

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

РИНОК ПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: МІЖНАРОДНИЙ ТА ВІТЧИЗНЯНИЙ ДОСВІД

Студентки 2 курсу 7м групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
спеціалізації «Управління банківським
бізнесом»

Науковий керівник:
канд. екон. наук

Гарант освітньої програми
д-р екон. наук,
професор

Джеваги Анни
Олександрівни

Гербич Людмила
Анатоліївна

Шульга Наталія
Петрівна

Київ – 2021

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	7
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ МЕХАНІЗМУ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ	16
2.1. Діагностика поточного стану ринку іпотечного кредитування України	16
2.2. Оцінка механізму надання послуг з іпотечного кредитування на прикладі ПАТ «Альфа Банк»	25
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА РЕКОМЕНДАЦІЙ ЩОДО РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ	31
3.1. Удосконалення іпотечного кредитування в контексті зарубіжного досвіду	31
3.2. Розробка заходів щодо підвищення ефективності функціонування ринку іпотечного кредитування України	38
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	44
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	47
ДОДАТКИ	53

ВСТУП

Актуальність теми. У сучасній світовій економіці іпотечне кредитування відіграє велику роль. Сьогодні іпотечне кредитування є одним з найбільш перспективних напрямків діяльності українських комерційних банків. Вітчизняні кредитні організації прагнуть розробити власні кредитні моделі і банківські продукти, які дозволять залучити найбільшу кількість клієнтів в складних економічних умовах.

У зв'язку з особливостями, які притаманні цьому виду кредитування, підвищується стабільність і ефективність банківської системи країни. По-перше, наявність застави - нерухомого майна знижує ризики кредитора. По-друге, ризик втратити житло спонукають позичальника точно і своєчасно виконувати свої зобов'язання. По-третє, при наявності вторинного ринку іпотечних кредитів комерційні банки в разі необхідності можуть продати заставні і зміцнити свою платоспроможність.

У зв'язку з цим, питання функціонування ринку іпотечного кредитування залишається не тільки одним з найбільш важливих соціальних завдань держави, але в умовах кризи набуває ще більшої значущості. Система іпотечного кредитування є одним з інструментів, що забезпечують доступне житло для людей з невисоким рівнем доходу.

Ступінь дослідження теми. Дослідженню особливостей функціонування ринку іпотечного кредитування, питанням підвищення ефективності банківського іпотечного кредитування на сьогодні присвячено багато наукових праць теоретичного та прикладного характеру. До науковців, які найбільше досліджували зазначене питання, варто віднести таких: Г. І. Андреева, Д. С. Борисенко, К. М. Борисюк, Д. Є. Волковський, О. Б. Гамкало, Б. М. Гнатківський, І. О. Григорук, О. Т. Євтух, О. І. Завидівська, С. В. Запорожець, А. Ю. Зеленєєв, Е. А. Коренний, Г. Ю. Марченко, О. С. Новак, В. Осипов, О. М. Петрук, В. Ю. Прокопенко, Н. А. Проскурякова, В. І. Савич та

ін. Проте, зважаючи на постійний розвиток цього ринку та появу нових інструментів його функціонування актуальним є його подальше дослідження.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування пропозицій щодо розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні на основі дослідження теоретичних і практичних аспектів ринку іпотечного кредитування та його впливу на діяльність банківського бізнесу зокрема.

Для досягнення мети кваліфікаційної роботи, були поставлені наступні завдання:

- розкрити теоретичні основи функціонування ринку іпотечного кредитування;
- провести діагностику поточного стану ринку іпотечного кредитування України;
- надати оцінку механізму надання послуг з іпотечного кредитування на прикладі АТ «Альфа Банку»;
- виявити шляхи удосконалення іпотечного кредитування в контексті зарубіжного досвіду;
- запропонувати заходи щодо підвищення ефективності функціонування ринку іпотечного кредитування України.

Об'єктом дослідження виступає ринок іпотечного кредитування як специфічна частина фінансового ринку.

Предметом дослідження є сукупність організаційних та функціональних процесів, що виникають між суб'єктами ринку іпотечного кредитування.

Методи дослідження. У роботі було використано наступні методи: загальнотеоретичні методи: аналіз і синтез, наукова абстракція для визначення сутності і ознак іпотечного кредитування; емпіричні методи: спостереження за діяльністю комерційних банків; аналіз іпотечного кредитування в політиці українських банків; загальнонаукові методи: аналогії і моделювання іпотечного кредитування на прикладах зарубіжних банків.

Інформаційна база дослідження. Інформаційну базу дослідження становлять зарубіжні та вітчизняні нормативно-правові акти, стратегічні документи і програми, наукові розвідки українських та зарубіжних учених, матеріали українських та міжнародних конференцій, інтернет-ресурси, статистичні дані тощо.

Практичне значення одержаних результатів Практичне значення дослідження полягає в тому, що результати дослідження і розроблені пропозиції можуть бути використані на практиці для розвитку іпотечного кредитування в банку АТ «Альфа Банк».

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що у кваліфікаційній роботі:

удосконалено:

- визначення іпотечного кредитування як сукупності відносин між економічними суб'єктами, які виникають у процесі руху фінансових ресурсів від позикодавця до позичальника на основі дотримання принципів строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, яке залишається в користуванні позичальника, в якому, на відміну від існуючих визначень акцентовано увагу на відносинах, що діють в процесі даного виду кредитування.

Публікації: стаття Джевага А. Банківське іпотечне кредитування фізичних осіб в Україні. *Фінансові установи в умовах глобальних дисбалансів:* зб. наук. ст. студ. денної форми навчання / відп. ред. Н.П. Шульга. К.: Київ. нац. торг. - екон. ун-т, 2021. 386 с..

Практичне значення одержаних результатів. Отримані результати можуть бути використані банками України при розробці заходів з покращення своєї діяльності на ринку іпотечного кредитування.

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

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота за своєю структурою включає: вступ, три розділи, висновки, список

використаних джерел та додатки. У першому розділі роботи розкриваються теоретичні основи ринку іпотечного кредитування, надано визначення таким термінам як «іпотека» та «іпотечне кредитування». У другому розділі проведено аналіз ринку іпотечного кредитування України та охарактеризовано іпотечне кредитування на прикладі АТ «Альфа Банк». Наведено статистичну інформацію з питань: динаміки іпотечних кредитів банку, частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі банку, частка іпотечних кредитів АТ «Альфа-Банк» в іпотечних кредитах банків, що представлені в Україні. У третьому розділі розкрито проблеми функціонування сучасного іпотечного ринку та зроблено рекомендації щодо розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні .

Обсяг роботи складає 47 сторінки. В роботі представлено 5 таблиць, 16 рисунків, 7 додатків та використано 62 наукових джерел.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Формування ефективного механізму ринку іпотечного кредитування в країні є однією з головних передумов розвитку національної економіки. Надання таких кредитів фінансовими установами різним типам суб'єктів господарювання дозволяє створити додаткові джерела формування їх прибутку, підвищити спроможність, насамперед, фізичних осіб придбавати власне житло й загалом позитивно впливає на функціонування низки галузей національного господарства. Зростання темпів розвитку будівельної галузі безпосередньо пов'язано з нарощенням обсягів виданих іпотечних кредитів економічним суб'єктам.

Цілком погоджуємося з позицією К. М. Борисюк, який зазначає, що за належного рівня функціонування ринку іпотечного кредитування буде підвищуватися рівень інвестицій, що у свою чергу сприяє підвищенню рівня економічної привабливості. Саме завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку [8, с. 242].

Іпотечне кредитування наразі являє собою найбільш вигідний вид кредитування як для споживачів, роблячи житло доступнішим, так і для кредиторів, оскільки за даним кредитом обов'язковою умовою є застава нерухомого майна, що у свою чергу зменшує ризик для банків [8, с. 53].

Сутність іпотечного кредитування базується на забезпеченості її заставного забезпечення - іпотеки.

Виходячи з цього, дослідження розпочнемо з вивчення сучасних наукових концепцій розуміння дефініції «іпотека», що дасть змогу надалі розглянути зміст іпотечного кредитування як одного з видів позики, що надаються банками фізичним особам, виокремити та описати його основні характерні риси. Також формулювання власної позиції щодо природи категорії «іпотечне кредитування» дозволить за допомогою використання

методології системного підходу поглибити теоретичні засади функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб

Термін «іпотека» вперше з'явився на початку VI ст. до н.е. в Греції. Дане слово позначало відповідальність перед кредитором [11, с. 16]. Для визначення кордонів земельної ділянки, що виступала як забезпечення, ставилися по краям ділянки стовпи [20, с. 205]. У випадку невиконання зобов'язань земельна ділянка переходила у власність кредитора.

У I ст. до нашої ери були створені перші іпотечні установи на території Римської імперії. Трохи пізніше також була розроблена система законодавчих актів, що регулюють діяльність кредитних організацій, в тому числі тих, які займалися іпотечним кредитуванням.

Наразі іпотека є одним з видів застави нерухомості, при якому заставлене майно залишається в розпорядженні заставодавця і переходить до кредитора тільки в тому випадку, якщо позичальник не може виконати свої зобов'язання.

У додатку А наведено декілька підходів до тлумачення окресленої дефініції, які на сьогодні представлені в законодавчих документах та низці наукових робіт у сфері вивчення цього виду кредитування.

Отже, аналіз наукових підходів до трактування сутності категорії «іпотека» дає підстави стверджувати загалом про існування єдиного підходу до розгляду цієї дефініції. Відповідно, у межах статті іпотеку будемо розглядати як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи. Враховуючи окреслене трактування сутності іпотеки, розглянемо також зміст категорії «іпотечний кредит».

На сьогоднішній день існує безліч різних визначень іпотечного кредиту, але думки більшості авторів практично ідентичні. Підходи окремих авторів до розуміння сутності іпотечного кредитування розглянуті в таблиці (додаток Б)

Таким чином, аналізуючи окреслені в таблиці, підходи до розгляду сутності «іпотечного кредитування», можна цю дефініцію визначити таким

чином: іпотечне кредитування - сукупність відносин між економічними суб'єктами, які виникають у процесі руху фінансових ресурсів від позикодавця до позичальника на основі дотримання принципів строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, яке залишається в користуванні позичальника.

Так як нами було визначено, що у науковій літературі не існує єдиної точки зору на сутність іпотечного кредиту. На підставі різних трактувань наведених в додатку Б, ми погоджуємось із загальним визначенням поняття «іпотечне кредитування». Іпотечне кредитування - процес надання довгострокового кредиту, який забезпечений заставою нерухомого майна і носять цільовий характер.

Слушно зауважують Л. А. Свистун та Ю. С. Довгаль, що іпотечне кредитування являє собою ефективний механізм, який здатний покращити інвестиційний клімат, перетворити заощадження в інвестиції, покращити ситуацію у соціально-економічній сфері та загалом покращити економічну ситуацію. [52, с. 6].

Іпотечне кредитування базується на п'яти основних принципах: платності, терміновості, зворотності, забезпеченості та цільового використання коштів.

Якщо розглядати виключно саме банківське іпотечне кредитування, то логічно припустити, що це один із видів іпотечного кредитування, і таким чином йому притаманні всі властивості такого виду кредитування та його специфічні ознаки, що загалом виділяють іпотечне кредитування із загальної системи видів позик.

Одну з найважливіших ролей іпотечне кредитування відіграє в процесах трансформації тимчасово вільних коштів фізичних осіб в інвестиційні ресурси, що відбувається через систему фінансових посередників різного типу. Саме існування такого механізму дозволяє громадянам підвищувати рівень якості життя, стати власниками житла, навіть коли власних фінансових

ресурсів для його придбання недостатньо. В Україні в цьому процесі нині провідну роль відіграють банківські установи.

Розглянемо сутність системи банківського іпотечного кредитування як одного з найбільш розвинутих та поширених способів купівлі нерухомості. Для цього використаємо системний підхід до розгляду такої системи. Зокрема, на сьогодні в наукових роботах уже сформовано значну кількість концепцій трактування сутності системи як наукової універсальної категорії (додаток В).

Отже, враховуючи окреслені підходи до розгляду дефініції «система» та сформульовані вище трактування дефініцій «іпотека», «іпотечний кредит», систему банківського іпотечного кредитування фізичних осіб варто розглядати, на наш погляд, таким чином: система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб - цілісний об'єкт дослідження, частина кредитної системи країни, сукупність банківських установ та фізичних осіб, які взаємодіють між собою в процесі руху фінансових ресурсів від цих фінансових посередників до їхніх клієнтів на основі строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, і який взаємодіє з іншими системами та метою його функціонування є підвищення спроможності громадян у купівлі власного житла за допомогою позикових коштів банківських установ. На рисунку представлена модель окресленої системи.

Розглянемо передумови та особливості функціонування такої системи. До передумов її формування та зародження варто віднести такі:

- наявність приватної власності на нерухомість;
- існування нерухомості, яка виступає заставою в кредитних відносинах;
- розвинутий ринок фінансових послуг, у межах якого функціонують державні та приватні банківські установи;
- існування двох економічних суб'єктів, що взаємодіють між собою, одним з яких є банківська установа;

- наявність попиту з боку населення на банківські іпотечні продукти;

- наявність мотивів в учасників іпотечного кредитування, узгодження їхніх інтересів, що спонукає до виникнення відносин між ними та ін.

До особливостей функціонування системи банківського іпотечного кредитування доцільно віднести такі:

- довгостроковий характер надання позик і відповідно тривалий період взаємодії між банками та їхніми клієнтами;

- володіння позичальником прав власності на нерухомість, що перебуває в заставі;

- наявність мети функціонування системи, яка полягає у формуванні ефективних відносин між банками та їхніми клієнтами для задоволення мотивів до діяльності таких учасників, а саме: підвищення спроможності громадян у купівлі власного житла та формування прибутку банківськими установами;

- взаємодія із зовнішнім середовищем, до суб'єктів якого варто віднести: органи державної влади, інші фінансові установи, забудовники та девелоперські компанії, рекламні агентства, оцінювачі, судова система тощо;

- існування впливу сукупності чинників різної природи, які змінюють вектор функціонування такої системи та здатні впливати на темпи її розвитку та ін.

Таким чином, зазначені передумови та особливості існування системи банківського іпотечного кредитування відрізняють таку систему від інших подібних систем іпотечного кредитування.

Одночасно вважається, що іпотечний ринок виступає як частиною ринку цінних паперів [1] так і частиною фінансового ринку. Це пов'язано з тим, що існують іпотечні цінні папери, які є одними зі складових, що сприяють обертю фінансового капіталу, а також відбувається перерозподіл капіталу, який є позиковим, та який забезпечується заставою нерухомого майна.

Можемо погодитись із вищенаведеним, оскільки, дійсно, іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний. На первинному видають кредити позичальникам під заставу майна. Тобто первинний ринок визначає іпотечний ринку частиною фінансово-кредитного, для якого характерною особливістю є певний вид забезпечення - застава нерухомого майна. Вторинним іпотечним ринком є такий, на якому обертаються боргові зобов'язання з іпотечними гарантіями та іпотечні цінні папери, за допомогою яких здійснюється рефінансування іпотечних позик.

Із викладеного вбачається, що відмінність між первинним і вторинним іпотечним ринком полягає в тому, що іпотечний капітал існує в різних формах. Так, на первинному іпотечному ринку іпотечний капітал існує у формі іпотечного кредиту, а на вторинному - у формі іпотечних цінних паперів. Оскільки кожна з цих форм може виступати основною, залежно від ситуації, цілей аналізу та мети дослідження, на нашу думку, іпотечний ринок треба розглядати враховуючи одночасно обидва підходи.

