки кредитів, що надані на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію нерухомого майна у структурі кредитного портфелю кредитних спілок – 20,1%.

Аналізуючи абсолютні величини спостерігається безперервна позитивна динаміка до зростання кредитів, що надані на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію нерухомого майна. У 2018 році обсяг даного виду кредиту склав – 429,1 млн. грн, що на 18,7 млн. грн більше, або на 4,5% ніж у попередньому році. Порівнюючи 2018 рік з 2014 роком відмічаємо чисельне збільшення кредитів, що видаються під дані потреби на 80,2 млн. грн, або на 22,9%.

На кінець 2019 році передбачається значне збільшення обсягу кредитів кредитних спілок, що надані на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію нерухомого майна в порівнянні з попередніми роками, адже вже в першому півріччі 2019 року обсяг даного виду кредиту більший в порівнянні зі звітним 2017 роком на 4,7 млн. грн.

Отже, проаналізувавши всі механізми фінансування житлової нерухомості в Україні доречно відзначити найбільші та найменші джерела фінансування (рис. 2.10).



Рис. 2.10 Динаміка структури джерел фінансування ринку житлової нерухомості України у 2014-2018 роках*

*Примітка: розроблено автором за джерелами [21, 22]

Як видно на рис. 2.10, лідируючі позиції займають фонди фінансування будівництва та іпотечне кредитування, у загальній структурі станом на 01.01.2019 року вони займали частки – 48,4% та 51% відповідно, станом на 01.01.2018 їх частки склали – 46,8% та 52,5%, вони разом розвиваються і укріплюють свої позиції на ринку фінансування будівництва нерухомості. Проте ФФБ має безперечну тенденцію до зростання в даній сфері за останні 5 років, на відміну від іпотечного кредитування. Частка зменшення іпотечного кредитування пов'язана насамперед з недовірою людей до банків, хоча зараз і відбувається відновлення попиту на даний вид кредитування. Спостерігається збільшення частки в загальній структурі джерел фінансування ринку житлової нерухомості у фондів фінансування будівництва і зменшення частки іпотечного кредитування, можливо через декілька років вид фінансування ФФБ посяде перше місце серед механізмів фінансування нерухомості. ФФБ активніше нарощує свій капітал на відміну від іпотечного кредитування. Джерела фінансування – ФОН та кредитні спілки займають дуже малу частку у загальній структурі – 0,05% та 0,51% (у 2018 році) та 0,05 та 0,55% (у 2017 році) відповідно. ФОН взагалі не користується попитом серед фізичних осіб, та вже 5 років знаходиться на рівні 43,1 млн. грн. Кредитні спілки мають позитивну динаміку щодо нарощення виданих кредитів для цілі фінансування житлового будівництва, проте з кожним роком займають все меншу частку в порівнянні з іншими джерелами фінансування.

2.2 Дослідження фінансування житлової нерухомості в АТ «ОТП Банк»

АТ «ОТП Банк» - це визнаний лідер фінансового сектору України та один з найбільших вітчизняних банків. Даний банк з'явився на українському ринку у 1998 році та має гарну репутацію соціально відповідальної, стабільної і надійної структури, що пропонує споживачам сервіси європейської якості.

Станом на 31.12.2018 року єдиним акціонером банку виступає ОTR Bank Plc. – це юридична особа за законодавством Угорщини.

Банк здійснює свою діяльність у 86 регіональних відділеннях.

Даний банк є стабільним банком на ринку банківських послуг України, що надає іпотечні кредити.

АТ «ОТП Банк» є банком з позитивною репутацією серед населення України, через те, що є банком з іноземним капіталом і споживачі фінансових послуг мають довіру до нього, через це досить активно беруть кредити у даної банківської установи, тому проаналізуємо в розрізі останніх 5 років зміну в структурі кредитного портфеля (рис. 2.11).

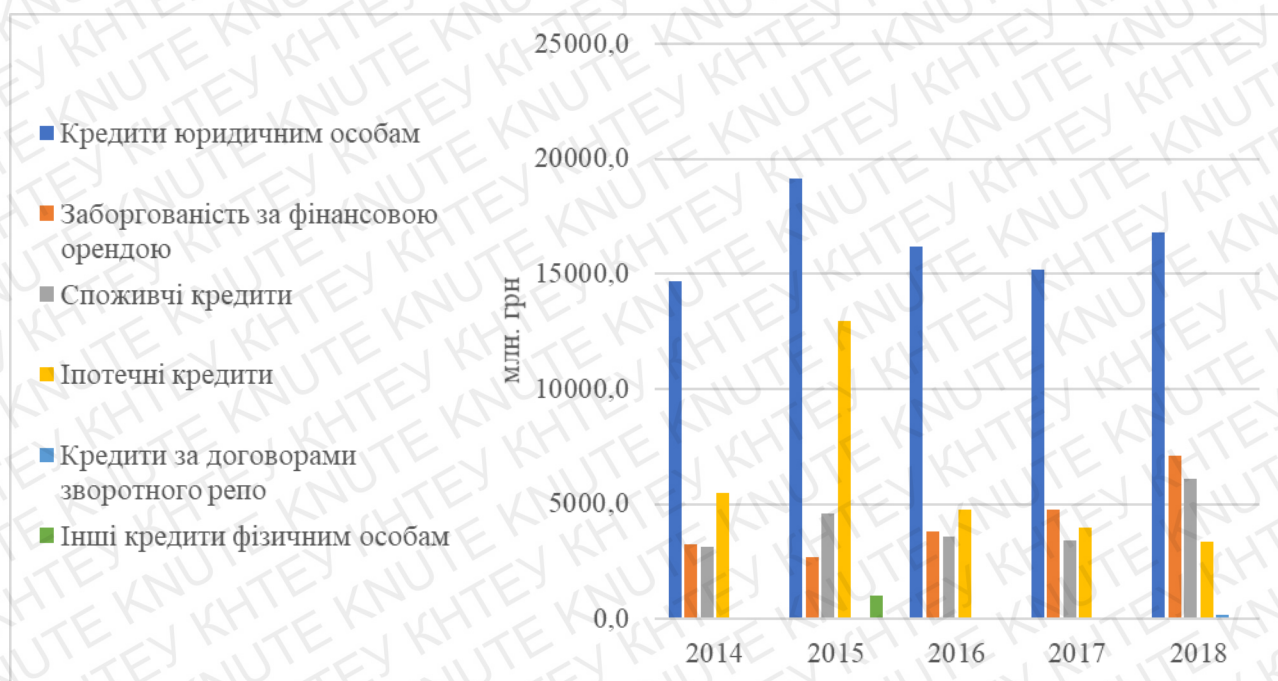


Рис. 2.11 Динаміка кредитного портфеля АТ «ОТП Банк» за 2014-2018 роки*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

Найбільший обсяг кредитів в розрізі осіб припадає на юридичних осіб – в середньому більше 50% усього кредитного портфелю банку. Проте частка кредитів фізичних осіб також велика. Розрахунок часток наведений у додатку Б.

Розглянемо детальніше склад кредитів АТ «ОТП Банк», наданих фізичним особам (рис.2.12).

У додатку В відображені абсолютні та відносні дані наданих кредитів фізичним особам за цільовим призначенням в АТ «ОТП Банк» за останні 5 років.

Відмічається, що у 2015 році був найбільший кредитний портфель фізичних осіб і становив 18 608,99 млн. грн, хоча різниця з 2014 и 2016 роками складає – 9 984,76 млн. грн та 10 260,58 млн. грн. відповідно, що є нехарактерною тенденцією, так як у 2015 році усі банки низький рівень залучення осіб у кредитування, що було спричинено нестабільною економічною та політичною ситуацією в країні.

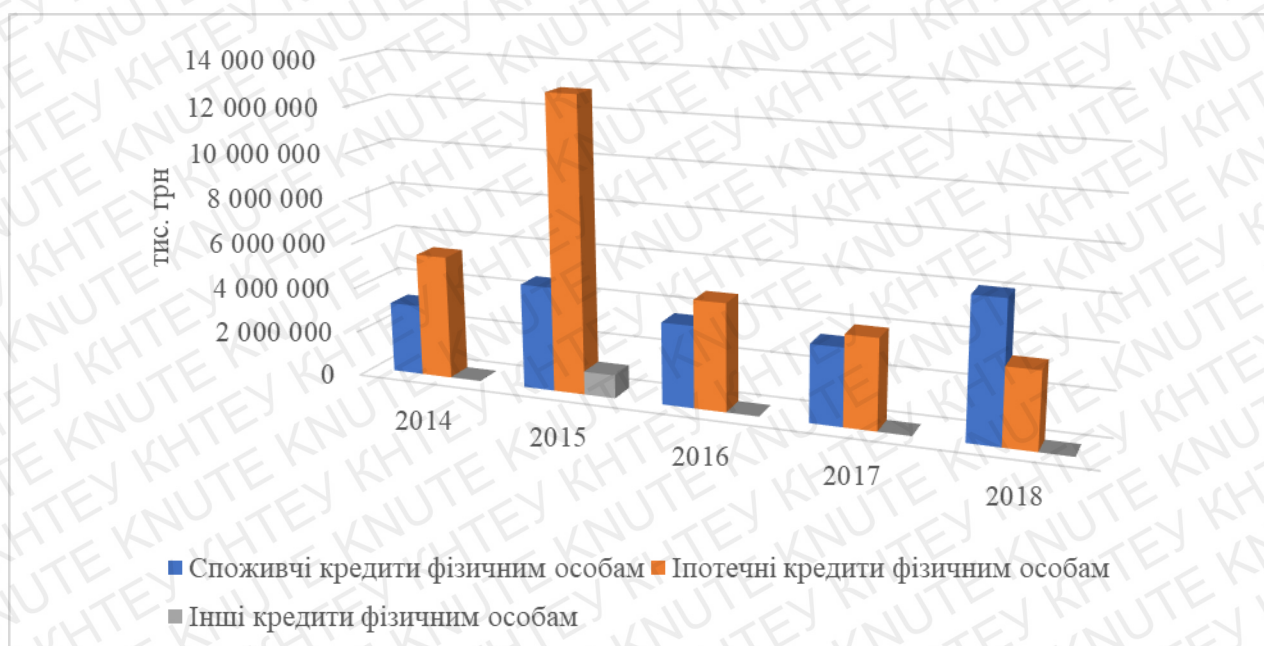


Рис. 2.12 Динаміка кредитів, наданих фізичним особам АТ «ОТП Банк» у 2014-2018 роках за цільовим призначенням*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

Поясненням слугує умова того, що даний банк є банком з іноземним капіталом і у момент недовіри населення до державних банків ця умова зіграла позитивно. Також у цей час на ринку іпотечного кредитування відзначалася мала частка оформлення іпотечних кредитів, що було викликано великою

ставкою за даним видом кредиту. Проте у «ОТП Банк» тенденція була протилежною і у 2015 році частка даного виду кредитування займала 69,7% (12 970,12 млн. грн) усього кредитного портфелю банку у розрізі фізичних осіб.

Починаючи з 2016 року частка іпотечних кредитів у загальній структурі почала активно зменшуватись, та найменшого свого показника досягла у 2018 році і почала становити 3 359,9 млн грн або частку в 35,5% у загальному обсязі кредитування фізичних осіб АТ «ОТП Банк». Значне зменшення відбулося в порівнянні з 2017 роком. У попередньому році частка іпотечних кредитів становила 53,8%, тоді як в 2018 вона стала на 18,3% меншою в загальному обсязі кредитів фізичних осіб.

Іпотечні кредити надаються під заставу майна, що купується за рахунок іпотечного кредиту, тому заставою виступає безпосередньо нерухомість, яку придбає особа. Через дану умову доречним є розгляд обсягу забезпечених кредитів АТ «ОТП Банк» (рис.2.13).



Рис. 2.13 Динаміка структури кредитного портфелю АТ «ОТП Банк» у 2014-2018 роках у розрізі видів забезпечення*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

Спостерігається, що протягом усього аналізованого періоду найбільшу частину серед забезпечених кредитів виступають кредити, заставою яких виступають цінні папери.

Кредити, що забезпечені житловою нерухомістю (в більшій мірі іпотечні кредити) також займали завжди пріоритетну частину від загального обсягу. Найбільше забезпечених кредитів житловою нерухомістю спостерігається у 2017 році, що в еквіваленті склало 6 655,42 млн. грн, та займало частку в 36,3% у загальній структурі забезпечених кредитів (дод. Г). У 2018 році відбулося значне зменшення даного виду забезпечення у загальній структурі та в порівнянні з абсолютними показниками минулого звітного року.

Станом на 31.12.2018 обсяг кредитів, що забезпечені житловою нерухомістю, склав 2 338,93 млн. грн, що на 4 316,49 млн. грн менше, ніж станом на ту ж дату, але у 2017 році. Частка у даному звітному році у загальній структурі забезпечених кредитів склала 10,67%, тобто частка зменшилась на 25,63% з минулим роком.

Для більш точного аналізу іпотечного кредитування АТ «ОТП Банк» важливо проаналізувати динаміку наданих іпотечних кредитів в розрізі останніх 1,5 років (рис. 2.14).

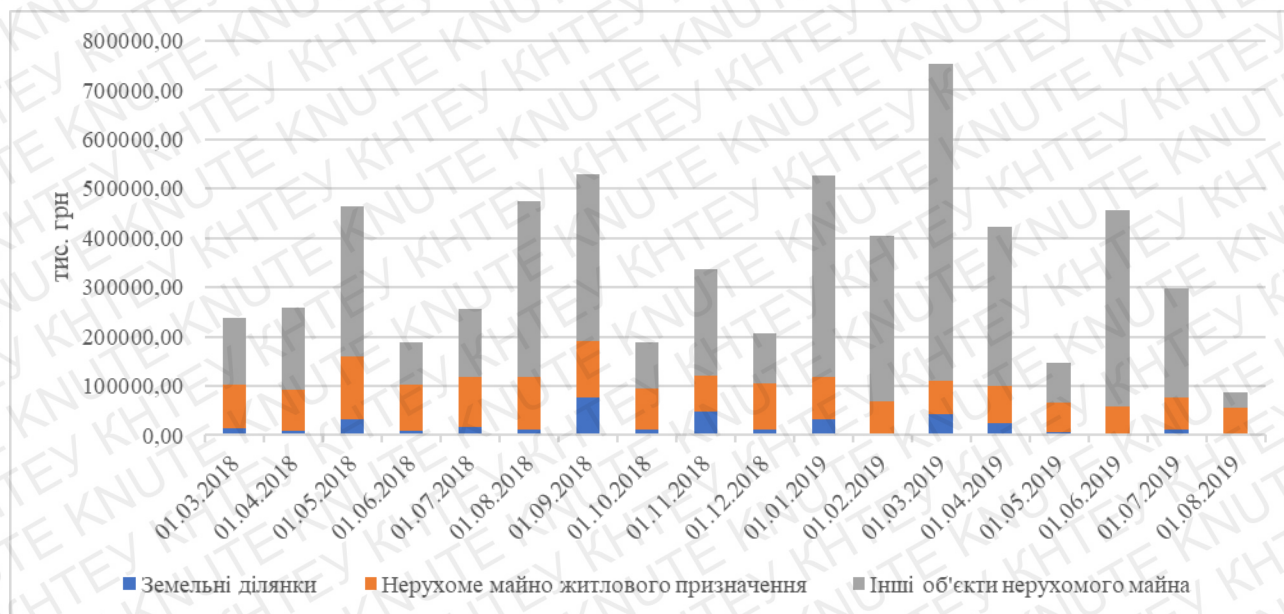


Рис. 2.14 Динаміка наданих іпотечних кредитів АТ «ОТП Банк» у розрізі типів нерухомого майна у період 01.03.2018-01.08.2019 рр.*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

З рисунку видно, що найбільша частка наданих іпотечних кредитів підпадає під купівлю інших об'єктів нерухомого майна, найбільша частка у загальній структурі наданих іпотечних кредитів припадає на звітну дату 01.03.2019 року і дорівнює 85% або 640,8 млн. грн. Найменшу частку в структурі іпотечних кредитів складають кредити, що надані на купівлю земельних ділянок. Найменша їх частка в структурі іпотечних кредитів зафіксована 01.02.2019 року і склала 0,24% (985 тис. грн) від загального обсягу іпотечних кредитів. Іпотечні кредити надані для купівлі нерухомого майна житлового призначення майже завжди займають середню позицію в структурі іпотечних кредитів. Найбільша частка іпотечних кредитів наданих для купівлі нерухомого майна житлового призначення в загальній структурі іпотечних кредитів відзначається 01.08.2019 року і складає 60,5%, або 53,37 млн. грн., найменша частка припадає на 01.03.2019 і складає 8,9%, або 67,3 млн. грн.

Детальніша динаміка наданих іпотечних кредитів на купівлю нерухомого майна житлового призначення у період 01.03.2018-01.08.2019 представлена на рис. 2.15.

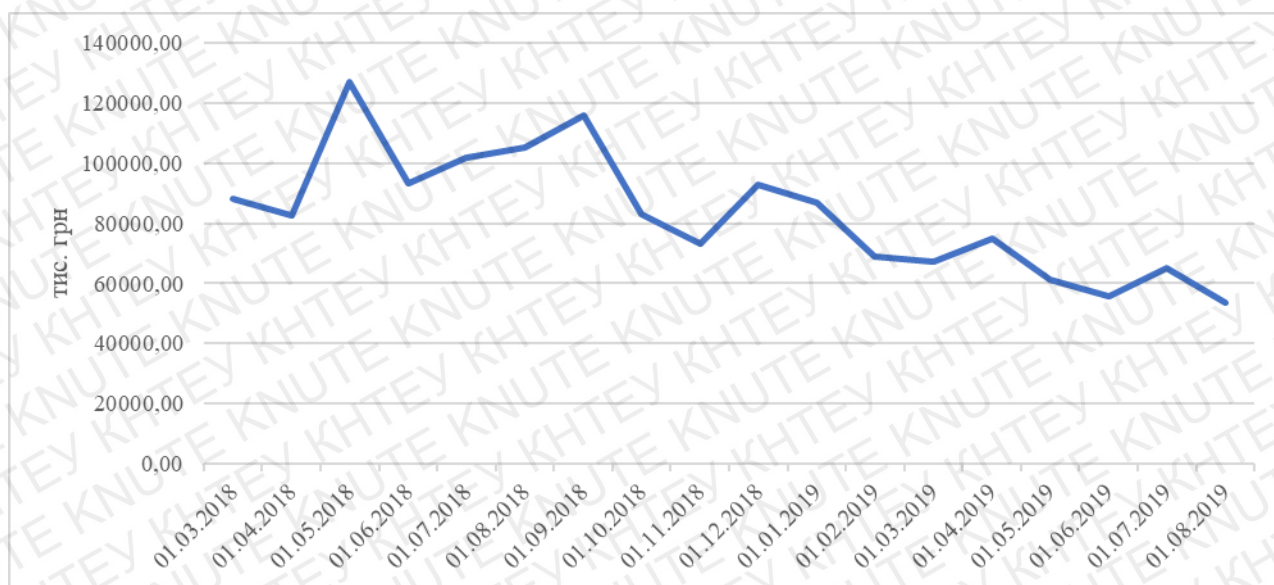


Рис. 2.15 Динаміка іпотечних кредитів АТ «ОТП Банк», наданих на купівлю нерухомого майна житлового призначення у період 01.03.2018-01.08.2019 рр.*

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

Аналізуючи динаміку іпотечних кредитів, наданих на купівлю нерухомого майна житлового призначення у період останніх 1,5 років виявили, що на звітну дату 01.05.2018 року було надано іпотечних кредитів на загальну суму 127 млн.грн – що є найбільшою впродовж аналізованого періоду. Найменше іпотечних кредитів було надано банком 01.08.2019 року на суму 53,3 млн. грн. Взагалі динаміка іпотечних кредитів, що надані на купівлю нерухомого майна житлового призначення в АТ «ОТП Банк» в аналізований період є досить нестабільною.