Важливим є розуміння того, що іпотечний ринок - це взаємопов'язана система, яка складається з ринку іпотечних кредитів (первинний іпотечний ринок), ринку іпотечних цінних паперів та ринку нерухомості.

У контексті зазначеної проблематики варто відзначити, що основою ринку іпотечних кредитів є іпотечне кредитування, яке згідно Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV, [41] визначає як правовідносини стосовно набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами.

Зазначене спонукає до висновку про те, що ринок іпотечного кредитування є частиною іпотечного ринку загалом. Саме завдяки цьому відбувається об'єднання фінансового ринку та ринку нерухомості шляхом цільової капіталізації фінансових ресурсів. Водночас слід пам'ятати, що взаємозв'язок між двома сферами ринкових відносин полягає в тому, що

одним із головних завдань іпотечного ринку є залучення та акумуляція джерел фінансування з метою подальшого видання іпотечних кредитів.

У науковій літературі неодноразово акцентувалась увага на тому, що важливість ринку іпотечного кредитування для вітчизняної економіки визначається тим, що він досить активно формує інвестиційні процеси, створює умови для цілеспрямованого та комплексного розвитку окремих галузей економіки, істотно впливає на зайнятість населення, зменшуючи рівень безробіття, забезпечує зростання національного доходу, внутрішнього валового продукту, підвищує забезпеченість українських громадян житлом, а отже, і їхній добробут, розв'язує низку соціальних проблем та сприяє поглибленню ринкових перетворень. Тому формування дієвих механізмів фінансового забезпечення розвитку сфери житлової нерухомості - важлива проблема, яка потребує глибоких наукових розробок та активних практичних дій як із боку держави, так і з боку банків, будівельних організацій та інших інституцій [4].

Водночас на рівні нормативно-правових актів ринок іпотечного кредитування згадується в Концепції створення національної системи іпотечного кредитування (далі - Концепція), що затверджена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 року № 559-р. [28]. Незважаючи на відсутність у документі визначення поняття «ринок іпотечного кредитування» у розділі 3 Концепції закріплюється положення, відповідно до якого найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування є дворівнева, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку. На первинному ринку складаються відносини між іпотечним кредитором і позичальником щодо надання та погашення іпотечних кредитів.

Суть функціонування вторинного ринку полягає в рефінансуванні іпотечних кредиторів шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів банкам, спеціалізованим небанківським іпотечним

фінансовим установам другого рівня або передання цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів із метою рефінансування.

Створення вторинного ринку іпотечного кредитування обумовлене тенденцією банківської системи до фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків.

Для розвитку іпотечного кредитування та зменшення ризиків необхідна участь держави. Однак, державі слід утримуватися від прямої участі в діяльності та функціонуванні кредиторів першого рівня.

Стосовно цього цікавою є думка Н. Квіт, котра, досліджуючи поняття та структуру системи іпотечного кредитування, доходить висновку, що до системи іпотечного кредитування належить внутрішнє й зовнішнє іпотечне кредитування. Під внутрішнім розуміються відносини між первинними суб'єктами іпотечного кредитування, іпотечним позичальником і кредитором-іпотекодержателем. Під зовнішнім іпотечним кредитуванням розуміють відносини між кредитором й учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізована іпотечна установа, інвестори тощо) та взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку [25].

Отже, ринок іпотечного кредитування є первинним структурним елементом іпотечного ринку який відіграє важливу роль у забезпеченні ресурсної складової відповідного процесу. Тому в сучасному розумінні ринок іпотечного кредитування є специфічною сферою ринкових взаємодій, яка формує правовідносини між кредитором і позичальником, що виникають на підставі договору та передбачають виконання відповідних зобов'язань на певних умовах. Спираючись на зазначене, можемо визначити особливості ринку іпотечного кредитування, які зводяться до таких тверджень: по-перше, іпотечні кредити видаються на первинному іпотечному ринку, оскільки він є первинним у системі ринку іпотеки; по-друге, найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування вважається дворівнева, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку з відповідним виокремленням внутрішнього та зовнішнього іпотечного кредитування на

відповідних рівнях; по-третє, створення вторинного ринку іпотечного кредитування є одним із пріоритетних напрямів політики держави у сфері розвитку національної системи іпотечного кредитування; по-четверте, основною особливістю є розширене коло учасників на ринку іпотечного кредитування яке не обмежується позичальником-іпотекодавцем та іпотечним кредитором; по-п'яте, державі належить провідна роль у регулюванні та нагляді за іпотечним кредитуванням.

РОЗДІЛ 2

ДОСЛІДЖЕННЯ МЕХАНІЗМУ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ

2.1. Діагностика поточного стану ринку іпотечного кредитування України

Іпотечне кредитування є потужним та ледь не єдиним джерелом фінансування угод на ринку житла. В Україні ж обсяги іпотеки є неприродно низькими: співвідношення іпотечного портфеля в гривні до ВВП становить менше 1%, а за даними учасників ринку, іпотекою за останні роки фінансувалося менше 7% угод [1]. Тому, покращення рівня та розширення обсягів іпотечного кредитування може сприяти зростанню економіки держави. Однак, для удосконалення ринку іпотечного кредитування необхідно вирішити також юридичні та інфраструктурні проблеми, які існують в контексті іпотечного кредитування, оскільки нехтування вище зазначеними проблемами може призвести до «цінової бульбашки», що в свою чергу може призвести до фінансової нестабільності.

Ринок іпотечного кредитування в Україні формується в умовах поступового поліпшення таких базових макроекономічних показників, які переважно не залежать від роботи лише одних банків, зокрема: загальний стан економіки, позитивна динаміка ВВП, низькі темпи інфляції, стабільність національної валюти, наявність резервів та ефективних страхових програм, підвищення зацікавленості внутрішніх інвесторів у вкладенні коштів у боргові цінні папери, що дає змогу забезпечити динамічний його розвиток. Звісно, фінансові установи можуть виходити лише з можливостей ринку, адже не можуть працювати собі у збиток.

Оскільки іпотека розглядається як найбільш надійний вид забезпечення, та іпотечне кредитування допомагає вирішувати соціальне питання, то такий вид кредитування потрібний для населення, банків, а також забудовників.

Одним із ключових чинників розвитку ринку іпотечного кредитування є ситуація на ринку нерухомості. Тому проаналізуємо індекси цін на житло в Україні за 2016-2020 роки (рис. 2.1 та рис. 2.2).

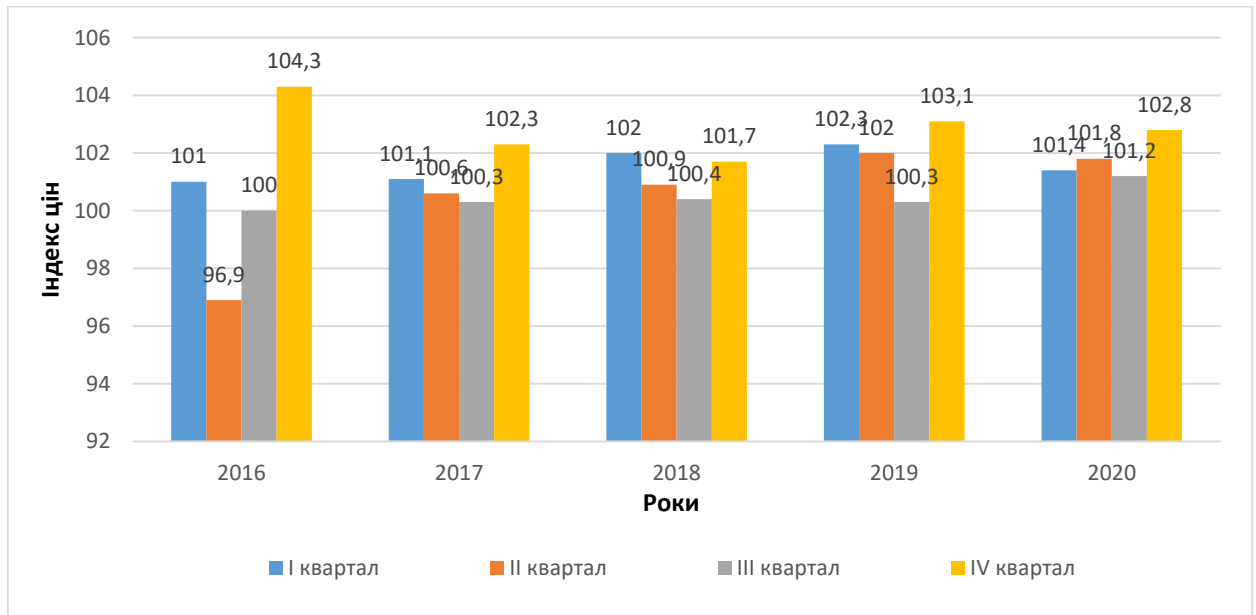


Рис. 2.1. Динаміка індексів цін на житло в Україні на первинному ринку впродовж 2016-2020 років

Джерело: розроблено автором за даними [49]

З рис. 2.1 та рис. 2.2 бачимо, загальний індекс цін впродовж 2016-2020 років не мав чіткої тенденції ні до зростання, ні до спаду, оскільки даний показник є дуже чутливим до навколишніх факторів як: економічна ситуація в країні, наявність попиту та пропозиції та ін. Однак, на рис. 2.1, на якому відображена динаміка індексів цін на житло на первинному ринку, найменше річне коливання спостерігається у 2020 році. Що ж стосується вторинного ринку, то найменші річні коливання спостерігалися у 2019 та 2020 роках.

Одним із найважливіших факторів, що впливає на обсяги іпотечного кредитування населення є відсоткова ставка. З впровадженням державної програми «Доступна іпотека 7%» відсоткова ставка за іпотечним кредитом на ринку іпотечного кредитування знизилася, однак відсотки залишаються значно вищими ніж у країнах Європи. Зокрема, у Данії - 0,65%, у Фінляндії - 1,5%, у Франції - 1,7%, у Швейцарії - 1,75%, у Німеччині - 1,9% [6].

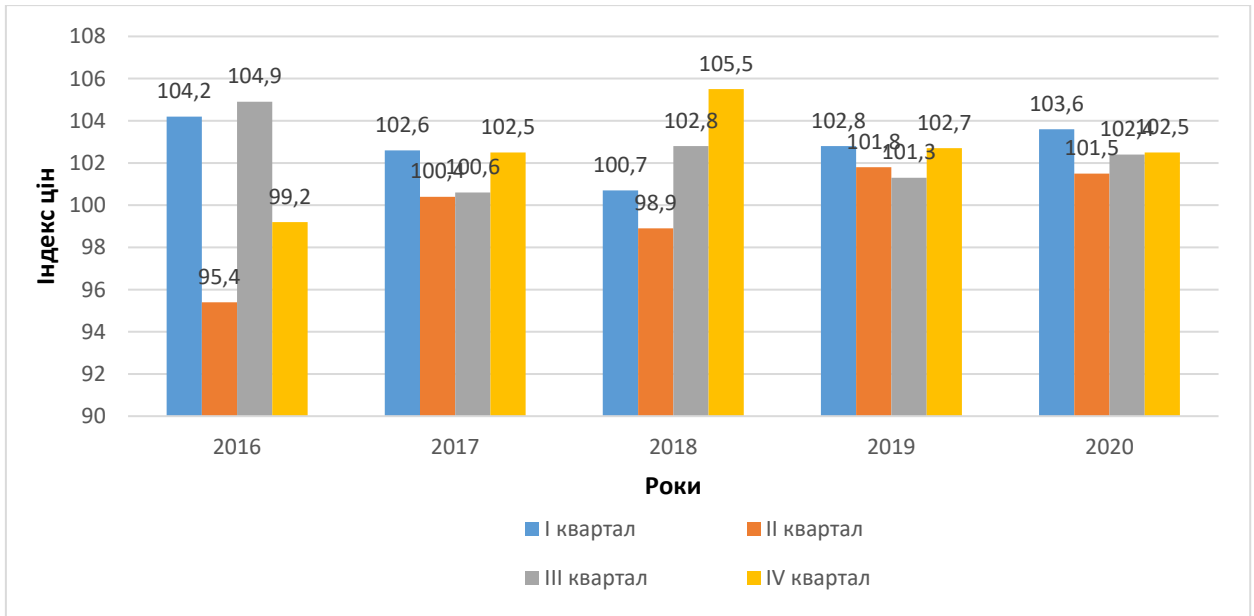


Рис. 2.2. Індеси цін на житло в Україні на вторинному ринку впродовж 2016-2020 років

Джерело: розроблено автором за даними [49]

Тісно пов'язаним з ціновими тенденціями чинником на ринку нерухомого майна є попит на нього. Зокрема розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб сприяє попит на житло. На рис. 2.3 наведено динаміку кількості договорів купівлі-продажу житла в Україні у взаємозв'язку з індексом цін на нього.

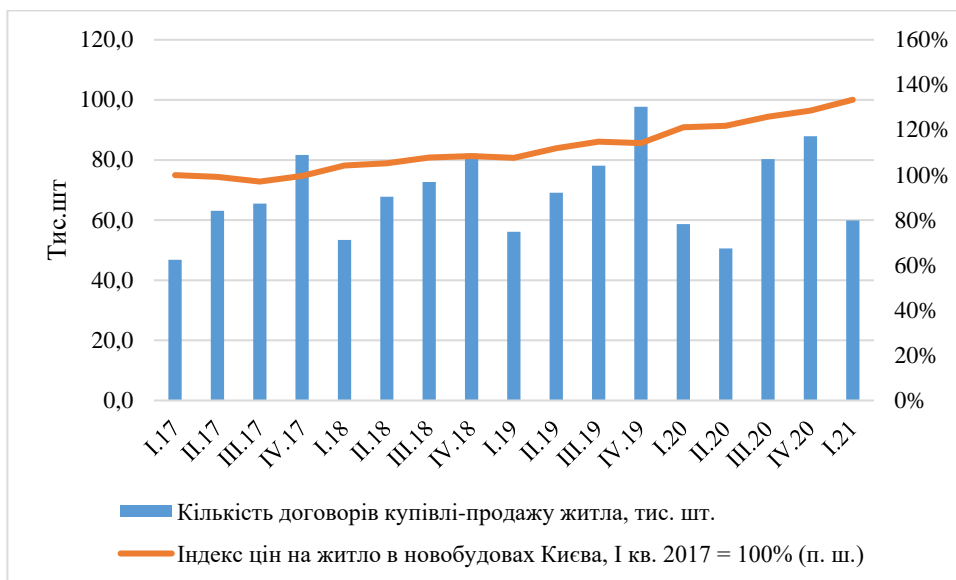


Рис. 2.3. Динаміка активності на ринку житла в Україні впродовж 2017-першого кварталу 2021 років

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Попит на житло в Україні рік у рік поволі зростає, якщо не брати до уваги нетиповий 2020-й. Минулого року цей тренд перервався через слабкий другий квартал, коли розгорталася пандемія.

Ще одним чинником, що визначає тенденції на ринку іпотечного кредитування, є темп введення в експлуатацію нового житла (рис. 2.4).

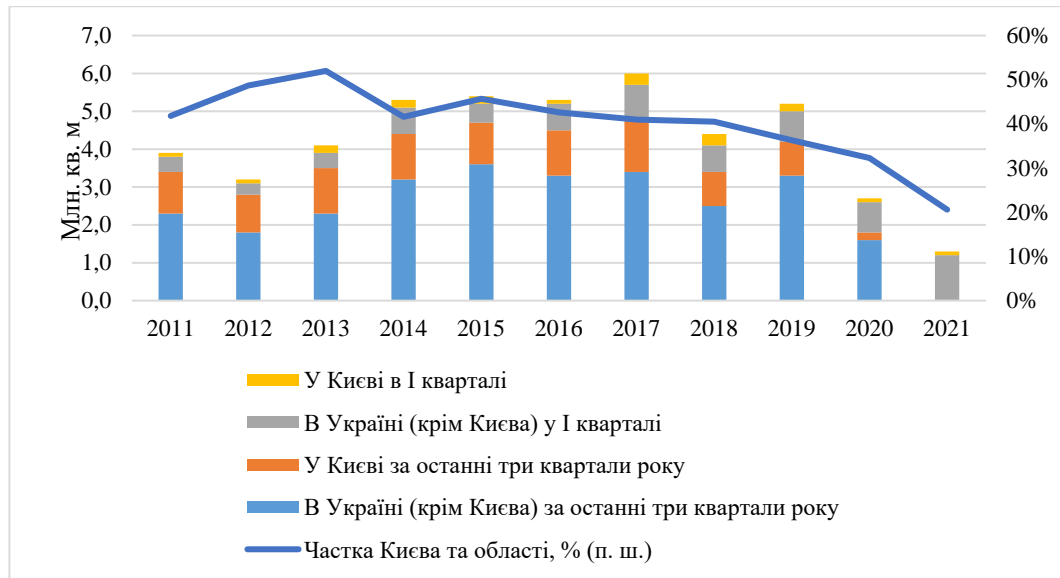


Рис. 2.4 Динаміка введення в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні протягом 2011 – 2021 рр.

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Як видно з рис. 2.4, до 2019 року в Україні спостерігались доволі суттєві обсяги введення в експлуатацію нового житла, проте в 2020 році вони скоротились майже в двічі. На це, з одного боку, вплинули пандемічні обмеження, а з другого - реформування дозвільних органів в будівництві, що суттєво затормозило процес оформлення документів. Але вже в першому кварталі цей процес швидко відновився. У I кварталі 2021 року новостворена пропозиція в Україні перевищила десятирічне середнє (за перший квартал) у півтора рази. Вірогідно, ці дані включають частину невідображених за 2020 рік об'єктів завершеного будівництва [51].

Проведемо аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла, базуючись на основі даних комерційних і державних банків України станом на початок 2021 року. Для цього побудуємо табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла України у листопаді 2021 року

Назва банку	Перший внесок	Процентна ставка за кредитом			Комісія за видачу	Страховання	
						життя	майна
АТ «Ощадбанк»	Від 15%	Від 7% фіксована			0,99%	0,65%	0,3%
АБ «Укргазбанк»	Від 15%	UIRD+4,5%			0,5%	0,7%	0,28%
АТ КБ «Приватбанк»	Від 25%	1-й рік		з 2-го року	1%	0,5%	0,5%
		12%		UIRD +4%			
АТ «Кредобанк»	Від 20%	1-й рік	2-3 роки	з 4 року	1%	0,6%	0,3%
		12%	14%	UIRD+6,5%			
	Від 40%	11%	13%	UIRD+4,5%			
АТ «КРЕДІ АГРИКОЛЬ БАНК»	Від 40%	10,59%			1%	-	0,3%

Джерело: розроблено автором за даними [43-47]

З табл. 2.1 видно, що умови, на яких банки надають іпотечні кредити на ринку нерухомості приблизно однакові. Проте з огляду на усі вище зазначені умови кредитування найбільш привабливим є АТ «Ощадбанк» оскільки найменша відсоткова ставка і вона є фіксованою, також не зазначено, що ставка за іпотечним кредитом буде прив'язаною до UIRD, що в свою чергу гарантує стабільність клієнту. Також, у АТ «Ощадбанк» та АБ «Укргазбанк», з поміж інших представлених для розгляду банків, суттєво відрізняється розмір початкового внеску, що є важливим для потенційних клієнтів.

Для того, щоб оцінити загальні зміни, які відбулись у сфері кредитування домогосподарств протягом 2016-2020 років, побудуємо аналітичну табл. 2.2.

Провівши аналіз даних табл. 2.2 можна зробити висновок, що загальні обсяги наданих кредитів українськими банками впродовж 2016-2019 років мали позитивну тенденцію до збільшення, однак у 2020 році відбулося зменшення показника до 206,47 млрд. грн., що є нижчим від рівня 2019 року на 6,04 млрд. грн.

Таблиця 2.2

**Динаміка обсягів кредитів, наданих банками України
домогосподарствам, за цільовим спрямуванням протягом 2016-2020
років**

Цільове спрямування	Період									
	2016 р.		2017 р.		2018 р.		2019 р.		2020 р.	
	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%
Споживчі кредити	101,53	62,16	122,07	70,08	151,62	75,40	173,70	81,74	170,72	82,69
Кредити на нерухомість	58,55	35,85	48,17	27,66	44,46	22,11	32,61	15,35	28,92	14,01
Інші кредити	3,26	2,00	3,94	2,26	5,02	2,50	6,20	2,92	6,83	3,31
Усього	163,34	100,00	174,18	100,00	201,10	100,00	212,51	100,00	206,47	100,00

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Найбільший обсяг виданих кредитів на придбання нерухомості спостерігався на початку аналізованого періоду - у 2016 році і становив 58,55 млрд. грн. (35,85% в загальній структурі кредитів), після чого пішов на спад у 2017 році до 48,17 млрд. грн. (27,66%) і аж до значення в 28,92 млрд. грн. (14,01%) у 2020 році.

Графічно динаміка залишків кредитів, наданих банками України, протягом 2011-2021 рр. наведена на рис. 2.5.



Рис. 2.5 Динаміка залишків кредитів, наданих банками України, протягом 2011-2021 рр.

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Важливу роль в розвитку ринку іпотечного кредитування відіграє активність щодо надання нових кредитів (рис. 2.6).

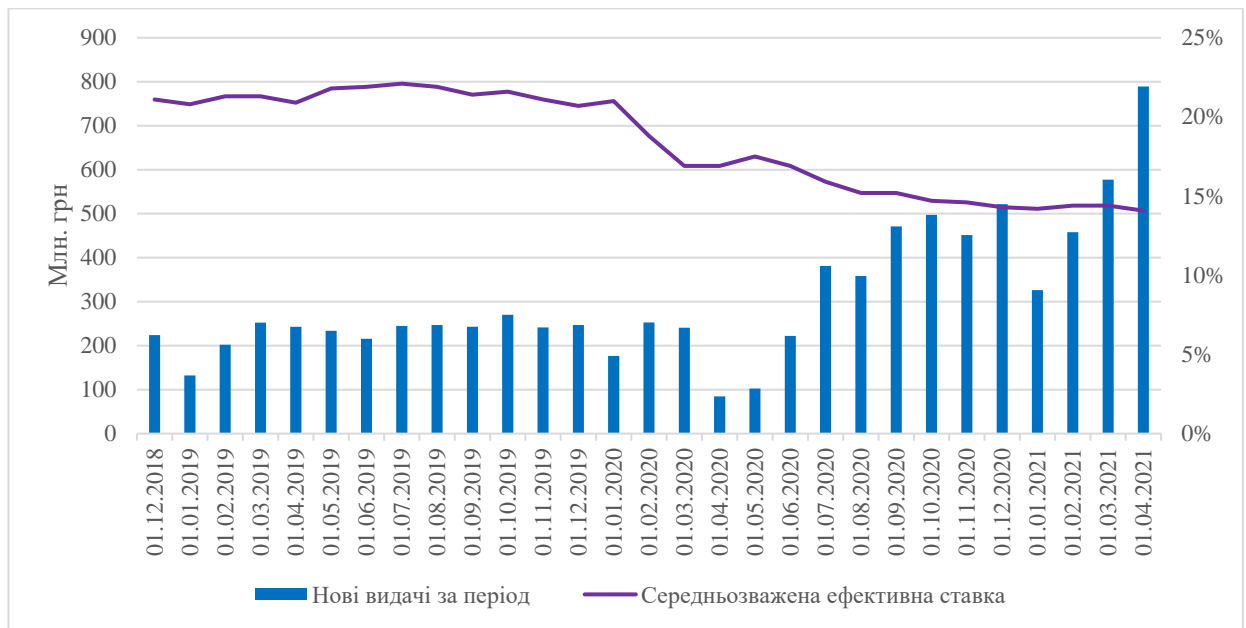


Рис. 2.6 Динаміка обсягів нових іпотечних кредитів, наданих банками України, за період з 01.12.2018 по 01.04.2021 р.

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Як видно з рис. 2.6, нове кредитування протягом аналізованого періоду коливалося хвилеподібно, демонструючи суттєве зниження в період найжорсткіших пандемічних обмежень 2020 року та локдауну зимою 2021 року. При цьому в цілому протягом 2021 рр. обсяг нових іпотечних кредитів стрімко зростає. Цьому сприяє, в тому числі, запровадження з 01.03. 2021 р. програми «Доступна іпотека 7%».

Розглянемо динаміку зміни відсоткових ставок на споживчі та іпотечні кредити (рис. 2.7).

З огляду на динаміку процентних ставок можна помітити, що з 2017 року відбувається зниження відсоткової ставки за новими іпотечними кредитами. В свою чергу, це свідчить, про зниження вартості кредиту для клієнтів і стабілізацію ситуації на ринку. Однак проблеми з іпотечним кредитуванням на сьогодні залишаються не вирішеними.

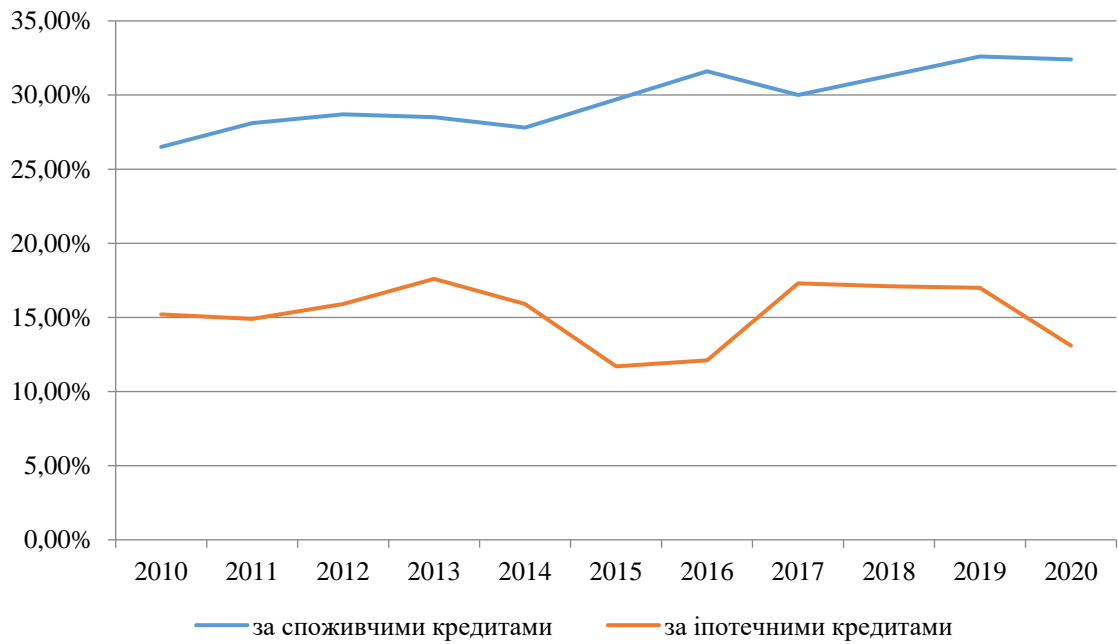


Рис.2.7 Динаміка середніх процентних ставок банків України за новими кредитами домашнім господарствам за цільовим спрямуванням 2010-2020рр.

Джерело: розроблено автором за даними [52]

Показником ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення сукупного іпотечного портфеля до рівня ВВП. Відповідно до цього критерію, рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами: нерозвинута (до 5% рівня ВВП); фрагментарна (від 5% до 10% рівня ВВП); розвинута (до 15% рівня ВВП); добре інтегрована (15-20% рівня ВВП); передова (до 50 % рівня ВВП) [10].

З рис. 2.8 видно, що:

по-перше, частка іпотечних кредитів, наданих в іноземній валюті, до ВВП тривалий перевищувала аналогічну частку кредитів, наданих в гривні, що є наслідком високого попиту на валютну іпотеку протягом 2007-2008 р.;

по-друге, найбільше співвідношення як гривневих, так і валютних іпотечних кредитів до ВВП спостерігалось під час кризи 2008-2009 рр., що є наслідком передкризового іпотечного буму.

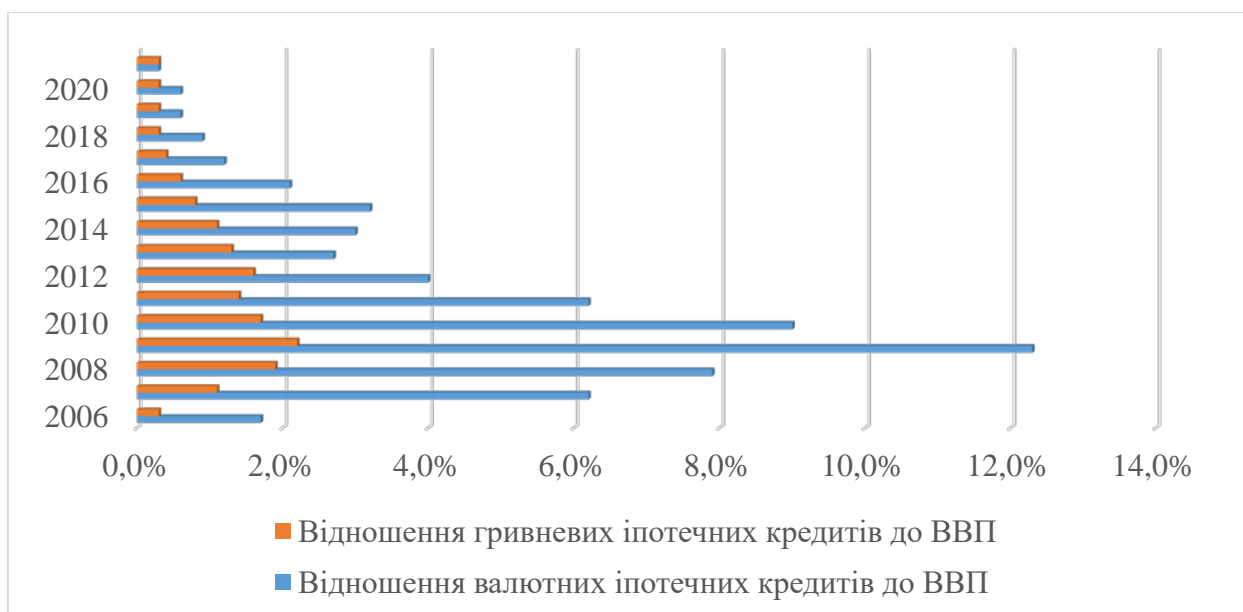


Рис. 2.8 Динаміка частки валютних та гривневих іпотечних кредитів до ВВП протягом 2006-2021рр.