Варто зазначити, що АТ «ОТП Банк» надає іпотечні кредити тільки у національній валюті.

Отже, незважаючи на досить нестабільні показники аналізованого періоду варто зазначити, що АТ «ОТП Банк» користується попитом серед українців щодо даного типу кредитування, які обирають його через європейську стабільність та лояльність.

РОЗДІЛ 3

РОЗВИТОК ФІНАНСУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

3.1. Порівняльний аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду фінансування ринку житлової нерухомості

У більшій частці зарубіжних країн кредитування житлового будівництва є пріоритетним напрямом діяльності держави та банківської системи. Вивчення всесвітнього досвіду використання різних механізмів фінансування житлового будівництва із використанням банківських кредитів для України буде корисним. В. Мартиненко аналізуючи світовий досвід з погляду доцільності його застосування в Україні відмітив: «При формуванні власної системи управління потрібно виключати спрощений підхід, під час якого рекомендації набувають копіювального характеру: коли в українські реалії переносяться працюючі ефективно системи управління високорозвинутих країн ринкової економіки, а в реаліях державного управління все ще значною мірою продовжує діяти трансформована командно-адміністративна система управління».

Доречно розглянути та проаналізувати світовий досвід щодо працюючих механізмів фінансування ринку житлової нерухомості у світі та імплементувати їх в Україні. Важливим є дослідження досвіду щодо іпотечного кредитування у розвинених країнах світу, так як він залишається досі основним джерелом фінансування ринку житлової нерухомості в Україні, а також розглянути інші джерела фінансування ринку житлової нерухомості, які можна запровадити в Україні.

Потрібно зауважити, що використання досвіду зарубіжних країн щодо розвитку ринкових механізмів кредитування дещо недоречно в Україні, поки не буде створено повноцінний функціонуючий і розвинений кредитний ринок. Натомість корисним та актуальним для України є аналіз механізмів державної

підтримки житлового будівництва зважаючи на те, що в країні є тривалий досвід існування адміністративно-командної економічної системи.

Варто відмітити, що у зарубіжних країнах кредитування житлового будівництва досить часто здійснюється під контролем та за підтримки держави завдяки регулюванню банківської діяльності та ринку позичкового капіталу, зокрема, прямого адміністративного контролю за використанням наданих коштів, стимулювання банків до кредитування певних видів житла тощо.

Загалом моделі фінансування житлового будівництва у світі відрізняються структурою джерел залучених ресурсів (контрактні заощадження (кошти населення) кошти, залучені з фінансового ринку, кредити банків або державні кошти).

Модель кредитування із залученням коштів як банків, так і спеціально організованого для цього вторинного ринку цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість, отримала назву «розширена відкрита модель». Її прикладом є іпотечна модель США. Реалізація розширеної відкритої моделі може бути забезпечена лише за наявності розвиненої інфраструктури фінансового, насамперед іпотечного ринку, за сприяння і жорсткого контролю держави за вартістю випущених цінних паперів. На думку фахівців, така розширена відкрита модель є досить стабільною тому, що більшість цінних паперів, що забезпечують притік кредитних ресурсів у систему, мають оголошені прибутковість і термін погашення. Проте, враховуючи досвід останньої фінансової кризи 2008-2009 рр., що розпочалася з сегмента ринку деривативів, випущених американськими банками під пули іпотечних цінних паперів, потрібно з обережністю використовувати таку модель.

У США у кредитуванні житлового будівництва бере участь велика кількість фінансово-кредитних установ, інститутів первинного та вторинного ринків іпотечних кредитів, учасників ринку цінних паперів, а саме ощадно-позичкові асоціації (ССА), іпотечні, ощадні та комерційні банки, кредитні спілки (спеціалізовані ощадні установи). Найбільш поширеними видами кредиту є будівельна позика й іпотечний кредит. Типова схема фінансування

житлового будівництва через будівельну позику полягає в тому, що підрядна компанія бере в комерційному банку позику, за яку виконуються проектні та будівельні роботи, в Україні у такий спосіб працюють деякі ФФБ, де управителем є банк. У США покупець для купівлі будинку (квартири) отримує в банку іпотечну позику, забезпеченням якої служить нерухоме майно (будинок, що купується) [43]. Іпотечний кредит оформляється заставною або документами, за якими у разі несплати кредиту право власності на нерухомість переходить до кредитора. Позичальник протягом півроку до двох років зберігає право викупу майна за умови повної оплати боргу.

Американська модель іпотечного кредитування – це вторинний ринок іпотечних цінних паперів у вигляді однорівневої та дворівневої системи [17]. Перша найбільшого поширення набула у Західній Європі, Латинській Америці, Йорданії, а друга система популярна у США, Австралії, Великобританії. Вторинний ринок передбачає здійснення сек'юритизації іпотечних кредитів шляхом їх рефінансування. Однорівневою системою вважається проведення операцій без залучення операторів вторинного ринку – спеціалізованих іпотечних установ. За цим механізмом, банк, видавши іпотечний кредит позичальнику під ринкові відсотки, або перепродає кредит іншому банку (здійснює заставу заставної), або зводить разом кредити зі спільними ознаками і випускає іпотечні сертифікати та розповсюджує їх.

Самостійне рефінансування банків шляхом емісії іпотечних цінних паперів є проблематичним у зв'язку із труднощами, які виникають при формуванні пулів іпотек, достатніх для такої емісії. Тому однорівнева система надає можливості для залучення додаткових коштів, але є складність при реалізації невеликими банками, які більше схильні брати участь у дворівневій системі кредитування.

Механізм функціонування однорівневої системи зображено на рис. 3.1, де: 1 - видача іпотечного кредиту під відсотки за ринковою ставкою; 2 – здійснення платежів за виданим іпотечним кредитом; 3 – продаж іпотечних сертифікатів, випущених на основі групування іпотечних кредитів; 4 – грошові

кошти за іпотечні сертифікати; 5 – заставні за виданими іпотечними кредитами; 6 – грошові кошти за заставні; 7 – перехід на обслуговування до банку-покупця.

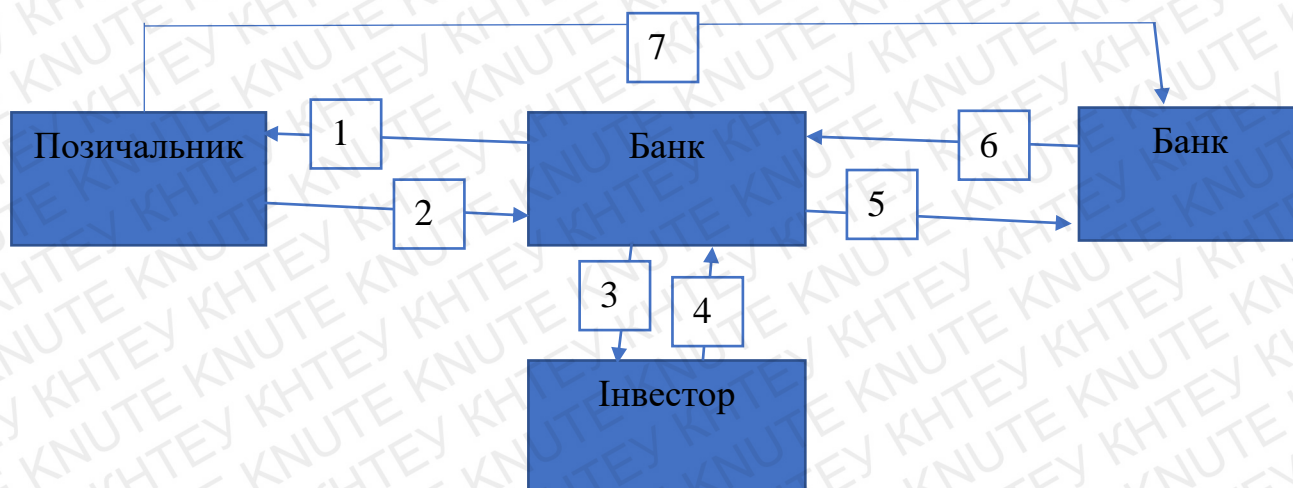


Рис. 3.1 Однорівнева система вторинного ринку іпотечних цінних паперів

*Примітка: розроблено автором за джерелами [2, 37]

Дворівнева система іпотечного кредитування є значно складнішою і вимагає високого розвитку фінансового ринку країни. Рефінансування здійснюється за допомогою спеціальних іпотечних установ (СІУ), які викуповують у банків іпотечні кредити, згруповують їх у пули за однаковими ознаками та випускають власні іпотечні сертифікати із високим рівнем надійності. У межах цієї системи вигідно видавати так звані стандартні кредити. Тобто кредити, умови надання яких є однаковими, оскільки це значно спрощує та здешевлює їх групування. Найбільшого поширення система набула у США, тому і називається американською.

На рис. 3.2 зображено механізм функціонування цієї системи, де 1 - видача іпотечного кредиту за ринковою відсотковою ставкою; 2 – здійснення платежів за виданим іпотечним кредитом; 3 – заставні за виданими іпотечними кредитами; 4 – грошові кошти за заставні; 5 – можливий перехід на обслуговування до спеціальної іпотечної установи; 6 - продаж іпотечних

сертифікатів, випущених на основі групування викуплених іпотечних кредитів;
7 – грошові кошти за іпотечні сертифікати; 8 – надання державних гарантій.

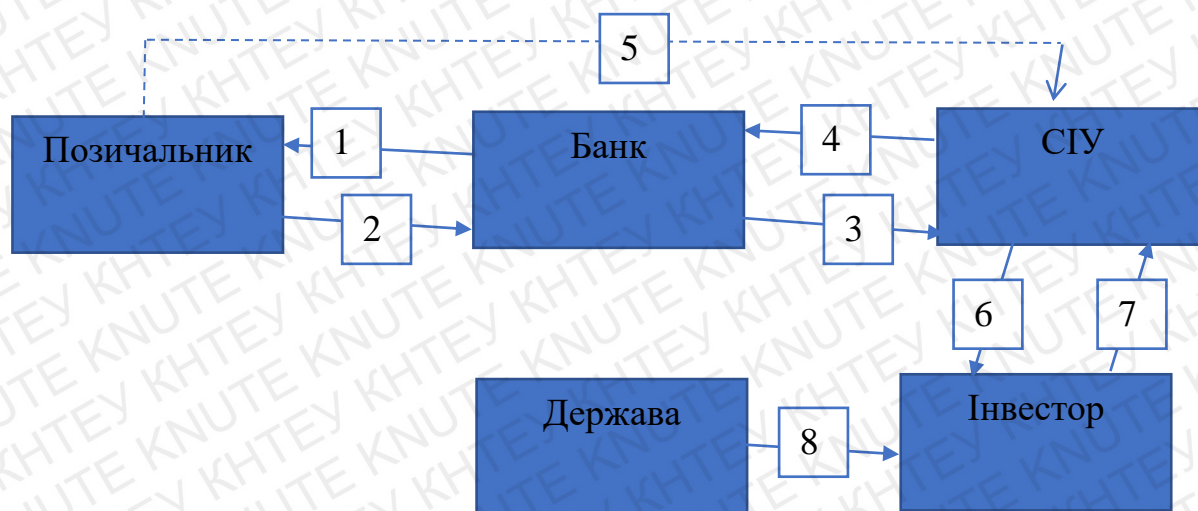


Рис. 3.2 Дворівнева система вторинного ринку іпотечних цінних паперів*

*Примітка: розроблено автором за джерелами [2, 37]

Перевагою дворівневої системи є те, що банк, працюючи зі спеціалізованою іпотечною установою, передає їй не тільки кредит, але і ризики, пов'язані з ним. Порівняно з однорівневою системою, банк може залучити значні фінансові ресурси і, отже, видати населенню більшу кількість кредитів. Проте ефективне функціонування її можливе лише при створенні розширеної інфраструктури іпотечного ринку та при підтримці з боку держави та її контролі за емісією цінних паперів, які використовуються на іпотечному ринку.

В Україні було здійснено спробу запровадити вторинний ринок іпотечних цінних паперів, для цього у 2004 році було створено Державну іпотечну установу (ДІУ). Основною метою її діяльності є рефінансування іпотечних кредитів за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів [11]. За час свого існування ДІУ випустила облігацій на суму 10 млрд грн, проте останнім часом її діяльність у сфері рефінансування практично не реалізується. Це пов'язано із кризовим становищем в економіці, високими відсотковими ставками, низьким рівнем іпотечного кредитування та ненадійністю

банківських установ. Проте, даний механізм фінансування ринку житлового будівництва в Україні можна реалізувати і він є вигідним, як для покупців нерухомості, так і для забудовників, а також і для держави, через податки, які будуть надходити до державного кошику.

Досить цікавою для України може бути модель із залученням коштів населення, різновиди якої використовують у країнах ЄС [22].

Європейська модель іпотечного кредитування – характеризується більшою відкритістю порівняно з німецькою. У ній іпотечні кредити надають універсальні банки або спеціалізовані іпотечні банки, які не є обмеженими законодавчо щодо своїх фінансових операцій. Тому кредитними ресурсами є не тільки внески населення, але й інші фінансові ресурси. Це розширює можливості для кредитування, але створюється залежність від стану фінансових ринків держави.

На рисунку 3.2 схематично зображена дана модель іпотечного кредитування, де: 1 – видача іпотечного кредиту під відсотки за ринковою ставкою; 2 – здійснення платежів за виданим іпотечним кредитом.

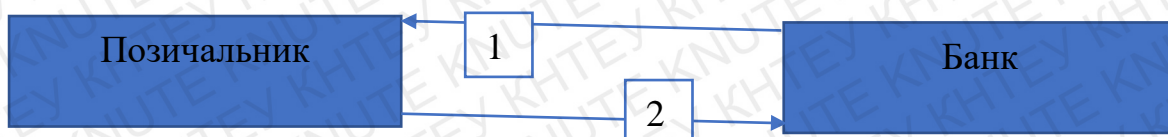


Рис. 3. 3 Європейська модель іпотечного кредитування

*Примітка: розроблено автором за джерелами [2, 37]

Відповідно до цієї моделі позичальник звертається у банк і після перевірки платоспроможності та кредитної історії отримує іпотечний кредит під ринкові відсоткові ставки. При цьому він самостійно сплачує частину вартості житла (близько 30 %) і не має зобов'язання накопичувати ці кошти на рахунках конкретного банку протягом певного часу. Держава, як правило, активної участі в іпотечному кредитуванні не бере.

Дана модель є привабливою для вітчизняного ринку житлової нерухомості, забудовників – додатковий потік коштів для здійснення будівництва, банків – з’явиться можливість створити іпотечний банк, який буде спеціалізуватися на іпотечних кредитах, а тому з’явиться довіра населення, що призведе до збільшення прибутку банківської установи, а також для населення, адже відсутнє зобов’язання в виді відкритого депозитного рахунку.

Класична модель контрактних заощаджень - будівельні ощадні каси (БОК) була створена в Німеччині ще в 1990-х роках. Джерелом ресурсів для цільових житлових позик у БОК були вклади громадян, плата позичальників за користування житловою позикою, а також державна премія, яка виплачується відповідно до контракту про будівельні заощадження за умови, що вкладник протягом року поклав на свій рахунок певну суму [5].

Типова схема німецької класичної моделі іпотечного кредитування зображена на рис. 3., де - 1 – здійснення грошових внесків; 2 – нарахування відсотків на внески за ставкою нижчою за ринкову; 3 – надання іпотечного кредиту після накопичення 30-50 % вартості житла; 4 – здійснення платежів по кредиту за ставкою, нижчою за ринкову; 5 – виплата державою премії учаснику.

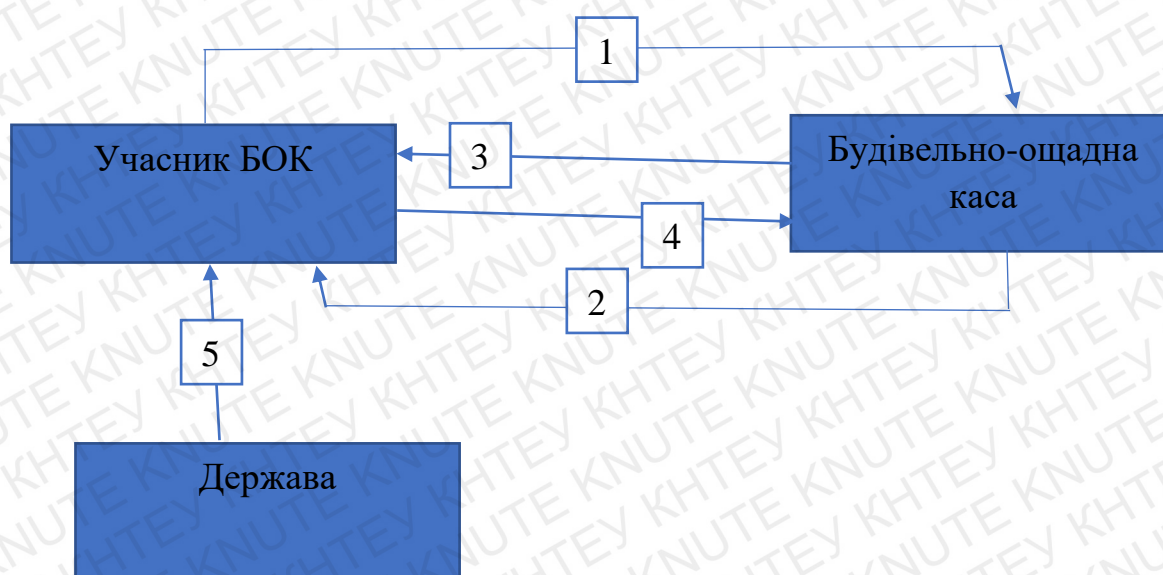


Рис. 3.4 Німецька модель іпотечного кредитування*

*Примітка: розроблено автором за джерелами [2, 37]

Схема роботи БОК і дотепер суттєво не змінилася [50, с.135-138]:

- з працюючими громадянами укладається договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок в БОК певну суму;
- роботодавець на підставі «Закону про марки 936» щомісяця додавав до зарплати 78 марок (936 марок на рік) і держава додавала ще 93,6 марки, або 10% від 936 марок. Так, накопичується «будівельний капітал» і перевіряється кредитоспроможність позичальника;
- коли накопичувалася потрібна сума (близько 1/3 вартості житла), держава виділяла громадянину 10% вартості житла, а на решту суми будівельна БОК видавала кредит під низький відсоток (процентні ставки (як на внесок) так і на кредит) фіксовані на весь час дії контракту;
- якщо житло купувалося молодого сім'єю, що має не менше 2 дітей, держава видавала їм протягом 8 років після придбання житла 40 тис. марок у вигляді субсидій на будинок, 24 тис. марок на дітей, 4 тис. марок у вигляді екологічної надбавки і 3,2 тис марок у вигляді субсидій на опалення. Отримані гроші дозволяли сім'ям, які мають двох і більше дітей - значно полегшити і прискорити погашення кредиту, виданого будівельною ощадкасою.