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Розвитку ринку іпотечного кредитування сприяє політика держави щодо підвищення лояльності до позичальників за рахунок запровадження різноманітних схем реструктуризації заборгованості за іпотечними кредитами (рис. 2.9).

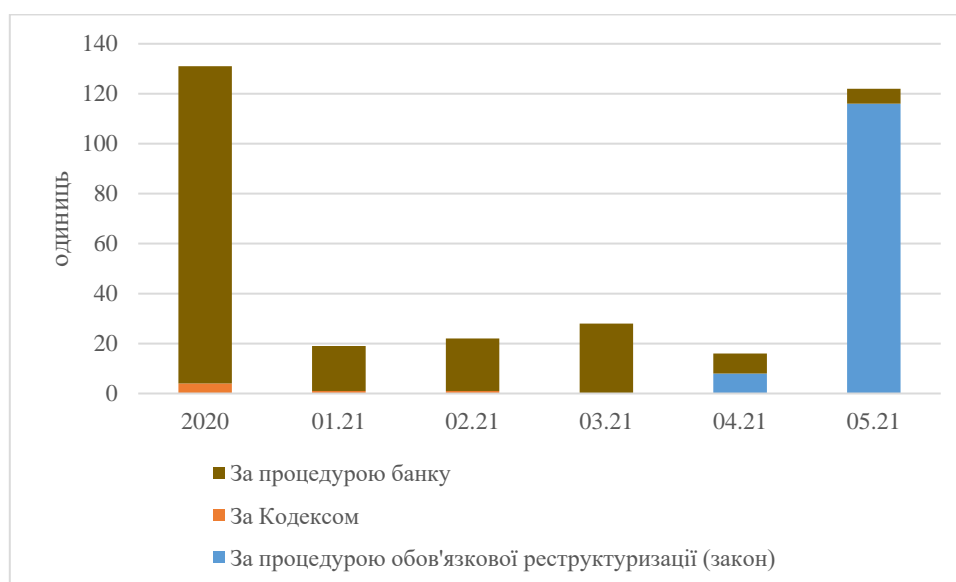


Рис. 2.9 Динаміка кількості реструктуризованих іпотечних кредитів в банках України протягом 2020-2021 рр.

Джерело: розроблено автором за даними [51]

Так у березні 2020 року НБУ зобов'язав банки проводити реструктуризацію кредитів позичальників, які відчувають фінансові труднощі у зв'язку з карантинними обмеженнями. У квітні 2021 року зазнала нового поштовху реструктуризація валютних іпотечних кредитів, оскільки було прийнято закон, що запровадив механізм обов'язкової реструктуризації таких кредитів. В результаті цього було створено суттєві преференції для позичальників, оскільки:

- реструктуризація стала обов'язковою для кредитора;
- борг конвертується за середнім курсом між значеннями на дату отримання кредиту і на дату реструктуризації;
- борг зменшується на суму раніше погашеної пені та на різницю між раніше нарахованими процентами за початковою ставкою та UIRD;
- встановлено, що мають бути реструктуризовані і кредити із земельною ділянкою в заставі.

Таким чином, за результатами проведеного аналізу ми бачимо, що протягом останніх років ринок іпотечного кредитування набув нового поштовху, що проявляється в суттєвому зростанні обсягів нових іпотечних кредитів, що надаються банками України, зниженні відсоткових ставок за ними та в інших проявах.

2.2. Оцінка механізму надання послуг з іпотечного кредитування на прикладі АТ «Альфа Банк»

АТ «Альфа-Банк» представляє собою великий комерційний банк України, який має частку міжнародного капіталу та головний офіс якого знаходиться у Люксембурзі, так як АТ «Альфа-Банк» входить у частину холдингової організації. АТ «Альфа-Банк» на ринку банківських послуг займає одне з перших місць по розмірам статутного капіталу, надійності та величини клієнтів, які в ньому обслуговуються. Якщо розглядати статистичні дані, то за рейтингом, який проводився Національним банком України, АТ

«Альфа-Банк» входить у десятку найбільших банків України за показником вкладів як фізичних, так і юридичних осіб. АТ «Альфа-Банк» був заснований у 1992 році. На сьогоднішній день він являється сучасною банківською установою з широким спектром послуг для клієнтів та здійснює свою банківську діяльність відповідно до чинного законодавства.

Організаційна структура управління банком відноситься до типу лінійно-функціональної (додаток Б). Головне призначення організаційної структури управління - забезпечити ефективну діяльність управлінського персоналу.

На основі законодавчих і нормативних актів кредитної політики банку АТ «Альфа-Банк» здійснюється кредитна діяльність. Проведення статистичної звітності з питань кредитної діяльності у відповідності з вимогами НБУ, оформлення кредитів забезпечує відділ кредитування банку АТ «Альфа-Банк».

Розглянемо динаміку іпотечних кредитів наданих банком за період з 2017-2020 рр.(рис. 2.10).

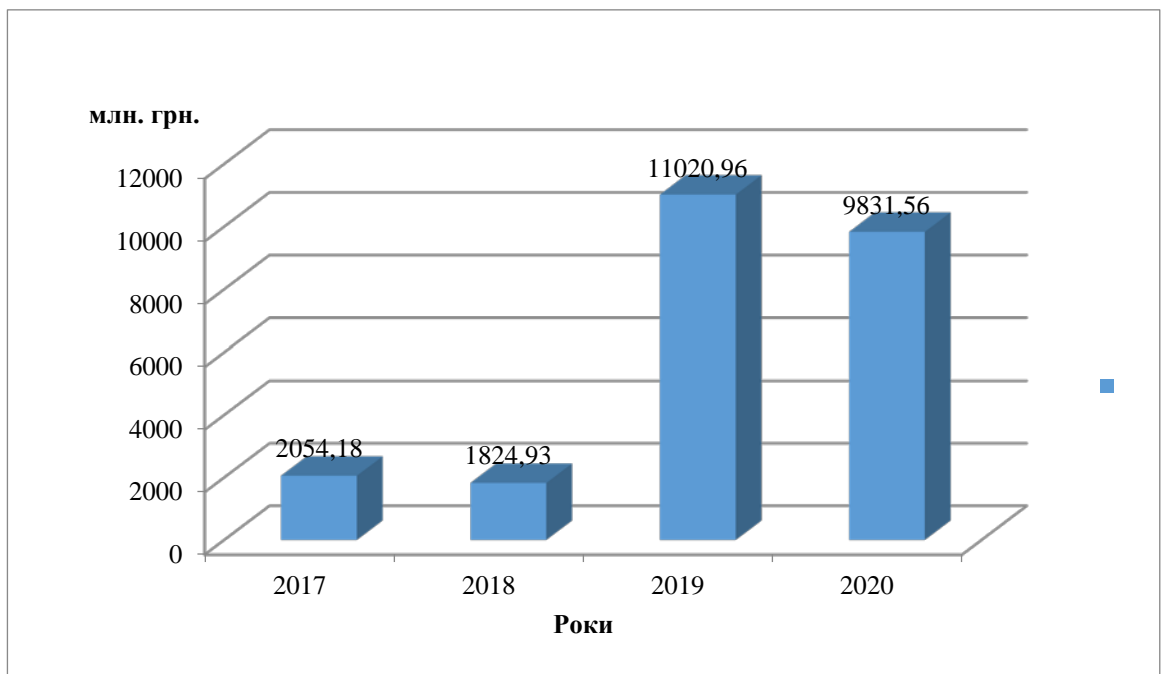


Рис. 2.10 Динаміка обсягу іпотечних кредитів наданих АТ «Альфа-Банк» впродовж 2017-2020 рр.

Джерело: розроблено автором за даними [33]

За даними, висвітленими на рис. 2.10, можна спостерігати, що найбільше виданих іпотечних кредитів в розрізі наданих сум було у 2019 році і становить 11,02 млрд. грн. Порівнюючи з попереднім (2018 роком) то сума збільшилася у 6 разів, що свідчить про значне зростання попиту на даний вид кредиту в банку, а також на існуючу пропозицію в 2019 році. Однак, у 2020 році сума наданих іпотечних кредитів знизилася в порівнянні з 2019 роком на 1,19 млрд. грн., причиною цього можна назвати як не стабільну економічну ситуацію в країні у 2020 році через пандемію, так і зниження рівня орієнтованості банком на іпотечне кредитування фізичних осіб, причиною нашого переконання є те, що на офіційному сайті банку відсутня інформація з приводу іпотечного кредитування фізичних осіб. Банк не розглядає даний вид кредитування для себе як найбільш важливий і в кредитному портфелі частка іпотечних кредитів також знизилася.

Розглянемо більш детально частку іпотечних кредитів у кредитному портфелі банку та в активах банку загалом.

Таблиця 2.3

Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі та активах банку у 2017-2020 рр.

Показник	2017	2018	2019	2020
Частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі банк, %	7,32	5,62	28,11	20,55
Частка іпотечних кредитів в активах банку, %	4,17	3,03	15,33	10,07

Джерело: розроблено автором за даними [33]

Спираючись на дані, зазначені в таблиці, можна переконатися, що наше твердження, яке було зазначено вище, що банк не розглядає для себе іпотечне

кредитування пріоритетним. У 2018 році, порівняно з попереднім, спостерігалось зниження частки іпотечних як у кредитному портфелі, так і в активах банку в цілому. Однак, у 2019 році спостерігалось стрімке зростання частки іпотечних кредитів, частка у кредитному портфелі та в активах зросла у 5 разів. У цей час, обсяг наданих кредитів та активів зросли на 20% та 19% відповідно. Тобто, причиною зростання кредитного портфелю та активів в цей період є збільшення обсягу іпотечних кредитів. Проте, у 2020 році, за умови зростання кредитного портфелю та активів, відбулося зниження частки іпотечних кредитів наданих фізичним особам. У цьому ж році спостерігається зростання обсягу наданих кредитів юридичним особам, тобто спостерігається переорієнтація банку на кредитування іншого сегменту клієнтів.

У 2020 році частка наданих іпотечних кредитів АТ «Альфа-Банк» в іпотечних кредитах всіх банків України склала 4,82%. Даний показник є не значним, тобто банк у 2020 році не був активним учасником ринку іпотечного кредитування.

Для аналізу також доцільно розглянути іпотечні кредити банку у розрізі термінів прострочення платежів, оскільки даний показник досить суттєво впливає на якість кредитного портфелю банку.

За результатами аналізу даних, наведених на рисунку 2.11, можна стверджувати, що більша частина платежів за іпотечними кредитами, що надані фізичним особам, була прострочена і зі зростанням обсягу наданих кредитів відбулося і значне зростання прострочення. Дане явище є негативним для банку. У 2020 році розмір прострочених іпотечних кредитів більше ніж на 365 днів сягав 8,4 млрд. грн., що становить 85,71% від загального обсягу наданих кредитів. У 2019 році цей показник становив 84,39%, у 2018 р. – 77,47%, а у 2017р. – 73,66%. Тобто у банка, за термін, який було аналізовано, спостерігається тенденція до збільшення частки суми прострочених кредитів більше ніж на 365 днів.

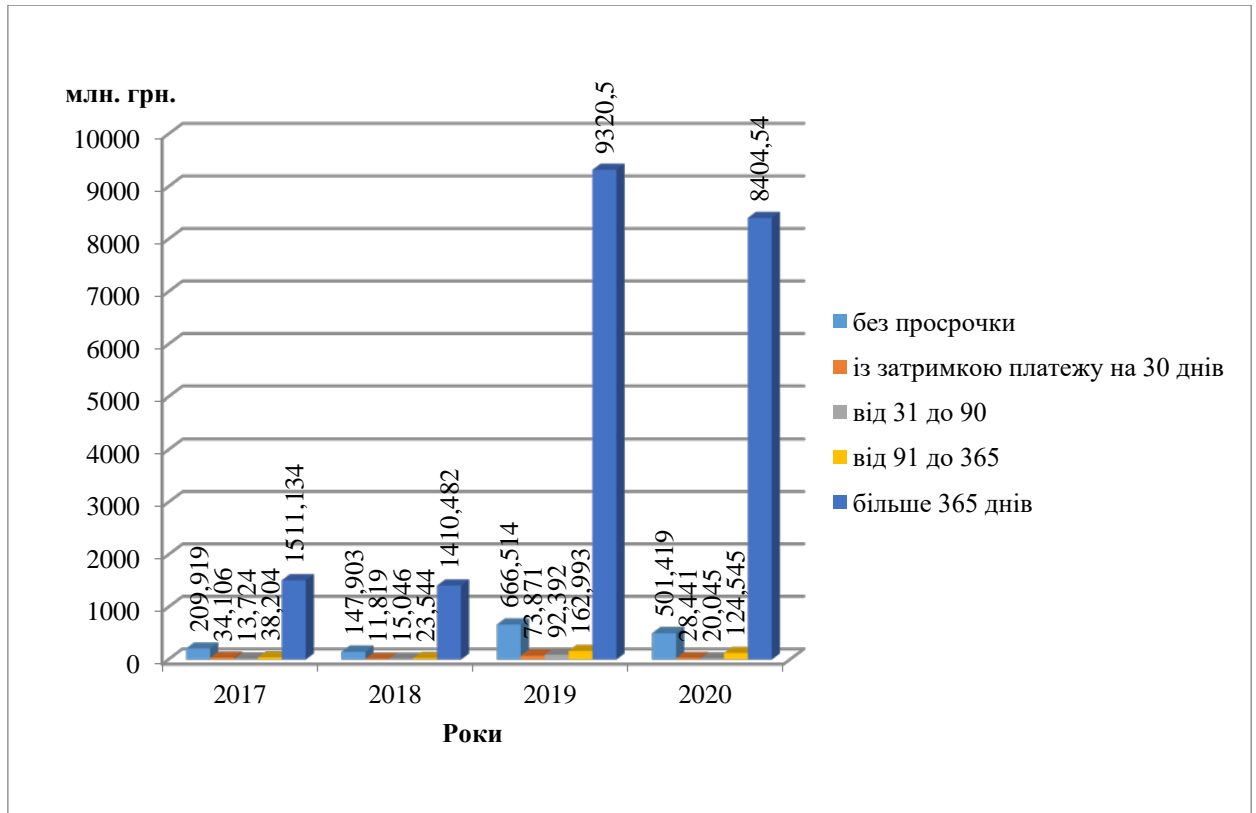


Рис. 2.11. Динаміка обсягу прострочених платежів за іпотечними кредитами наданими АТ «Альфа-Банк» впродовж 2017-2020 рр.

Джерело: розроблено автором за даними [33]

Доцільно також розглянути динаміку частки кредитів без прострочень платежів. У 2017 році вона склала 10,17%, у 2018р. – 8,10%, у 2019р. – 6,05%, а у 2020р. – 5,1%. Як бачимо, спостерігається зниження частки платежів без прострочення. Для уникнення такої тенденції банку доцільно приділяти більше уваги на ДТІ клієнтів, яким надає кредити.

Звертаючи увагу на такий значний рівень прострочення платежів доречно розглянути рівень забезпеченості іпотечних кредитів.

На рисунку 2.12 видно, що рівень забезпечення за іпотечними кредитами є низьким, справедлива вартість заставного майна є значно нижчою від суми наданих кредитів. Ризик збитків банку досить високий.