В основних рисах система БОК функціонує в Німеччині дотепер. Німецька система повністю прозора: за законодавством Німеччини, БОК не можуть здійснювати ніяких активних операцій, крім видачі кредитів своїм членам.

Система БОК може бути запроваджена в Україні, адже має значні позитивні характеристики. Наприклад, велика частка українців працює неофіційно, а дана система фінансування буде провокувати людей влаштовуватись на офіційну роботу, що призведе до збільшення податкових надходжень до державного бюджету, а в свою чергу бажаючий придбати житлову нерухомість зможе сплачувати відсоток по зобов'язанню менший, за звичайну іпотечну ставку.

Відмінною рисою кредитів на будівництво та іпотечних кредитів є низька процентна ставка.

В таблиці 3.1 представлені процентні ставки по іпотечних кредитах та кредитах на житлове будівництво в зарубіжних країнах.

Таблиця 3.1

Процентні ставки по кредитах на житлове будівництво та іпотечному кредитуванні в зарубіжних країнах станом на 01.01.2019 рік*

Країна	Процентна ставка
Франція	3,75-4%
Великобританія	1,0-6,0%
Іспанія, Італія, Німеччина	4-5%
Греція	6,25%
Португалія	від 2,75%
Кіпр	4,25%
Малайзія	4,25%

*Примітка: розроблено автором за джерелом [1]

Для їх підтримки велике значення має контроль держави за цінами будівництва.

Відтак особливого значення набуває методика визначення достовірної вартості проекту житлового будівництва. Для цього при визначенні вартості будівництва на всіх етапах інвестування використовують укрупнені показники вартості будівництва (УПСС). У США компанія «RSMeans» видає щорічно великим тиражом збірники цін із середніми цінами на будівельні роботи. В Англії публікуються збірники «WESSEX» до укрупнених показників вартості робіт.

Тому контроль за цінами є важливим інструментом підтримання процентних ставок на низькому рівні.

Одним з найпопулярніших механізмів фінансування ринку житлової нерухомості у світі є REIT – інвестиційні фонди житлової нерухомості.

REIT – це компанія, яка за рахунок колективних інвестицій купує нерухоме майно та управляє ним або займається забудовою. REIT отримує доходи як від зростання вартості часток, так і від оренди нерухомості, в яку траст вклався. Мінімум 90% цих доходів він виплачує пайовикам у вигляді дивідендів. Більшість REIT передають 100% оподаткованого прибутку пайовикам і таким чином позбавляються від необхідності платити податок на корпорації.

Даний механізм фінансування ринку житлової нерухомості активно використовується у США, Німеччині та Великобританії.

Виділяють три основні категорії REIT: часткові, іпотечні та гібридні.

- Часткові (Equity REIT). До них відноситься приблизно 91% всіх фондів нерухомості. Вони купують об'єкти житлової нерухомості і виступають керуючою компанією. Головне джерело доходу - орендна плата від здачі житлових об'єктів, що є в їх власності. Основна відмінність REIT, що мають частки від звичайних забудовників - в тому, що фонди володіють та управляють нерухомістю як частиною свого портфеля, а не займаються перепродажем її після завершення будівництва.
- Іпотечні (Mortgage REIT). Вони складають 7% від загальної кількості фондів нерухомості. Цей вид REIT спеціалізується на прямому кредитуванні та операціях із заставою на нерухомість. Їх доходи складаються з відсотків, одержуваних в рамках іпотечного кредитування.
- Гібридні (Hybrid REIT). Являють собою комбінацію пайових та іпотечних REIT. Гібридні REIT інвестують активи як в нерухомість, так і в іпотечне кредитування. До цієї групи належать близько 1% фондів нерухомості.

Одним із головних механізмів фінансування ринку житлової нерухомості Західної Європи є проектне фінансування. Будівництво житла ведеться на позикові кошти, а гроші покупців надходять на спеціальні ескроу-рахунки банків, які відкриваються тільки після введення об'єктів в експлуатацію, і тільки тоді забудовник отримує прибуток. Даний механізм дуже привабливий для України, адже він дозволить більше контролювати та мотивувати забудовників виконувати свої обов'язки за для скорішого отримання прибутку,

покупці квартир будуть захищені, адже банк буде контролювати забудовника і у разі невиконаного будівництва поверне кошти покупцям.

Отже, в зарубіжних країнах фінансування здійснюється за рахунок як ринкових механізмів фінансування так і кредитних установ, а також різноманітних механізмів акумулювання заощаджень населення у формі недержавних установ і організацій. Американська модель побудована на ринкових механізмах акумулювання і розміщення заощаджень, німецька - використовує механізм взаємного кредитування (БОК) за участю. По суті різні інституційна структура моделей фінансування відображає сутнісну ознаку системи фінансування житлового будівництва - специфіку механізму акумуляції заощаджень та їх трансформації у заощадження. Американська - заощадження за рахунок інвестування і випускання цінних паперів - титулів власності, німецька - використання кредитно-ощадних інститутів, якими є банки та каси взаємного кредитування.

Значну роль в акумуляції коштів відіграє держава. Роль держави щодо підтримки житлового кредитування, як правило, стосується трьох елементів - кредитування придбання житла, кредитування будівництва житла та придбання житла малозабезпеченими сім'ями. Метою дій держави є збалансування попиту та пропозиції житла за рахунок розширення можливості його придбання, зокрема розтягування в часі оплати за житло як вартісного товару тривалого користування. Тому у кожній країні активність держави може бути різною на окремих сегментах ринку житла, що здається в оренду і придбання власного житла.

3.2 Шляхи удосконалення фінансування ринку житлової нерухомості в Україні

Згідно з проведеним аналізом житлове будівництво в Україні потребує розширення джерел та оновлення способів фінансування як забудовників, так і населення. Проте в Україні існує низка проблем, що стримують цей процес.

На поточному етапі розвитку нашої країни зберігається загальна нестійкість макроекономічної ситуації, що негативно впливає на фінансовий та реальний сектор економіки, доходи населення, інвестиційний процес. Високі ризики ведуть до деформації ринкових механізмів і формування специфічних фінансових утворень – «фінансових пірамід» у сфері фінансування житлового будівництва.

Напрями удосконалення механізмів фінансування житлового будівництва мають формуватися, виходячи з потреб населення та орієнтуючись на подолання основних перешкод на шляху його розвитку.

Основними факторами, що негативно позначаються на удосконаленні механізмів фінансування житлової нерухомості визначають такі:

1. Макроекономічні чинники - нестабільний курс національної валюти, зростання інфляції, великий обсяг безробітних, падіння доходів населення, загальноекономічна нестабільність; «інституційні прогалини» у фінансово-кредитній системі, недовіра до фінансових інституцій; корупція [36, с.130-131].

2. Проблеми банківської системи - капіталізація банківських установ на недостатньому рівні, недовіра до банківського сектору з боку населення, масові банкрутства і збитковість, наявність «кишенькових банків», недосконалість банківських технологій кредитування житлового будівництва, нестабільність ресурсної бази та звуження джерел доходів, зниження ліквідності, дефіцит коштів для довгострокового кредитування іпотечних кредитів, високі процентні ставки, нестабільність пропозиції грошей, викликана суперечностями у цілях та заходах Національного Банку України. Однією з основних проблем національної банківської системи є дисбаланс між структурою активів і пасивів банківської системи за термінами розміщення та залучення, що проявляється у відсутності довгострокових і доступних за ціною фінансових ресурсів, яких потребує будівництво.

3. Неспроможність держави стимулювати інвестиційний процес, що виливається на загальний інвестиційний клімат через відсутність довіри

приватних інвесторів, веде до руйнування механізму стимулювання інвестицій. Адже, як стверджують дослідники, існує залежність між структурою державних інвестицій та напрямів державної підтримки і структури довгострокових інвестицій.

Природа дії цих факторів має системний характер, тому подолати їх негативний вплив можна лише на основі системного підходу до вирішення таких завдань:

- посилення взаємодії банківської системи з реальним сектором економіки внаслідок узгодження інтересів забудовників, покупців нерухомості, фінансових компаній та банків;
- сприяння комплексній взаємодії держави, приватного бізнесу, фінансово-кредитних установ, фінансових і нефінансових інвестиційних інститутів, домогосподарств у процесі кредитування житлової нерухомості, що дозволить забезпечити притік приватних інвестицій у дану сферу [18];
- підвищення спроможності банківської системи до активізації кредитування інвестиційних процесів в умовах виходу з кризи через послаблення залежності національної банківської системи від зовнішніх джерел фінансування завдяки розвитку кредитно-депозитних схем залучення коштів населення;
- доопрацювання нормативних актів та законів для стимулювання інвестиційного клімату в країні, заохочення фондів, що фінансують у ринок житлового будівництва України;
- створення єдиної інформаційної системи (бази даних) позичальників та забудовників;
- сприяння поширенню інновацій у будівництві, зокрема енергозберігаючих та екологічно чистих технологій.

Усі зазначені завдання взаємопов'язані, тому науковий підхід до удосконалення джерел фінансування житлового будівництва в Україні має ґрунтуватися на узагальненні теоретичних напрацювань фінансової науки, що були розглянуті та досліджені в даній роботі, та практики функціонування

фінансово-кредитної системи України, проаналізованої в другому розділі та враховуючи досвід зарубіжних країн.

Враховуючи особливості вітчизняної кредитно-фінансової системи, для посилення кредитної складової має бути сформовано три взаємопов'язані блоки:

- 1) банківське іпотечне кредитування населення та кредитування реконструкції (відновлення) житла;
- 2) кредитування забудовників житлової нерухомості;
- 3) система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій).

Для подальшого розвитку житлового іпотечного фінансування є такі шляхи:

1. Провести ревізію та вдосконалення законодавства, що регулює іпотечні відносини, як на первинному, так й на вторинному ринку. Розглянути доцільність впровадження інших, ніж комерційні банки та ФФБ-ФОН інститутів первинного іпотечного фінансування, наприклад, будівельно-ощадні каси, ощадно-будівельні кооперативи тощо. До таких інститутів надходять ресурси, але оскільки вони, за своєю природою, не призначені для отримання прибутку, це дозволить залучати дешеві ресурси для фінансування житлового будівництва.

2. Вдосконалювати та підвищувати ефективність функціонування інститутів фондового ринку, оскільки іпотека, в частині залучення коштів, рефінансування виданих кредитів, наявності вторинного ринку іпотечних інструментів, не може існувати без потужних учасників фінансового ринку, які здатні ефективно перерозподіляти фінансові ресурси, перетворювати заощадження в інвестиції.

Обидва напрями проблем потребують посиленого державного регулювання всіх сфер, пов'язаних з житловим іпотечним фінансуванням, розвитку нормативно-правової бази, розробки дієвої стратегії розвитку житлового іпотечного фінансування.

Доцільним є визначення шляхів удосконалення діяльності ФОН в Україні на сучасному етапі:

- зміна вимог до діяльності існуючого типу ФОН у відповідності із загальноприйнятими умовами функціонування фондів нерухомості;
- скорочення витрат, пов'язаних з основною діяльністю фонду за рахунок підвищення прозорості;
- оприлюднення бухгалтерської звітності фонду для зручності потенційних клієнтів;
- керівництву управителів ФОН доцільно здійснити зміни облікової політики, належним чином відобразивши відповідні показники у фінансовій звітності.

Таким чином, фонди операцій з нерухомістю поєднують в собі класичний інвестиційний фонд та фонд фінансування будівництва, завдання якого є фінансування будівництва об'єктів, власниками яких згодом стануть вкладники [34]. Якщо у повній мірі застосувати всі вищенаведені шляхи по удосконаленню діяльності Фондів операцій з нерухомістю, то можна передбачити, що класифікація емісії ФОН – сертифікатів в якості інструментів власного капіталу здатна привести до пожвавлення активності управителів ФОН в Україні, адже така ідентифікація природи може дати здатність залучати більші суми коштів без загрози порушити регуляторні фінансові показники, встановлені Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, та отримувати більші суми винагороди за послуги, що надаються установникам довірчого управління.

Проаналізувавши декілька найкращих світових механізмів фінансування житлової нерухомості, була знайдена приваблива модель залучення коштів до джерел фінансування України, а саме - REIT – інвестиційні фонди житлової нерухомості. Дана модель дозволяє створити умови, які б задовольнили усі сторони механізму фінансування. Адже, інвестори – будуть отримувати прибуток, населення – новобудови, забудовник не буде перейматися через брак коштів, та управителі інвестиційного фонду будуть отримувати прибуток від свого посередництва, держава – буде поповнювати державний бюджет податковими надходженнями від реалізації механізму.

Отже, проаналізувавши усі прогалини ринку фінансування житлового будівництва в Україні – модель REIT була видозмінена з урахуванням сучасного інвестиційного клімату в країні.

На рис. 3.5 представлена дана модель, де 1 – потік інвестицій; 2 – передача коштів забудовнику, 3 - надходження коштів забудовнику за купівлю житлової нерухомості; 4 – передачу права власності житловою нерухомістю; 5 – повернення коштів фонду REIT; 6 – виплата тіла інвестицій та дивідендів.

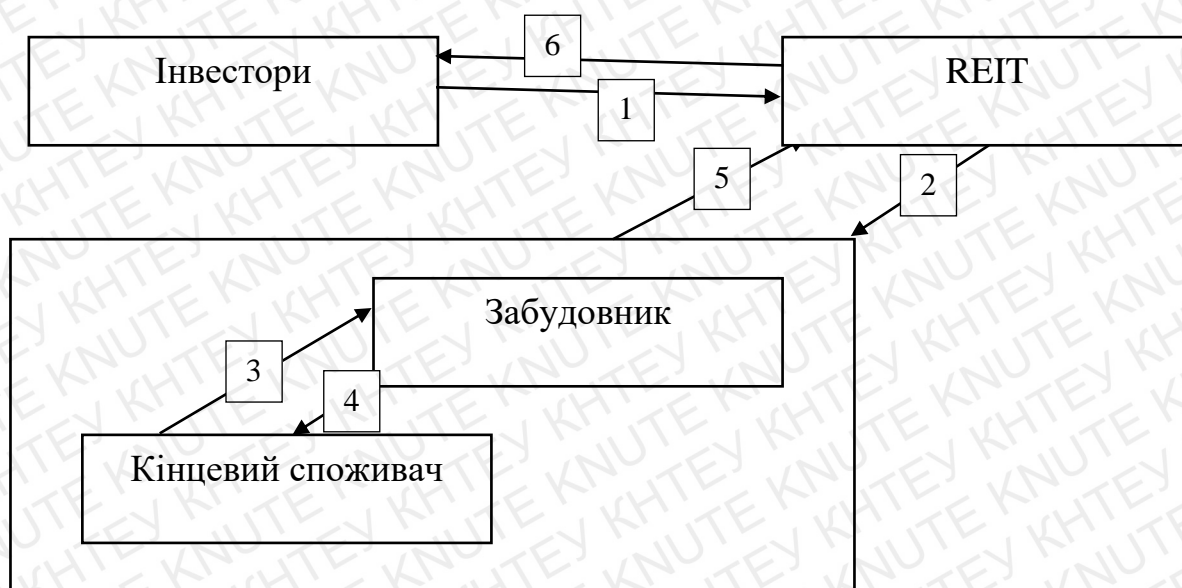


Рис. 3.5 Механізм фінансування REIT житлового будівництва в Україні*

*Примітка: розроблено автором

Для даного механізму була також розроблена формула для нарахування прибутку інвесторів (3.1), де Z – прибуток інвесторів, A – сума початкового вкладу, X – відсоток від продажу житлової нерухомості, який REIT отримує від забудовника, y – комісія REIT.

$$Z = A + ((X * A) - y) \quad (3.1)^*$$

*Примітка: розроблено автором

Для візуалізації формули провели розрахунок з умовними числами:

$$Z = 20 + ((0,7 * 20) - 10) = 24 \text{ млн. грн}$$

Комісія REIT розраховується на формулою (3.2):

$$y = ((x + c + b) + j) * i \quad (3.2)^*$$

*Примітка: розроблено автором

де, x – операційні витрати, c – витрати на страхування, b – сформований резерв під ризику, j – плановий розмір доходу, i – коефіцієнт інфляції.

Також при дослідженні європейського досвіду фінансування житлового будівництва був знайдений механізм проектного фінансування.

Даний механізм може бути запроваджений в Україні з урахуванням вітчизняних законодавчих нюансів. Проектне фінансування має багато позитивних сторін, а саме, захист покупців житла – кошти за купівлю квартири будуть надходити до ескроу-рахунку у банку, до якого забудовник не буде мати доступу до моменту введення в експлуатацію будинку; забудовник отримує кошти від банку для виконання будівельних робіт; мотивація для забудовника – чим швидше об'єкт буде введений в експлуатацію, тим швидше він отримує прибуток, а також закряє усі зобов'язання перед банком, банк – отримує дохід у вигляді % за кредит наданий для забудовника, а також за розрахунково-касові операції від покупця житлової нерухомості.

На рис. 3.6 відображена схема проектного фінансування житлової нерухомості в Україні, де 1 – звернення забудовника до банку з проектом будівництва житла; 2 – отримання коштів на виконання проектних робіт; 3 – купівля покупцем житлової нерухомості через банк, внесення коштів на ескроу-рахунок забудовника; 4 – отримання від забудовника готового житла; 5 – отримання доходу від продажу житлової нерухомості (доступ до ескроу-рахунку); 6 – погашення проектної заборгованості перед банком.