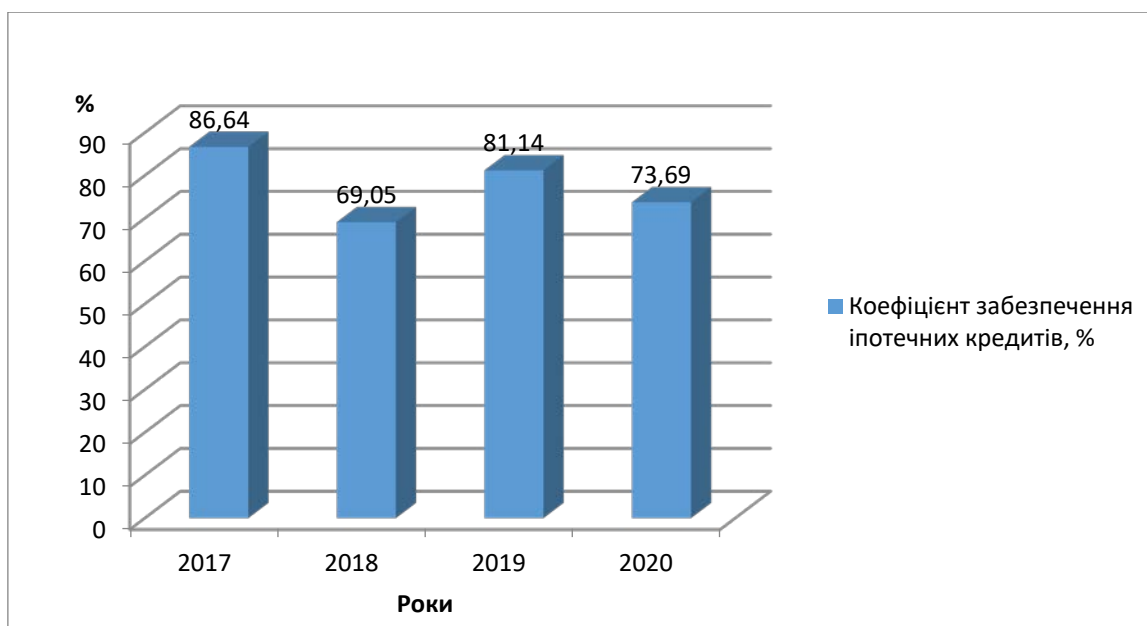


Рис. 2.12. Динаміка забезпеченості за іпотечними кредитами наданими АТ «Альфа-Банк» впродовж 2017-2020 рр.

Джерело: розроблено автором за даними [33]

Оскільки іпотечні кредити є привабливим видом кредитування на ринку як для споживачів так і для банків, і беручи до уваги те, що незначна кількість банків активно діє в сфері іпотечного кредитування, то АТ «Альфа-Банк» може збільшувати активність у даному виді кредитування, отримуючи прибуток з меншим ризиком фінансових втрат. Однак, для цього банку необхідно покращити певні показники. Для покращення ситуації з іпотечними кредитами в АТ «Альфа-Банк» слід збільшувати рівень забезпеченості іпотечних кредитів та покращувати процедуру ідентифікації та верифікації клієнта.

Таким чином, на нашу думку, запропоновані вище пропозиції щодо вдосконалення процесу іпотечного кредитування приведуть до зростання прибутків банківської установи, адже в Україні не так багато банків, які можуть запропонувати всі варіанти іпотечного кредитування.

РОЗДІЛ 3

РОЗРОБКА РЕКОМЕНДАЦІЙ ЩОДО РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ

3.1 Удосконалення іпотечного кредитування в контексті зарубіжного досвіду

На сьогодні, іпотечне кредитування вважається одним із найважливіших механізмів для вирішення низки проблем в державі, як соціальних (дає можливість населенню придбати власне житло) так і економічних (кредитодавцю – гарантований дохід), а також є як таким засобом для економічного розвитку як регіонів так і держави в цілому.

Проблема забезпечення населення житлом постала дуже гостро після Другої світової війни. Необхідно було забезпечити людей доступним житлом. Саме іпотечне кредитування відіграло важливу роль у вирішенні цього соціального питання. Низкою європейських країн вирішувалося не тільки житлове питання населення, а й соціально-економічні проблеми, розвивався фінансовий ринок, а саме банківський сектор, будівельна галузь та інші, дотичні до неї галузі економіки [2].

Переважна більшість країн Європи провадить свою діяльність у сфері іпотечного кредитування через комерційні банки.

Одним із найбільш дієвих способів залучення інвестиційних коштів в економіку в розвинених країнах світу виступає іпотечне кредитування, де заставою виступає земля. Земельна ділянка може виступати як заставне нерухоме майно тільки за умови високого розвитку ринку землі в країні. На жаль, в Україні ситуація з земельним ринком є досить складною і перебуває ще на стадії розвитку, тому такий вид забезпечення на сьогодні не є актуальним для нашої держави в сфері іпотечного кредитування.

Загалом, у світовій практиці існує дві моделі іпотечного кредитування: однорівнева та дворівнева моделі. Однорівнева модель передбачає взаємодію

лише кредитодавця та клієнта, дворівнева ж модель передбачає також залучення інших суб'єктів економічної діяльності та фінансових установ.

Іпотечні кредити розглядаються в ринковій економіці, як вид позики для широкого використання, оскільки такі кредити видаються під заставу нерухомого майна, яке розглядається, як найбільш надійна застava. Спogлядаючи на світовий досвід, іпотечний кредит як засіб інвестування використовується досить широко. Так, іпотечні кредити у США становлять близько 26-30% ресурсів комерційних банків, у тому числі іпотечні житлові кредити населенню - 18-20% (іпотечні кредити формують 45% сукупного кредитного портфеля, із них іпотечні кредити населенню становлять 67%). У країнах Євросоюзу до 80% усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки.

Першою країною, яка входила до числа соціалістичних країн, що запровадила механізм надання кредиту під заставу нерухомого майна, а точніше землі, була Польща. Такий вид кредиту надавався для сільськогосподарських виробників, а земля виступала як додаткове забезпечення.

У країнах Європи, умови надання іпотечних кредитів є досить жорсткими, однак відсоткова ставка становить близько 5%. За угодами з іпотечного кредитування в країнах Євросоюзу передбачено штрафні санкції за дострокове погашення кредиту.

В Європейських країнах заставою може виступати як нерухомість, так і портфель цінних паперів. Початковий внесок за іпотечним кредитом становить від 20% вартості нерухомості. Термін надання кредиту становить від 10 до 40 років. Відсоткова ставка за кредитом може бути як фіксованою так і плаваючою.

Розглядаючи іпотечне кредитування у різних країнах та для порівняння його з українським доцільно розглянути умови надання такого виду кредиту.

Основні умови іпотечного кредитування в країнах Європейського Союзу в порівнянні з умовами, представлені на ринку іпотечного кредитування в Україні:

- термін кредитування є значно вищим ніж в Україні (можливість отримання кредиту на термін до 40 років);
- в залежності від коливань на макроекономічному рівні відсоткові ставки змінюються;
- розроблена державою система оцінювання нерухомості, заставного майна;
- можливість банку примусово продати заставу, якщо позичальник не сплачує за кредитом.

В Україні ж існує проблема з продажем заставного майна: за певних умов заставне майно не може бути продане, навіть, якщо позичальник не сплачує за кредитом. Також, діє мораторій на стягнення заставного майна за іпотечними кредитами в валюті.

Однак, розглянемо більш детально умови кредитування в розвинених країнах.

Розглядаючи особливості іпотечного кредитування в Німеччині, можна виділити наступне:

- графік погашення кредиту – ануїтетний;
- держава контролює ринок іпотечного кредитування, а саме діяльність банків у даній сфері;
- іпотека на житло розповсюджується також на земельну площу на якій знаходиться житло.
- Ставка за іпотечним кредитом переглядається кожні 5 років.

Також варто зазначити, що у Німеччині існує система пільгових кредитів. Такі кредити надаються клієнтам з низькими доходами, а житло є першою необхідністю. Для таких осіб кредит є безвідсотковим, а також можуть надаватися субсидії. Також існують пільгові кредити для клієнтів із середнім рівнем доходу [2].

Система пільгових кредитів досить розповсюджена у країнах Європейського Союзу. Так, для прикладу, «пільгові кредити на набуття права власності» розповсюджені у Франції і поширюються на сім'ї з не високим рівнем доходу. Також у Франції існують так звані «пов'язані кредити», які надаються на придбання нерухомості як на первинному так і на вторинному ринку. Однак, особливою умовою за таким видом пільгового кредиту на придбання старих квартир є те що позичальнику потрібно буде провести ремонтні роботи у квартирі на суму не меншу ніж 25% від вартості.

В Італії пільгові кредити поширюються інститутами земельного кредиту і видаються не більше ніж на 25 років. Широке поширення отримали «земельні аванси», їх видають інститути земельного кредиту під іпотечну гарантію. Термін погашення такого кредиту не менше 18 місяців (у середньому - від двох до чотирьох років). Ще один різновид іпотечних кредитів, застосовуваних в Італії, - довгострокові іпотечні кредити, які видаються тими ж інститутами земельного кредиту, а також іншими кредитними установами. Інститути земельного кредиту видають такі кредити на строк від 10 до 25 років під тверду процентну ставку, яка (частіше) переглядається раз на п'ять років. Вони можуть покривати 50% ціни покупки або 75% ціни будівництва. Іншими кредитними установами такі кредити видаються на термін від 5 до 15 років під ринкову процентну ставку з виплатами в рахунок погашення боргу кожні шість місяців [3].

Досить цікавим є приклад іпотечного кредитування в Іспанії. В цій країні існують кваліфіковані житлові кредити. Таким кредитуванням займаються органи державного кредиту. Для підвищення пропозиції на ринку та стимулювання банків, компетентні органи не зобов'язують банки до обов'язкових резервів за такими видами кредитів. Термін кредитування може сягати 50 років, а вік позичальника на момент завершення дії кредитного договору може бути 82 роки [2].

Для дієвого впровадження досвіду зарубіжних країн в сфері іпотечного кредитування доцільно звертати увагу на актуальність певної проблеми в

Україні, схожість економічної ситуації для впровадження того чи іншого показника.

Для порівняння тенденцій розвитку іпотечного кредитування з Україною, що були детально проаналізовані в попередньому розділі роботи, наведемо аналогічні показники на прикладі Великої Британії. На рис. 3.1 наведено динаміку залишків іпотечних кредитів, наданих різними кредиторами, у Великій Британії протягом 2014 – 2021 рр.

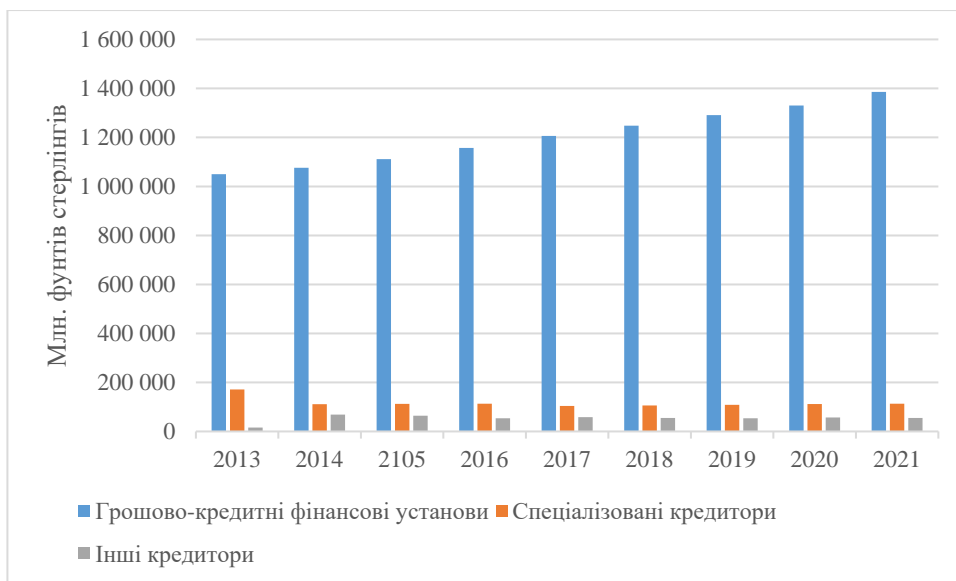


Рис. 3.1 Динаміка залишків іпотечних кредитів, наданих різними кредиторами, у Великій Британії протягом 2013 – 2021 рр. (станом на 31.12*)

* У 2021 р. – станом на 31.10

Джерело: складено автором за [62]

Як видно з рис. 3.1, динаміка іпотечних кредитів у Великій Британії суттєво відрізняється від тенденцій, виявлених в Україні. Так, у Великій Британії протягом усього аналізованого періоду спостерігаємо стійке рівномірне зростання обсягів залишків наданих іпотечних кредитів, в той час як в Україні ми відмічали його суттєве скорочення після кризи 2008-2009 рр. та поступове відновлення тільки в останні роки.

Також заслуговує на увагу оцінка частки прострочених кредитів в портфелі іпотечних кредитів всіх кредиторів Великої Британії (рис. 3.2).

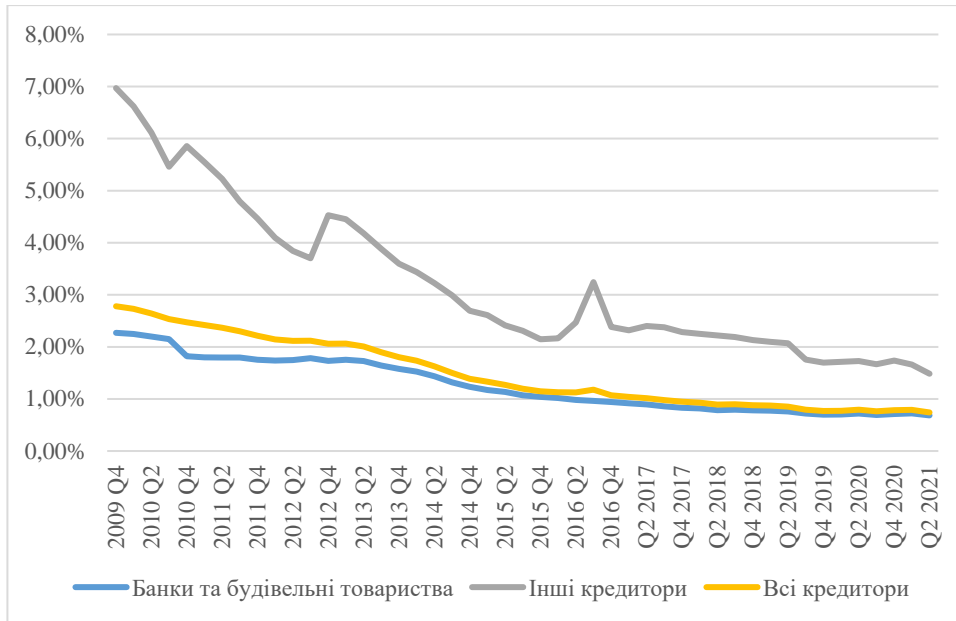


Рис. 3.2 Динаміка частки прострочених іпотечних кредитів в загальному їх обсязі у Великій Британії протягом 2009-2021 рр.

Джерело: складено автором за [62]

Як видно, з рис. 3.2, у Великій Британії частка прострочених іпотечних кредитів в кредитних портфелях на кінець другого кварталу по всіх видах кредиторів не перевищувала 2%, в той час, як в Україні частка непрацюючих кредитів в кредитних портфелях банків складає понад 30 %.

Звичайно, одним із ключових факторів, що сприяють розвитку іпотечного кредитування, є його вартість. Нерухомість у Великій Британії є доступною завдяки невисоким ставкам за іпотечними кредитами. Не секрет, що вартість іпотеки залежить від ставки рефінансування, що визначається банком Англії. Якщо простежити динаміку ставки банку Англії, ми побачимо, що вона стабільно знижувалася з 7,5% 1998 року до 0,25%, причому ті порівняно невеликі збільшення (по 0,25 відсоткового пункту), які мали місце, наприклад, в 2001 або 2006 роках та 2017 роках, носили або носитимуть короткочасний характер. Ставка, прийнята в листопаді 2017 року, становила 0,5%. З 2 серпня 2018 року, процентну ставку було збільшено на 0,25%. І тепер становить 0,75% і стала найвищою із березня 2009 року. У середньому це

збільшить щомісячні виплати за іпотечними кредитами на 25 фунтів на кожні 100 000 кредиту.

На рис. 3.3 наведена динаміка процентних ставок за іпотечними кредитами у Великій Британії протягом 2014 – 2021 рр.

Як бачимо, якщо в Україні тільки в 2021 році була започаткована програма «Доступна іпотека», в рамках якої обмежена кількість позичальників може отримати іпотечний кредит під 7 % річних, а для інших вона є суттєво вищою, як було зазначено в попередньому розділі, то у Великій Британії ставка протягом усього аналізованого періоду не перевищує 6 % і демонструє тенденцію до зниження.

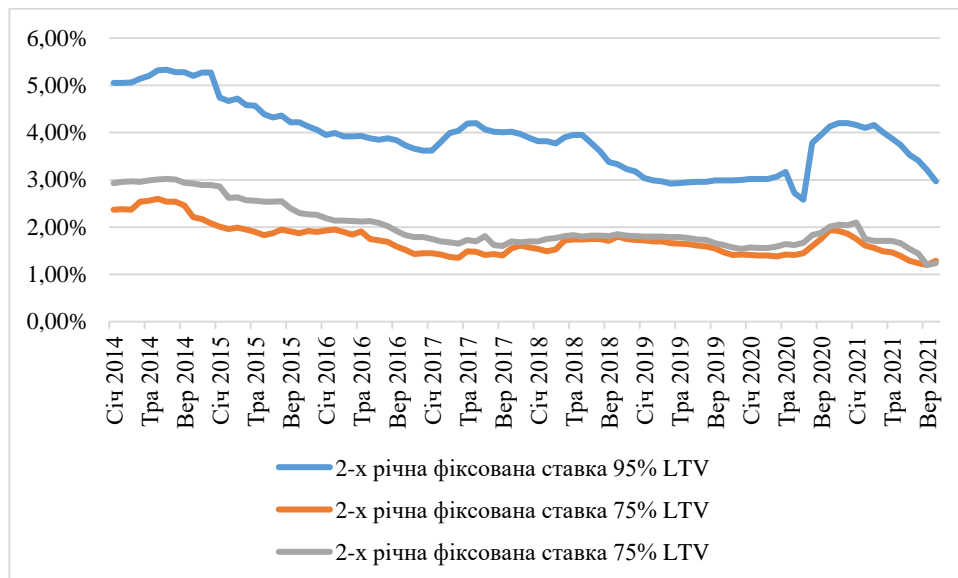


Рис. 3.3 Динаміка процентних ставок за іпотечними кредитами у Великій Британії протягом 2014 – 2021 рр.

Джерело: складено автором за [62]

Аналізуючи динаміку кількості нових іпотечних кредитів у Великій Британії (рис. 3.4) слід зазначити, що на відміну від стрімкого їх зростання в Україні протягом останніх років, у Великій Британії спостерігається постійне сезонне коливання.

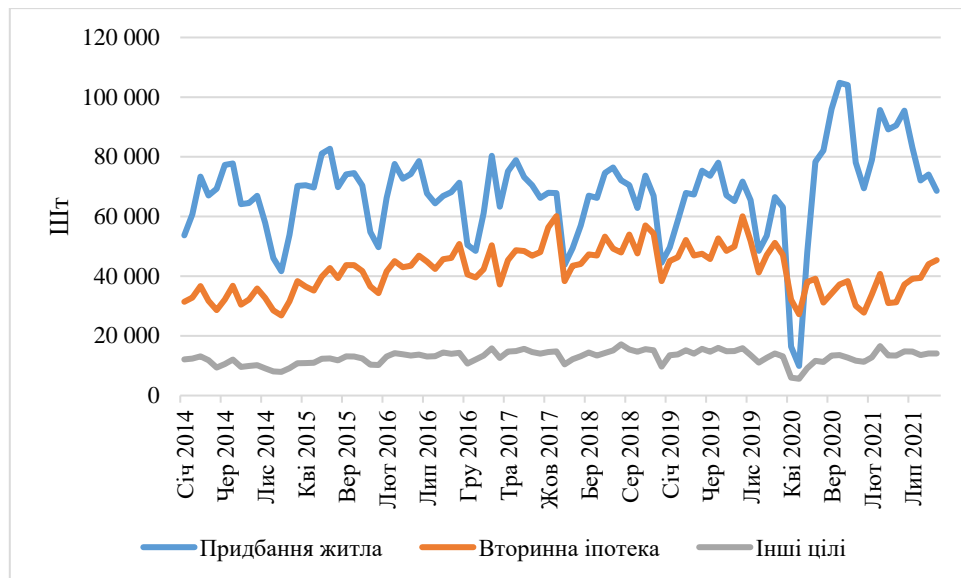


Рис. 3.4 Динаміка кількості нових іпотечних кредитів у Великій Британії протягом 2014 – 2021 рр.

Джерело: складено автором за [62]

Таким чином, для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні корисними будуть врахування досвіду зарубіжних країн із добре розвинутою економікою, перейняття деяких особливостей становлення та функціонування даного виду кредитування, що призведе до низки позитивних зрушень у розвитку кредитування та економіки країни у цілому.

3.2. Розробка заходів щодо підвищення ефективності функціонування ринку іпотечного кредитування України

Протягом останніх років усе активніше використовується у соціальній та економічній політиці України система іпотечного кредитування, яка на сьогодні є невід’ємним елементом сучасної економіки розвинутих країн.

В Україні неможливе ефективне функціонування банківської системи без використання дієвих способів забезпечення зростаючих зобов’язань, в тому числі й іпотеки.

Ризики банківського іпотечного кредитування слід розглядати як економічне явище, пов’язане з подоланням невизначеності, випадковості та

конфліктності в ході здійснення іпотечного кредитування, що може призвести до негативних, позитивних або нейтральних відхилень від поставленої мети.

Іпотечне страхування - це особливий вид кредитного страхування, який захищає кредиторів від ризику збитків у зв'язку з дефолтом позичальника за кредитами під заставу житла.

Основним завданням іпотечного страхування є забезпечення всім учасникам іпотечних відносин захисту від майнових втрат, а також гарантування своєчасного і повного відшкодування збитків, пов'язаних із настанням страхових випадків.

Захист банків від кредитного ризику, тобто від потенційних втрат кредитора у зв'язку з некредитоспроможністю позичальника повернути позику, - це основна мета такого страхування.

Окрім страхування, банки у процесі іпотечного кредитування використовують й інші методи управління ризиками та їх мінімізації: диверсифікацію, формування спеціальних резервів під кредитні ризики, встановлення лімітів кредитування.

Сьогодні іпотека виступає одним із основних інструментів подолання кризових явищ в економіці. Позитивний ефект від іпотечного кредитування для економіки країни полягає у наступному [3]:

- ринок нерухомості «зв'язує» значну частину грошових коштів, тим самим виконує антиінфляційну функцію;
- грошові кошти населення, які використовуються на придбання нерухомості, створюють додаткову вартість за рахунок використання їх для розвитку міста, місцевого будівельного комплексу, сприяють створенню додаткових робочих місць тощо;
- розвиток іпотечного кредитування позитивно впливає на подолання соціальної нестабільності та нерівності.

Таким чином, іпотечне кредитування у перспективі може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій, сприяти економічному і соціальному розвитку держави. На сьогоднішній день сфера іпотечного

кредитування в Україні, на жаль, особливого розвитку поки що не досягла, що пояснюється наявністю великої кількості ризиків, які притаманні сфері іпотечного кредитування. На даний час розвиток іпотечного ринку можливий за умов державної підтримки, яка сприятиме створенню системи стандартизації ринку, рефінансуванню та страхуванню ризиків.

Ринок іпотечного кредитування в Україні має значну кількість проблем, які необхідно вирішувати, а також необхідні оновлення та впровадження досвіду зарубіжних країн.

Одним із актуальних для України векторів розвитку іпотечного кредитування є впровадження можливості надання в заставу землі, оскільки земля також є нерухомим майном, та поняття «іпотека» передбачає передачу землі в заставу як забезпечення за іпотечним кредитом. Однак, як вже раніше зазначалося, ринок землі в Україні не є розвиненим, особливо порівнюючи його з країнами Європи, та має низку проблем. Проте, споглядаючи на досвід розвинених країн, можна сказати, що такий вид забезпечення користується попитом і в свою чергу може бути рушієм у покращенні ситуації на ринку іпотечного кредитування України. Тому, можна стверджувати, що однією із важливих проблем, яка потребує вирішення і повинна бути пріоритетною для держави це покращення ситуації на ринку землі.

Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів. В свою чергу, це сприятиме вирішенню низки проблем та вирішенню стратегічних завдань.

Тому для розвитку іпотечного кредитування слід звернути увагу на найгостріші проблеми та спрямувати діяльність на їх вирішення, оскільки розвиток іпотечного кредитування являє собою механізм розвитку як економічних проблем так і соціальних.

Іпотечне кредитування задовольняє потребу населення у покращенні житлових умов, сприяє зміцненню національної економіки та створює умови для її сталого розвитку.

Суттєвими чинником, що гальмує розвиток ринку іпотечного кредитування є низький рівень реальних доходів, що безпосередньо впливає на кредитоспроможність позичальників. Також суттєвим драйвером цього ринку є активність розвитку ринку нерухомості та динаміка цін на ньому. Саме тому, з метою визначення рівня впливу цих чинників на розвиток ринку іпотечного кредитування розрахуємо рівень кореляції між ними та обсягами нових іпотечних кредитів, вихідні дані для цього наведені в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Вихідні дані для розрахунку кореляції нових іпотечних кредитів з показниками доходів населення та активності ринку нерухомості

Період	Нові видачі іпотечних кредитів за період, млн грн	Темп приросту реальної зарплати, отриманої в Україні	Темп приросту реальної зарплати, отримано з-за кордону	Кількість договорів купівлі-продажу житла, тис. шт.	Індекс цін на житло в новобудовах Києва, I кв. 2017 = 100%
I.19	587	10,9	3,1	56,1	108%
II.19	692	8,8	5,0	69,1	112%
III.19	734	9,2	-5,6	78,1	115%
IV.19	758	10,5	-10,3	97,7	114%
I.20	670	11,4	-6,9	58,7	121%
II.20	409	1,9	-13,9	50,6	122%
III.20	1210	6,9	-6,1	80,3	126%
IV.20	1470	9,7	-1,9	87,9	129%
I.21	1361	8,6	-5,6	59,9	133%

В табл. 3.2 наведено результати розрахунку кореляції нових іпотечних кредитів з показниками доходів населення та активності ринку нерухомості. Дані табл. 3.2 підтверджують, що існує прямий взаємозв'язок між обсягами нових іпотечних кредитів та рівнем реальних доходів населення та кількістю угод купівлі-продажу, які укладаються на ринку нерухомості, та доводять, що зростання реальних доходів населення сприятиме розвитку ринку нерухомості.

Таблиця 3.2

Результати розрахунку кореляції нових іпотечних кредитів з показниками доходів населення та активності ринку нерухомості

Темп приросту реальної зарплати, отриманої в Україні	0,187209
Темп приросту реальної зарплати, отримано з-за кордону	0,126005
Кількість договорів купівлі-продажу житла, тис. шт.	0,425592
Індекс цін на житло в новобудовах Києва, I кв. 2017 = 100%	0,752516

Недостатній рівень розвитку законодавчої бази з питань іпотеки, присутність ризиків щодо купівлі житла, конфлікт інтересів кредиторів і позичальників, низький рівень фінансової грамотності населення, недовіра до українських банків, а також загальна економічна та політична невизначеність - все це перешкоджає покращенню ситуації на ринку житлової нерухомості.

Очевидним є те, що без активної державної підтримки, вирішити хоча б частину цих питань буде вкрай важко. Зокрема, можна виокремити такі основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування:

- доповнення і вдосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування;
- посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;
- збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, шляхом спрощення дозвільних процедур, ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості;
- популяризація ідеї іпотечного кредитування (створення консультативних центрів з безкоштовною юридичною підтримкою);
- забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам;
- запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування;

- удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;
- забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин і недопущення змін умов договорів в односторонньому порядку;
- всебічна підтримка іпотечного кредитування.

Для банків, що надають іпотечні кредити, можна запропонувати такі шляхи вдосконалення діяльності:

- удосконалення системи контролю за простроченою заборгованістю. Потрібно проводити ретельну оцінку платоспроможності позичальників;
- удосконалення професійних навичок спеціалістів, які здійснюють іпотечну діяльність;
- застосування при формуванні системи іпотечного кредитування заходів, спрямованих на підтримку позичальника (організація накопичувальних іпотечних програм, залік вартості наявного житла при визначенні первісного внеску по іпотеці, а також використання з цією метою житлових субсидій та житлових сертифікатів, що надаються громадянам у встановленому порядку діючим законодавством);
- активізація продажу іпотечних кредитних продуктів для підвищення частки банку на ринку житлового кредитування. Можна організовувати презентації іпотечних програм для клієнтів із зарплатного проекту прямо на робочому місці;
- встановлення договірних відносин з ріелтерськими фірмами;
- збільшення числа партнерів у сфері первинного ринку житла, а саме – фірм-забудовників.

Отже, незважаючи на нестабільну ситуацію, що склалася на фінансовому ринку, іпотечне кредитування може стати одним із найголовніших факторів поліпшення якості життя населення і підвищити інвестиційну привабливість іпотечного ринку.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У кваліфікаційній роботі проведено теоретичне узагальнення та запропоновані напрями розвитку та удосконалення до вирішення наукової проблеми, яка полягає в розвитку ринку іпотечного кредитування України із врахуванням зарубіжного досвіду. Дане дослідження надало можливість розробити та обґрунтувати наступні висновки.

1. Було проаналізовано сутність категорії «ринок іпотечного кредитування». Це було реалізовано через детальний аналіз наявних концепцій трактування таких дефініцій, як «іпотека» та «іпотечний кредит». Зокрема, іпотеку запропоновано розглядати як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи. Відповідно, іпотечне кредитування розглядається як сукупність відносин між економічними суб'єктами, які виникають у процесі руху фінансових ресурсів від позикодавця до позичальника на основі дотримання принципів строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, яке залишається в користуванні позичальника.

Докладний розгляд окреслених дефініцій та пізнання сутності системи як універсального наукового поняття дозволило обґрунтувати зміст категорії «ринок іпотечного кредитування», яку запропоновано розуміти як цілісний об'єкт дослідження, частина кредитної системи країни, сукупність банківських установ та фізичних осіб, які взаємодіють між собою в процесі руху фінансових ресурсів від цих фінансових посередників до їхніх клієнтів на основі строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, і який взаємодіє з іншими системами та метою його функціонування є підвищення спроможності громадян у купівлі власного житла за допомогою позикових коштів банківських установ.