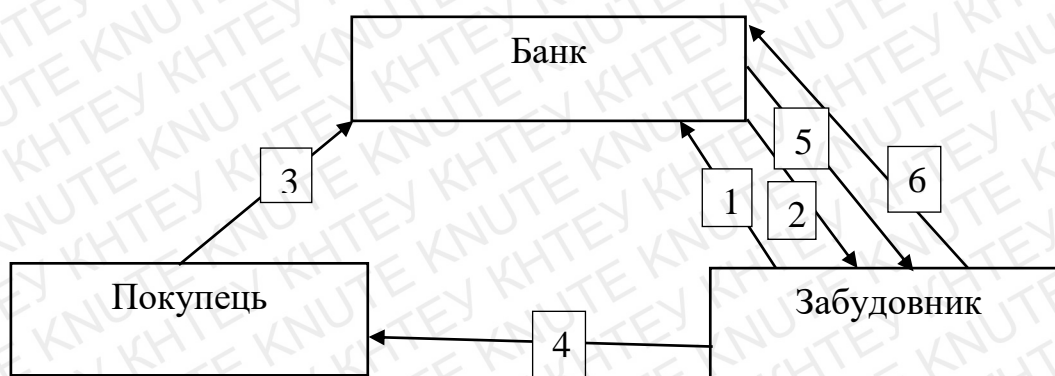


Рис. 3.6 Механізм проектного фінансування житлової нерухомості в Україні*

*Примітка: розроблено автором

Для даного механізму була також розроблена формула для розрахунку доходу банку (3.3), де Z – дохід банку, H – тіло кредиту, k – річний % за кредитом, n – термін кредитування (роки), L – розрахунково-касове обслуговування покупця житлової нерухомості; Y – розрахунково-касове обслуговування забудовника.

$$Z=(H*k)*n+ L + Y \quad (3.3)^*$$

*Примітка: розроблено автором

Для візуалізації формули провели розрахунок з умовними числами:

$$Z=(200*0,1)*3+0,005+1=61,005 \text{ млн. грн.}$$

Отже, були проаналізовані слабкі місця існуючих механізмів ринку фінансування житлового будівництва України, та запропоновані методи щодо їх усунення. Був розроблений новий механізм фінансування REIT житлового будівництва в Україні та описана формула щодо обрахунку прибутку інвесторів даного механізму, а також вдосконалений механізм проектного фінансування житлової нерухомості в Україні.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У випускній кваліфікаційній роботі були розглянуті механізми фінансування ринку житлової нерухомості України, а саме – ФФБ, ФОН, ІСІ, емісія цільових облігацій та іпотечне кредитування.

За результатами досліджень, проведених в роботі, можна зробити наступні висновки.

1) На сьогоднішній момент в Україні представлено п'ять механізмів фінансування житлової нерухомості, які врегульовані законами на нормативними актами країни - ФФБ, ФОН, ІСІ, емісія цільових облігацій та іпотечне кредитування.

2) Фонди фінансування будівництва бувають А та Б типів. Місією даного механізму є отримання довірцелями у власність житла. Для ФФБ типу А типовим є те, що усі ризики недостатнього залучення коштів від довірцелів(інвесторів) приймає на себе забудовник, який визначає усі споживчі характеристики об'єкту. Щодо типу Б, то управитель самостійно окреслює споживчі властивості об'єкту, а також приймає на себе ризик щодо нестачі фінансування будівництва.

3) Метою створення Фонду операцій з нерухомістю на відміну від ФФБ, є одержання доходу власниками сертифікатів цього ФОН, в тому числі шляхом участі спільного інвестора ФОН у фонді фінансування будівництва. Цей механізм інвестування не є механізмом одержання конкретної нерухомості для інвестора. Дохід за сертифікатами формується від реалізації збудованого об'єкту і розподіляється між власниками сертифікатів.

4) Інститут спільного інвестування – це форма колективного інвестування (корпоративний або пайовий фонд), при якій засоби учасників об'єднуються і інвестуються управляючою компанією (компанія з управління активами — КУА) в різноманітні активи (цінні папери, нерухомість тощо) з метою отримання доходу інвесторами.

5) Основною перевагою купівлі новобудови через цільові облигації є те, що Нацкомісією по цінних паперах і фондовому ринку проводиться ретельна перевірка будівельної компанії забудовника, всіх дозвільних документів на будівництво і землю. Проте виконання зобов'язань по цільових облигаціях і контроль самого будівництва не відноситься до її повноважень.

6) Іпотечне кредитування — правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. Своєю чергою, іпотечний борг — основне зобов'язання за будь-яким правочином, виконання якого забезпечене іпотекою.

7) Протягом 2014-2018 років в Україні кількість фінансових компаній (ФФБ), які мали діючі ліцензії на проведення господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» різнилась. Найменше компаній працюючих у даній сфері було зафіксовано у 2014 році – 51 компанія, у 2015 році було зареєстровано найбільше компаній за даний період – 57, у 2016 році і 2018 – по 56, і у 2017 році – 55. Проте з кожним роком кількість довірительів зростала разом із сумою внесків, хоча кількість компаній в достатній мірі не змінювалась.

8) Протягом останніх двох років спостерігається значний спад зацікавленості в такому методі фінансування нерухомості як ФОН. Станом на 31.12.2017 та 31.12.2018 маємо лише по одному виданому дозволу, що свідчить про те, що лише одна фінансова компанія має право дозвіл здійснювати емісію сертифікатів фондів операцій з нерухомістю (далі – сертифікати ФОН). Найактивніше залучення до ФОН спостерігається у 2014 році.

9) Одним із найбільш популярних методів фінансування нерухомості в Україні є саме – іпотечне кредитування. Іпотечні кредити складають близько 30% у загальному обсязі кредитів наданих за цільовим призначенням протягом 2014-2018 років.

10) АТ «ОТП Банк» є банком з позитивною репутацією серед населення України, через те, що є банком з іноземним капіталом і споживачі фінансових послуг мають довіру до нього, через це досить активно беруть кредити у даної банківської установи. У загальному обсязі кредитного портфеля банку частка іпотечних кредитів складає в середньому 18,7%.

З метою удосконалення механізмів фінансування ринку житлової нерухомості України був проаналізований іноземний досвід та розроблені наступні пропозиції:

- посилення взаємодії банківської системи з реальним сектором економіки внаслідок узгодження інтересів забудовників, покупців нерухомості, фінансових компаній та банків;

- сприяння комплексній взаємодії держави, приватного бізнесу, фінансово-кредитних установ, фінансових і нефінансових інвестиційних інститутів, домогосподарств у процесі кредитування житлової нерухомості, що дозволить забезпечити притік приватних інвестицій у дану сферу;

- підвищення спроможності банківської системи до активізації кредитування інвестиційних процесів в умовах виходу з кризи через послаблення залежності національної банківської системи від зовнішніх джерел фінансування завдяки розвитку кредитно-депозитних схем залучення коштів населення;

- розвиток інфраструктури механізмів житлового будівництва включаючи систему рефінансування банків, що фінансують ринок житлової нерухомості в рамках державних програм, систему інформаційного забезпечення, систему техніко-фінансової експертизи будівельних проєктів;

- створення єдиної інформаційної системи (бази даних) позичальників та забудовників;

- сприяння поширенню інновацій у будівництві, зокрема енергозберігаючих та екологічно чистих технологій.

- провести ревізію та вдосконалення законодавства, що регулює іпотечні відносини, як на первинному, так й на вторинному ринку. Розглянути

доцільність впровадження інших, ніж комерційні банки та ФФБ-ФОН інститутів первинного іпотечного фінансування, наприклад, будівельно-ощадні каси, ощадно-будівельні кооперативи тощо. До таких інститутів надходять ресурси, але оскільки вони, за своєю природою, не призначені для отримання прибутку, це дозволить залучати дешеві ресурси для фінансування житлового будівництва.

- вдосконалювати та підвищувати ефективність функціонування інститутів фондового ринку, оскільки іпотека, в частині залучення коштів, рефінансування виданих кредитів, наявності вторинного ринку іпотечних інструментів, не може існувати без потужних учасників фінансового ринку, які здатні ефективно перерозподіляти фінансові ресурси, перетворювати заощадження в інвестиції;

- були запропоновані два механізми фінансування ринку житлової нерухомості в Україні, а саме – механізм фінансування через інвестиційний фонд нерухомості REIT, механізм проектного фінансування житлової нерухомості і створені для них формули розрахунку прибутку інвесторів та банку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Bloomberg – European Edition [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bloomberg.com/news>
2. Баланська О.І. Міжнародний досвід фінансування житлового будівництва та можливості його застосування в Україні / О.І. Баланська // Економічний аналіз. – 2016 - №1 - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.tneu.edu.ua/bitstream/316497/2513/1/17.pdf>
3. Вознюк М.А. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва / М.А. Вознюк, М.С. Садов'як // Соціально–економічні проблеми сучасного періоду України. – 2016. – Вип. 2. – С. 57–60.
4. Головень О.О. Тенденції та ефективність використання цільових облігацій на ринку нерухомості України / О.О. Головень // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – Випуск 7. – С. 354–357.
5. Д'яченко А. В. Світовий досвід державної підтримки кредитування житлового будівництвом / А.В. Д'яченко // Економічний вісник університету. - Переяслав-Хмельницький, 2016 - №28/1. – С.171-179.
6. Д'яченко А. В. Теоретичні підходи до формування системи фінансування житлового будівництва / А.В. Д'яченко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – Херсон, 2017. - Випуск 26-2. – 2017 – С.74-79.
7. Д'яченко А. В. Щодо особливостей оподаткування фондів фінансування будівництва та інститутів спільного інвестування в Україні / А.В. Д'яченко // Економіка в сучасних умовах: стан, проблеми та пошук шляхів їх подолання: матер. Міжнародної науково-практичної конференції. (Львів, 26-27 червня); ГО «Львівська економічна фундація: у 2-х ч. – Львів: ЛЕФ, 2015. – Ч.2. – с. 60-62.
8. Давиденко Д. О. Підхід до оцінки рівня ефективності інвестування житлової нерухомості через фонди фінансування будівництва [Електронний ресурс] / Д. О. Давиденко // Науковий вісник Ужгородського національного

університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство. - 2017. - Вип. 11. - С. 33-37. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2017_11_9

9. Давиденко Д.О. Підхід до оцінки рівня ефективності інвестування житлової нерухомості через фонди фінансування будівництва / Д.О. Давиденко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство. – 2017. – Вип. 11. – С. 33–37.