2. З'ясовано, що іпотека дуже потрібна й затребувана, оскільки це реальна допомога як громадянам, які бажають мати власне житло, так і

забудовникам, які готові його зводити. Але для того, щоб в Україні запрацювала повноцінна іпотека, потрібні чіткі й зрозумілі програми та державні гарантії для всіх учасників угоди: забудовника, банку й позичальника, а в першу чергу - стабільна економіка.

3. Проаналізовано поточний стан ринку іпотечного кредитування України та встановлено, що виходячи з того, що частка іпотеки у ВВП України становить лише 1,4% можна зробити висновок, що система іпотечного кредитування є нерозвинутою і потребує вдосконалення. Недостатній рівень розвитку законодавчої бази з питань іпотеки, присутність ризиків щодо купівлі житла, конфлікт інтересів кредиторів і позичальників, низький рівень фінансової грамотності населення, недовіра до українських банків, а також загальна економічна та політична невизначеність - все це перешкоджає покращенню ситуації на ринку житлової нерухомості.

4. Провівши оцінку механізму надання послуг з іпотечного кредитування в АТ «Альфа-Банку», з'ясовано, що поживати процеси інвестиційного, іпотечного, довгострокового споживчого кредитування в АТ «Альфа-Банк» можна, зокрема, шляхом підтримки та стимулювання політики довгострокового інвестування в регіонах. Для вирішення цих завдань на регіональному рівні доцільним було б створення інвестиційних центрів сприяння залученню інвестицій в економіку.

5. Досвід інших країн підтверджує важливу роль держави в процесі ціноутворення. Наприклад, якщо в США, Німеччині, Фінляндії, Японії, Канаді ціна будівельного об'єкта перевищує витрати будівництва і середню норму прибутку, державні органи можуть утрутитися та відрегулювати ціну. Під час здійснення будівельно-монтажних робіт середня норма прибутку встановлюється на рівні 10-12% від витрат виробництва. У разі підвищення норми прибутку досліджують причини її зростання та здійснюють державне регулювання.

6. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування розв'язує як економічні проблеми активізації й ефективного використання фінансових

ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх житлових потреб через механізм фінансового ринку; створює умови для зміцнення національної економіки та забезпечує її сталий розвиток.

Банківське іпотечне кредитування має значний потенціал щодо забезпечення суттєвих якісних зрушень в економіці України, оскільки воно вважається ефективною формою залучення довгострокових дешевих фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектора господарства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андреева Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування Збірник наукових праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. Дніпропетровськ: ДНУ. 2015.Т.3.№200.С.641-650.
2. Андреева Г. І. Діяльність комерційних банків в системі іпотечного кредитування: авто- реф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України». Суми, 2005. 24 с.
3. Андрушків, Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. 2015. № 16.
4. Башлай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин Регіональна економіка. 2016. № 1.С. 109-115
5. Берегуля О.Н. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения Вестник НБУ 2015. № 10. С. 129-132
6. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. *Вісник НБУ*. 2007. № 10. С. 46-48.
7. Борисенко Д. С., Кушнір С. О. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент*. 2016. Вип. 22. С. 114-117.
8. Борисюк К.М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. Наукові праці НДФІ. 2005. № 4. С. 242-250
9. Бублик Є. Іпотечні інструменти стимулювання розвитку фінансового ринку Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка». 2016. вип. 8 частина 3 С. 240 - 246.
10. Гамкало О. Б. Бухгалтерський облік і аналіз іпотечного кредитування в банках України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец.

08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2016. 23 с.

11. Гнатківський Б. М. Формування системи іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2010. 22 с.

12. Гнатківський Б.М. Формування системи іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит». Львів, 2010. 20 с.

13. Григорук І. О., Петрук О. М., Новак О. С. Розвиток системи іпотечного кредитування підприємств АПК: монографія. Житомир, 2015. 160 с.

14. Гришова І. Ю., Черан Є. М. Деякі аспекти кредитного забезпечення пріоритетних галузей національної економіки України. *Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Економіка та менеджмент»*. 2015. № 12 (66). С. 117-121.

15. Державна іпотечна установа URL: <http://ipoteka.gov.ua/>

16. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів. Постанова КМУ від 27.01. 2021 р. № 63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF>

17. Дробот Є.О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи її подолання. *Наукові конференції*. URL: <http://intkonf.org/>

18. Дубина М. В. Механізм розвитку ринку фінансових послуг на основі інституту довіри: теорія, методологія, практика: монографія. Чернігів: ЧНТУ, 2018. 668 с.

19. Дуброва Н. П., Лепеха А. В. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. *Молодий вчений*. 2017. № 1(41). С. 582-585.

20. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. URL: http://ird.gov.ua/pe/re201103/re201103_114_ZavydivskaOI.pdf

21. Запорожець С. В. Іпотечні операції на ринку банківських послуг: автореф. дис. . канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М. І. Долишнього НАН України». Львів, 2014. 22 с.
22. Іпотека-інструмент стрімкого розвитку економіки України. URL: <http://kbu.org.ua/index.php?id=1431>
23. Іпотека під 5% у 2021 році: реальність чи гарні обіцянки. URL: https://economy.24tv.Ua/deshevsha-tsina-ipoteku-ukrayina-62021-naskilki-tse-novini-nbu_n1550409
24. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О. І. Кіреєва. К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2014. 107 с.
25. Квіт Н. Поняття та структура системи іпотечного кредитування. Форум права. 2009. № 1. С. 242-251.
26. Коренний Е. А. Іпотечне кредитування в Україні: мультиплікативний та соціальний ефекти: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / ЧНТУ. Чернігів, 2015. 23 с.
27. Конституція України : Закон України. 28.06.1996 № 254к. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
28. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування затверджена Розпорядженням КМУ від 10 серпня 2004 року №559-р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80>
29. Корнєєв В.В., Бублик Є.О. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку. 2011. № 2. С. 76-85.
30. Кривенко В. Проблеми розвитку ефективної системи іпотечного кредитування в Україні Науковий вісник. Зб. наук. праць НУДПСУ. 2017. № 2 (41). С. 156-161.

31. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва К. : Європ. ун-т, 2016. с.37
32. Осипов А. В. Проблеми іпотечного кредитування в сучасній економіці України. *Агрос-віт.* 2012. № 12. С. 48-52.
33. Офіційний сайт АТ «Альфа Банк». URL: <https://www.alfabank.ua>.
34. Офіційний веб-сайт Української національної іпотечної асоціації URL: <http://www.unia.com.ua>
35. Панова О.О. Поняття іпотечного кредиту: теоретико-правовий аналіз. *Фінансове право.* URL: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:r2rxSsoslo0J:univd.edu.ua/science-issue/issue/1176+&cd=8&hl=ru&ct=clnk&gl=ua>
36. Пастернак І.В., Петрашук О.М. «Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні»/Економічні науки. Фінансові відносини. 2014. №3. URL: http://www.rusnauka.com/2_KAND_2011/Economics/78046.doc.htm
37. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування Зовнішня торгівля: право та економіка. 2015.№ 2-3. С. 149153.
38. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку Фінанси України. 2016. № 6. С. 136 - 140.
39. Проблеми, що стримують розвиток іпотечного кредитного ринку. URL: <http://www.carpathia.gov.ua>.
40. Про іпотеку Закон України від 5 червня 2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
41. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечнісертифікатиURL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
42. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». 2014. № 132. С. 41-44.

43. Сайт «Креді Агріколь Банку» : URL <https://credit-agricole.ua/>
44. Сайт «Кредобанку» : URL <https://kredobank.com.ua/>
45. Сайт «Ощадбанку» : URL <https://oschadbank.ua/ua>
46. Сайт «Укргазбанку»: URL https://www.ukrgasbank.com/private/credits/ipoteka_credits/prime
47. Сайт Державної статистичної служби: URL : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
48. Сайт Кабінету Міністрів України : URL <https://www.kmu.gov.ua/news/minfin-derzhavna-programa-do-stupna-ipoteka-7-dlya-shirokogo-kola-gromadyan-ukrayini>
49. Сайт Міністерства Фінансів України: URL - <https://minfin.com.ua/ua/>
50. Сайт Міністерства юстиції України: URL <https://minjust.gov.ua/>
51. Сайт Національного Банку України: URL - www.bank.gov.ua.
52. Свистун Л. А., Довгаль Ю. С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
53. Свистун Л. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування України. Економіка і регіон. 2014. №4 (47). С. 68-73.
54. Словник фінансово-правових термінів / за заг. ред. д.ю.н., проф. Л.К. Воронової. 2-ге вид., переробл. і доповн. Київ : Алерта, 2011. 558 с.
55. Словник банківських та економічних термінів. URL: <https://www.otrbank.com.ua/privateclients/information/glossary/#10>
56. Терещенко Г. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика Фінанси України. 2015. № 8. С. 20-26
57. Трифонов Д.А., Хащина Д.С. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. № 1. С. 106-110.
58. У лютому банки видали іпотеки на пів мільярда. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/04/8/672781/>

59. Успенко В.І., Титаренко О.В. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми, перспективи розвитку. URL: <http://www.nbuv.gov.ua>.
60. Фатюха Н. І., Кривошей Р. В. Стан та розвиток споживчого й іпотечного кредитування в Україні. *Інвестиції: практика і досвід*. 2016. № 19. С. 32-37.
61. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
62. UK Building Societies Association. URL: <https://www.bsa.org.uk/statistics/mortgages-housing>

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Наукові концепції розгляду сутності категорії «іпотека»

Визначення	Джерело
1	2
Іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом [40].	Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV.
Іпотека - застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [62].	Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
Іпотека - різновид застави нерухомого майна (головним чином земельних ділянок та будівель) з метою одержання позички. Об'єкти іпотеки залишаються у володінні заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель (кредитор) набуває право переважного задоволення своїх вимог до боржника в межах вартості зареєстрованої застави.	В. С. Стельмах
Іпотека - застава нерухомого майна, яка здійснюється без передачі цього майна в користування кредитору. Предметом іпотеки є нерухомість, яка залишається у заставодавця .	Жданов В. П., Тимофеев В. В.
У класичному розумінні під іпотекою прийнято розуміти заставу нерухомого майна. Іпотека, як правило, розглядається в контексті взаємозв'язку застави нерухомості і кредиту, в якому перша використовується винятково з метою отримання другого в іпотечного кредитора [32, с. 49].	Осипов А. В.
Іпотека - це: юридичний аспект іпотеки полягає в тому, що вона виступає особливим видом забезпечення боргового зобов'язання за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу нерухомого майна, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця; економічний аспект іпотеки полягає у тому, що іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і постає як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне.	Погорельцева Н.

Продовження дод. А

1	2
Іпотека - це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи [39, с. 4].	Проскуракова Н. А.
Іпотека - застава нерухомості: земля, будинки чи інші будівлі, споруди та інші, що є забезпеченням грошової позики, іпотечного кредиту. Те ж саме майно може служити забезпеченням кількох позик, якщо вартість його не вичерпана попередніми позиками.	Гацалов М. М.
Іпотека - застава під нерухоме майно, яка здійснюється без передачі цього майна у володіння заставному кредитору. Предметом іпотеки є нерухомість, що залишається у володінні заставодавця, але це може бути і право на нерухомість.	Завадський Й. С., Осовська Т. В., Юшкевич О. О.
Іпотека - правовий інститут, що застосовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу власності, надійний засіб захисту інтересів кредиторів [53, с. 6].	Свистун Л. А., Довгаль Ю. С.

Джерело: систематизовано та узагальнено автором

ДОДАТОК Б

Трактування поняття «іпотечне кредитування»

Автор	Визначення
В. І. Тарасов	Іпотечний кредит являється типом економічних відносин з приводу надання позик під заставу нерухомого майна.
Т. Андрушків	Іпотечне кредитування є механізмом, який забезпечує взаємозв'язок між грошовими ресурсами населення, банками і підприємствами будіндустрії, спрямовуючи кошти в реальний сектор економіки.
І. А. Разумова	Іпотечне кредитування розглядає як відносини з приводу прибуткового руху вартості в сфері фінансування нерухомості, наданої в довгострокову позика під заставу землі, іншого об'єкта нерухомого майна або майнових прав з збереженням за заставодавцем права володіння і користування ним на принципах зворотності, платності, терміновості, диференціації.
М. Геенко	Іпотечне кредитування як процес, що включає взаємопов'язані і взаємообумовлені операції надання іпотечного кредиту позичальникові, здійснювані на основі сукупності принципів кредитування з метою забезпечення житлом населення, і операції рефінансування - на основі емісії та розміщення іпотечних цінних паперів з метою формування довгострокових фінансових ресурсів банку кредитору.

Джерело: систематизовано та узагальнено автором

ДОДАТОК В

Трактування поняття «система» як наукової універсальної категорії

Система	це множина об'єктів разом з відносинами між об'єктами та між їхніми атрибутами (властивостями)
	це безліч елементів, об'єднаних в єдине ціле для виконання певної функції
	це сукупність елементів, яка має нові властивості, відсутні у кожного елемента
	у вузькому значенні - це порядок, зумовлений цілеспрямованим розміщенням усіх складових у певній ієрархії або логічному підпорядкуванні, а в розгорнутому - це динамічна, самоорганізуюча, багатофункціональна структура, всі компоненти якої взаємодіють та зумовлюють синергетичний ефект, спрямований на досягнення позитивного результату
	комплекс взаємопов'язаних елементів, який утворюється та функціонує в межах певного середовища на основі дії механізмів внутрішніх, зовнішніх зв'язків через вхідні та вихідні потоки і має чітко зазначену мету та функції
	– цілісний об'єкт дослідження, який цілеспрямовано виділений дослідником у процесі наукового пізнання, має певну окремо ідентифіковану мету функціонування, складається з компонентів та їх взаємозв'язків, взаємодіє з іншими об'єктами реальності, які становлять зовнішнє середовище щодо об'єкта пізнання

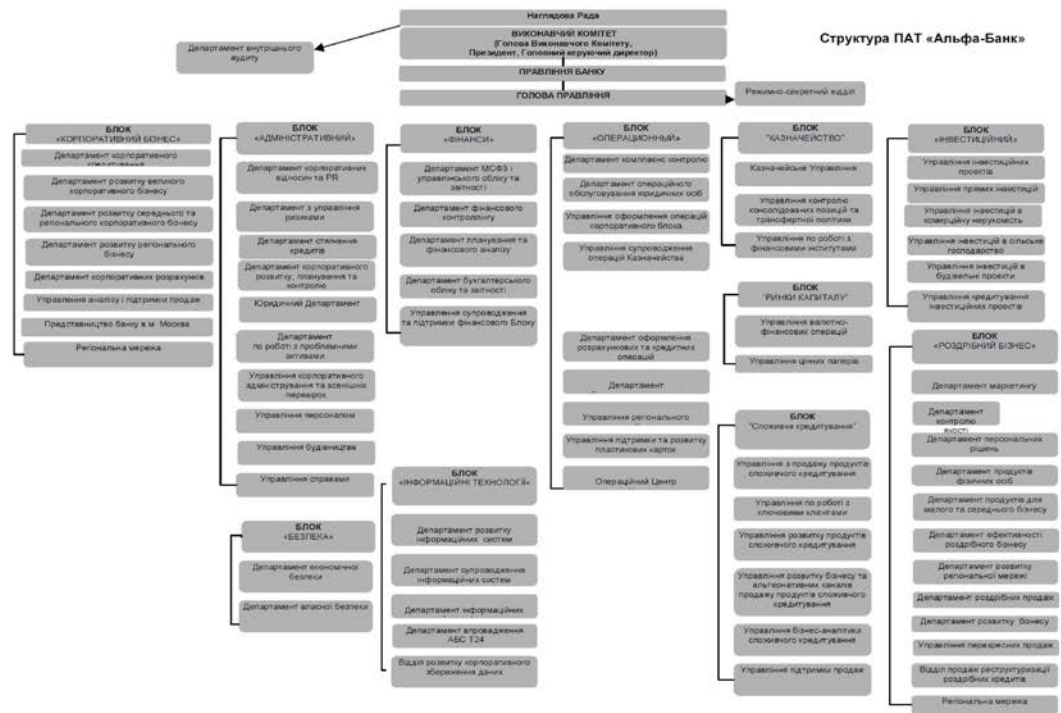
Джерело: систематизовано та узагальнено автором