10. Доценко-Белоус Н.А. Стратегии финансирования строительства/ Н.А. Доценко-Белоус. – К.: «Пролог», 2008. – 704с.

11. Забаштанський М. М. Інноваційні джерела фінансування розвитку житлового будівництва в Україні / М. М. Забаштанський // Вісник Хмельницького національного університету – 2017. - №6. – Том 3. – С.54-61

12. Земельний кодекс України : станом на 1 січ. 2013 р. : відповідає офіц. тексту. – Х. : Право, 2013. – 120 с.

13. Ірхіна С.В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні //Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток». – 2011. - №12.

14. Ковтун О.В. Капітальні інвестиції в нерухомість в Україні: сучасний стан та тенденції розвитку / О.В. Ковтун // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія : Економіка і менеджмент. – 2014. – Вип. 4. – С. 11–14.

15. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції. Ч.1./В.І. Кравченко, К. В. Паливода – К.: Вид. Дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 175с.

16. Кручок, Н. С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку (монографія) [Текст] / Н. С. Кручок. – К.: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. - 298с.

17. Малолєпши П. Фінансування у процесі інвестування в нерухомість [Електронний ресурс] / П. Малолєпши // Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/vnulp/logistyka/2009_649/46.pdf.
18. Новіков В.М. Удосконалення фінансування житлового будівництва / В.М. Новіков // Людський розвиток та соціально-економічні проблеми. – 2018 - №3. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dse.org.ua/arhcive/34/6.pdf>
19. Офіційний сайт АТ «ОТП Банк». [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://ua.otpbank.com.ua/>
20. Офіційний сайт Державної служби статистики України. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
21. Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.bank.gov.ua/>
22. Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.nfr.gov.ua/>
23. Петраш О. П. Сучасний стан та проблемні питання вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва (в контексті оптимізації інвестиційного портфелю будівельної організації) [Електронний ресурс] / О. П. Петраш // Інвестиції: практика та досвід. - 2015. - № 1. - С. 49-54. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2015_1_13
24. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 №1560-XII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. Сайт — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
25. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 № 5080-VI [Електронний ресурс] / Офіц. сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>
26. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV

[Електронний ресурс] / Офіц. сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>

27. Про іпотечні облигації: Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV [Електронний ресурс] / Офіц. сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15>

28. Про споживче кредитування: Закон України від 15.11.2016 № 1734-VIII [Електронний ресурс] / Офіц. сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19>

29. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України [Електронний ресурс] Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №52, ст.377. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

30. Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України від 20.09.2015 № 3480-15 [Електронний ресурс] / Офіц. сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>

31. Простобанк Консалтинг [Електронний ресурс] / Офіційна Інтернет-сторінка — Режим доступу: <https://www.prostobank.ua/>

32. Рибак А.І. Аналіз механізмів фінансування будівельних проектів в галузі житлового будівництва. Ринковий механізм фінансування / А.І. Рибак, І.Б. Азарова // Управління розвитком складних систем. — 2014. — Вип. 18. — С. 88–97

33. Рябова К. Структура правовідносин, що виникають у результаті використання ФФБ як способу інвестування будівництва [Електронний ресурс] / К. Рябова // Юридична Україна. - 2014. - № 8. - С. 59-63. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2014_8_12

34. Сальникова Т.В. Удосконалення механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні / Т.В. Сальникова // Вісник Донбаської державної машинобудівної академії. — 2016. — № 3. — С. 159–164.

35. Сафонов Ю.М. Про механізми залучення та джерела фінансування інвестицій у будівництво житла в Україні / Ю.М. Сафонов // Економічна наука.

– 2013 - №16 - - [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
http://ir.kneu.edu.ua/bitstream/handle/2010/25697/6_S_Y.pdf;jsessionid=766C41920980795D4D1DB59DB4CA4AF3?sequence=1

36. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку (монографія) / Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль – Полтава: ПолтНТУ, 2014. – 162 с.

37. Сердюк, А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах [Текст] / А. В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. – №1 (76). – С. 20-26.

38. Сердюк, А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах / А. В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. – №1 (76). – С. 20-26.

39. Сироткин В. А. Европейский опыт развития ипотечного кредитования / В.А. Сироткин // Жилищные стратегии. – 2015. – с. 109-118. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://cyberleninka.ru/article/n/evropeyskiy-opyt-razvitiya-ipotechnogo-kreditovaniya>

40. Суркова Ю.А. Фінансовий контроль у сфері інвестування у житлове будівництво: автореф. дис. канд. екон. наук / Ю.А. Суркова. — Київ, 2016. — 49 с.

41. Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування / Н.В. Ткаченко // Сучасні проблеми економіки і підприємництва. – 2016 – №18. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_n_v.pdf. 11

42. Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США. Сложноструктурные модели. – М.: Проспект. – 2014. – 200 с.

43. Цылина Г.А. Институциональная структура современного рынка ипотечного кредита и ее тенденции / Жилищное строительство // - 2000 - №11 - с.19.

44. Черенько Л.М. Житлові умови населення і вибір пріоритетних напрямів житлової політики // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 1 (32). – С. 126–139. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://doi.org/>
45. Чернуха І.В. Механізми фінансування будівництва / І.В. Чернуха // Економічний вісник університету : зб. наук. пр. учених та аспірантів. – Переяслав–Хмельницький : П–ХДПУ, 2012 – Вип. 19/1. – С. 178 – 183.
46. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку / В.С. Шиндель // Молодий вчений. – 2015. – № 1. – С. 97–100.
47. Юркевич О.М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні [Електронний ресурс] / О.М. Юркевич // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». 2016. — № 4. — С. 327—332. — Режим доступу: <http://www.economyandsociety.in.ua/journal-4/11-stat-4/321-yurkevich-o-m>
48. Юркевич О.Н. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі [Електронний ресурс] / О.М. Юркевич // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». — 2016. — № 3. — С. 497—503. — Режим доступу: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/85.pdf
49. Юркевич, О. М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні [Текст] / О. М. Юркевич// Інвестиції: практика та досвід. – Київ, 2017. – № 21. – С. 30-34.
50. Ярошенко, О. І. Моделювання іпотечного кредитування: монографія / О. І. Ярошенко. - Чернівці: Чернівецький нац. ун-т, 2010. - 176с.

ДОДАТКИ

Додаток А

Джерела фондів фінансування будівництва в Україні у 2018-2019 рр.*

Джерела фінансування будівництва	Станом на 31.12.2018	Питома вага, %	Станом на 30.06.2019	Питома вага, %
Внески установників-фізичних осіб	31 904,10	79,3	35 290,70	80,7
Внески установників-юридичних осіб	8 291,50	20,6	8 434,80	19,3
Внесок управителя	31	0,1	17,7	0,04
Загальна сума джерел фінансування будівництва, млн. грн.	40 226,60	100	43 743,20	100

*Примітка: розроблено автором за джерелом [22]

Додаток Б

Обсяг та структура кредитного портфеля АТ «ОТП Банк» у 2014-2018 роках

Кредити клієнтам	2014		2015		2016		2017		2018	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%
Кредити юридичним особам та ФОП	14696496	55,25	19131836	47,30	16203543	57,19	15185729	55,67	16799023	50,06
Заборгованість за фінансовою орендою	3274548	12,31	2708749	6,70	3782317	13,35	4744709	17,39	7104588	21,17
Споживчі кредити фізичним особам	3133970	11,78	4610412	11,40	3605686	12,73	3393511	12,44	6106219	18,20
Іпотечні кредити фізичним особам	5468423	20,56	12970128	32,06	4729764	16,69	3953255	14,49	3359928	10,01
Кредити за договорами зворотного репо	4202	0,02	0	-	0	-	0		184113	0,55
Інші кредити фізичним особам	21835	0,08	1028457	2,54	12963	0,05	870	0,003	1287	0,004
Усього кредитів	26599474	100	40449582	100	28334273	100	27278074	100	33555158	100

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

Кредитний портфель АТ «ОТП Банк» за видами кредитів серед фізичних осіб у 2014-2018 рр.*

Кредити	2014		2015		2016		2017		2018	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%
Споживчі кредити фізичним особам	3 133 970	36,34	4 610 412	24,78	3 605 686	43,19	3 393 511	46,19	6 106 219	64,50
Іпотечні кредити фізичним особам	5 468 423	63,41	12 970 128	69,70	4 729 764	56,65	3 953 255	53,80	3 359 928	35,49
Інші кредити фізичним особам	21835	0,25	1 028 457	5,53	12963	0,16	870	0,01	1287	0,01

*Примітка: розроблено автором за джерелом [19]

Додаток Г

Забезпечені кредити АТ «ОТП Банк» в розрізі 2014-2018 років [19]

	2014	2015	2016	2017	2018
Кредити, забезпечені іншою нерухомістю, тис. грн	7673523	10118543	7556750	8 113 605	8153896
Кредити, забезпечені житловою нерухомістю, тис. грн	3513344	5773908	3423477	6655426	2338932
Кредити, забезпечені об'єктами нерухомості, правами на них, тис. грн	5261592	8921557	5395735	2950136	10641977
Кредити, забезпечені грошовими коштами або гарантійними депозитами в Банку, тис. грн	617867	323614	409949	623312	582647
Кредити, забезпечені цінними паперами, тис. грн	9938	0	0	0	184113