ДОДАТОК Г

Кількість виданих іпотечних кредитів у регіональному розрізі станом на грудень 2020 року



ДОДАТОК Д



**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ПАТ «АЛЬФА БАНК»
ЗА 2018-2020 РОКИ**

Звіт про фінансовий стан (Баланс)

на 31 грудня 2018 року

<i>У тисячах гривень</i>	Примітки	2018 рік	2017 рік
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	7 701 003	5 851 238
Кошти обов'язкових резервів банку за вимогами Національного банку України		659 065	526 649
Цінні папери, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки	7	4 103 069	2 868 171
Кошти в інших банках	8	3 272 973	138 142
Кредити та заборгованість клієнтів	9	28 225 297	25 629 498
Цінні папери в портфелі банку на продаж	10	400	400
Інвестиційна нерухомість	11	2 424 823	693 070
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		62	62
Відстрочений податковий актив	26	1 042 568	1 180 287
Основні засоби та нематеріальні активи	12	1 258 122	874 239
Інші активи	13	784 593	1 192 158
Необоротні активи, утримувані для продажу	14	878	-
Усього активів		49 472 853	38 953 914
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Кошти банків	15	1 286 944	1 671 132
Кошти клієнтів	16	41 900 685	31 495 398
Боргові цінні папери, емітовані банком	17	62 250	63 518
Інші залучені кошти	18	-	519 536
Інші зобов'язання	19	898 876	533 066
Субординований борг	20	1 403 359	1 359 540
Усього зобов'язань		45 552 114	35 642 190
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	21	12 179 756	7 515 616
Емісійний дохід та інший дохід за операціями з акціонерами	21	739 630	739 926
Незареєстровані внески в капітал	21	-	4 664 140
Резервні та інші фонди банку		294 048	294 048
Резерви переоцінки	22	335 144	323 049
Непокритий збиток		(9 627 839)	(10 225 055)
Усього власного капіталу		3 920 739	3 311 724
Усього пасивів		49 472 853	38 953 914


Затверджено до випуску та підписано

16 квітня 2019 року




Голова Правління

Головний бухгалтер

Григор'єв В.А.
(044) 490-46-23


Михайлюк В.В.



Головкова С.Г.

Примітки на сторінках 10-65 є невід'ємною частиною цієї річної фінансової звітності

Звіт про фінансові результати на 31 грудня 2018 року

У тисячах гривень	Примітки	2018 рік	2017 рік
Процентні доходи	23	5 486 468	5 359 310
Процентні витрати	23	(2 701 006)	(3 609 533)
Чистий процентний дохід		2 785 462	1 749 777
Чисте (збільшення) зменшення резерву під знецінення еквівалентів грошових коштів, кредитів та заборгованості клієнтів, коштів в інших банках	6, 8, 9	(2 122 207)	(5 931 407)
Чисті процентні доходи за вирахуванням резерву під зменшення корисності процентних активів		663 255	(4 181 630)
Комісійні доходи	24	1 685 485	1 162 249
Комісійні витрати	24	(309 543)	(187 305)
Результат від операцій з цінними паперами, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки		62 560	30 221
Результат від операцій з похідними фінансовими інструментами		(183 468)	184 250
Результат від продажу цінних паперів у портфелі банку на продаж	22	(15)	67
Результат від операцій з іноземною валютою		176 468	196 770
Результат від переоцінки іноземної валюти		56 750	139 328
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості	11	63 493	(46 885)
Витрати, які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою нижчою, ніж ринкова		16 037	(158 127)
Чисте (збільшення) зменшення резервів під можливі збитки від втрати необоротних активів	11, 12, 19	-	10 327
Чисте (збільшення) зменшення резерву під знецінення інших активів	13	(1 798)	4 131
Інші операційні доходи	25	1 588 970	967 001
Адміністративні та інші операційні витрати	26	(3 084 998)	(2 406 566)
Прибуток/(збиток) до оподаткування		733 196	(4 286 169)
Витрати/(дохід) з податку на прибуток	27	(135 980)	191 396
Прибуток/(збиток) за рік		597 216	(4 094 773)
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД			
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД, ЩО НЕ БУДЕ РЕКЛАСИФІКОВАНИЙ В ПРИБУТОК / (ЗБИТОК)			
Переоцінка основних засобів	22	15 340	3 961
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом, що не буде рекласифікований в прибуток / (збиток)	22	(2 761)	(713)
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД, ЩО БУДЕ РЕКЛАСИФІКОВАНИЙ В ПРИБУТОК / (ЗБИТОК)			
Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж	22	(484)	826
Всього інший сукупний дохід після оподаткування за рік	22	12 095	4 074
Усього сукупного доходу за рік		609 311	(4 090 699)
Прибуток/(збиток) на акцію (гривень)	28	0.01	(0.06)

Затверджено до випуску та підписано

16 квітня 2019 року

Голова Правління

Головний бухгалтер

Григор'єв В.А.
(044) 490-46-23

Михайльо В.В.

Головкова С.Г.

Звіт про фінансовий стан (Баланс)
на 31 грудня 2019 року

У тисячах гривень	Примітки	2019 рік	2018 рік (перераховано)
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	9 695 179	8 360 068
Кредити та заборгованість банків	7	8 999 808	3 272 973
Кредити та заборгованість клієнтів	8	32 458 158	28 052 410
Інвестиції в цінні папери	9	4 271 878	4 103 469
Інвестиційна нерухомість	10	1 976 750	2 424 823
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		62	62
Відстрочений податковий актив	26	725 142	1 042 568
Основні засоби та нематеріальні активи	11	1 099 721	1 258 122
Інші активи	12	726 080	768 992
Необоротні активи, утримувані для продажу	13	334 424	878
Усього активів		60 287 202	49 284 365
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Кошти банків	14	35 589	1 286 944
Кошти клієнтів	15	52 488 347	41 900 685
Боргові цінні папери, емітовані банком	16	44 937	62 250
Резерви за зобов'язаннями	17	49 499	39 309
Інші зобов'язання	18	1 243 331	898 876
Субординований борг	19	1 384 411	1 403 359
Усього зобов'язань		55 246 114	45 591 423
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	20	12 179 756	12 179 756
Емісійний дохід та інший дохід за операціями з акціонерами	20	739 630	739 630
Резервні та інші фонди банку		353 769	294 048
Резерви переоцінки	21	11 272	335 144
Непокритий збиток		(8 243 339)	(9 855 636)
Усього власного капіталу		5 041 088	3 692 942
Усього пасивів		60 287 202	49 284 365

Затверджено до випуску та підписано

22 квітня 2020 року

Голова Правління

Михайлю В.В.

Головний бухгалтер

Головкова С.Г.

Григор'єв В.А.
(044) 490-46-23

Звіт про фінансові результати на 31 грудня 2019 року

У тисячах гривень	Примітки	2019 рік	2018 рік
Процентні доходи	22	6 866 469	5 486 468
Процентні витрати	22	(3 088 369)	(2 701 006)
Чистий процентний дохід	22	3 778 100	2 785 462
Чисте збільшення резерву під зменшення корисності процентних фінансових активів	6, 7, 8	(2 147 605)	(2 122 207)
Чисті процентні доходи за вирахуванням резерву під зменшення корисності процентних фінансових активів		1 630 495	663 255
Комісійні доходи	23	2 669 877	1 685 485
Комісійні витрати	23	(415 670)	(309 543)
Результат від операцій з цінними паперами, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки		36 752	62 560
Результат від операцій з похідними фінансовими інструментами		198 548	(176 940)
Результат від переоцінки похідних фінансових інструментів		204 053	(6 528)
Переоцінка рекласифікована у реалізовані доходи від фінансових інструментів, які обліковуються за справедливою вартістю з визначенням результату переоцінки у іншому сукупному доході	21	-	(14)
Результат від операцій з іноземною валютою		149 854	176 468
Результат від переоцінки іноземної валюти		(170 366)	56 750
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості	10	129 822	63 493
Витрати, які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою нижчою, ніж ринкова		(2 876)	16 037
Чисте збільшення резерву під знецінення інших активів	12	(6 257)	(1 798)
Чисте збільшення резервів за зобов'язаннями	17	(10 252)	-
Чистий збиток від модифікації фінансових активів	8	(77 680)	-
Чистий прибуток від припинення визнання фінансових активів		180	-
Чистий прибуток від припинення визнання фінансових зобов'язань		4 800	6 469
Інші операційні доходи та витрати	24	698 362	1 180 402
Адміністративні витрати	25	(3 372 218)	(2 682 900)
Прибуток до оподаткування		1 667 424	733 196
Витрати на податок на прибуток	26	(357 164)	(135 980)
Прибуток за рік		1 310 260	597 216
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД			
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД, ЩО НЕ БУДЕ РЕКЛАСИФІКОВАНИЙ В ПРИБУТОК / (ЗБИТОК)			
Переоцінка основних засобів	21	(361 260)	15 340
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом, що не буде рекласифікований в прибуток / (збиток)	21	39 023	(2 761)
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД, ЩО БУДЕ РЕКЛАСИФІКОВАНИЙ В ПРИБУТОК / (ЗБИТОК)			
Переоцінка цінних паперів, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	21	(1 635)	(484)
Всього інший сукупний дохід після оподаткування за рік	21	(323 872)	12 095
Усього сукупного доходу за рік		986 388	609 311
Прибуток на акцію (гривень)	27	0.01	0.01

Затверджено до випуску та підписано

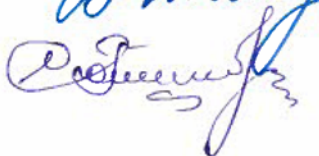
22 квітня 2020 року

Голова Правління



Михайлю В.В.

Головний бухгалтер



Головкова С.Г.

Григор'єв В.А.
(044) 490-46-23

Примітки на сторінках 5-61 є невід'ємною частиною цієї фінансової звітності

**Звіт про фінансовий стан (Баланс)
на 31 грудня 2020 року**

У тисячах гривень	Примітки	2020 рік	2019 рік
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	13 473 472	9 695 179
Кредити та заборгованість банків	7	548 304	8 999 808
Кредити та заборгованість клієнтів	8	39 199 834	32 458 158
Інвестиції в цінні папери	9	9 211 129	4 271 878
Похідні фінансові активи	32	742 349	166 832
Інвестиційна нерухомість	10	2 104 157	1 976 750
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		1 981	62
Відстрочений податковий актив	26	858 374	725 142
Основні засоби та нематеріальні активи	11	3 692 290	1 099 721
Інші активи	12	1 679 815	1 016 178
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	13	397 674	334 424
Усього активів		71 909 379	60 744 132
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Кошти банків	14	50 335	35 589
Кошти клієнтів	15	59 276 880	52 488 347
Похідні фінансові зобов'язання	32	1 285	4 205
Боргові цінні папери, емітовані банком	16	6 902	44 937
Резерви за зобов'язаннями	17	89 459	49 499
Інші зобов'язання	18	2 768 892	1 696 056
Субординований борг	19	1 184 309	1 384 411
Зобов'язання групи вибуття	13	11 904	-
Усього зобов'язань		63 389 966	55 703 044
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	20	28 726 248	12 179 756
Емісійний дохід та інший дохід за операціями з акціонерами	20	2 367 572	739 630
Резервні та інші фонди банку		1 228 425	353 769
Резерви переоцінки	21	136 032	11 272
Непокритий збиток		(23 938 864)	(8 243 339)
Усього власного капіталу		8 519 413	5 041 088
Усього пасивів		71 909 379	60 744 132

Затверджено до випуску та підписано


Михайлю В.В.

Голова Правління


Савенко О.В.

Головний бухгалтер

Звіт про фінансові результати на 31 грудня 2020 року

У тисячах гривень	Примітки	2020 рік	2019 рік
Процентні доходи	22	8 252 240	6 659 549
Процентні витрати	22	(4 275 646)	(3 088 369)
Чистий процентний дохід	22	3 976 594	3 571 180
Чисте збільшення резерву під зменшення корисності процентних фінансових активів	6, 7, 8	(1 288 504)	(1 940 685)
Чисті процентні доходи за вирахуванням резерву під зменшення корисності процентних фінансових активів		2 688 090	1 630 495
Комісійні доходи	23	3 644 387	2 669 877
Комісійні витрати	23	(803 671)	(415 670)
Результат від операцій із фінансовими інструментами, які обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток		283 114	36 752
Результат від перекласифікації переоцінки боргових фінансових інструментів, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		1 020	-
Результат від операцій з похідними фінансовими інструментами		212 917	198 548
Результат від переоцінки похідних фінансових інструментів		588 535	204 053
Результат від операцій з іноземною валютою		265 686	149 854
Результат від переоцінки іноземної валюти		(534 842)	(170 366)
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості	10	(74 898)	129 822
Витрати, які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою нижчою, ніж ринкова		(16 757)	(2 876)
Чисте збільшення резерву під знецінення інших фінансових активів	12	(7 163)	(6 257)
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення боргових цінних паперів, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	9	(29 672)	-
Чисте збільшення резервів за зобов'язаннями	17	(30 984)	(10 252)
Чистий збиток від модифікації фінансових активів	8	(157 452)	(77 680)
Чистий прибуток від припинення визнання фінансових активів		245	180
Чистий прибуток від припинення визнання фінансових зобов'язань		2 856	4 800
Чистий збиток від вибуття необоротних активів, утримуваних для продажу		(23 290)	-
Витрати від зменшення корисності активів на продаж	13	(60 456)	-
Інші операційні доходи та витрати	24	730 380	698 362
Адміністративні витрати	25	(4 900 126)	(3 372 218)
Прибуток до оподаткування		1 777 919	1 667 424
Витрати на податок на прибуток	26	147 901	(357 164)
Прибуток за рік		1 925 820	1 310 260
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД			
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД, ЩО НЕ БУДЕ РЕКЛАСИФІКОВАНИЙ В ПРИБУТОК / (ЗБИТОК)			
Переоцінка інструментів капіталу, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	21	638	-
Переоцінка основних засобів	21	2 309	498
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом, що не буде рекласифікований в прибуток / (збиток)	21	69	39 023
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД, ЩО БУДЕ РЕКЛАСИФІКОВАНИЙ В ПРИБУТОК / (ЗБИТОК)			
Переоцінка цінних паперів, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	21	77 925	(1 635)
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом, що буде рекласифікований в прибуток / (збиток)	21	(13 492)	-
Всього інший сукупний дохід після оподаткування за рік		67 449	37 886
Усього сукупного доходу за рік		1 993 269	1 348 146
Прибуток на акцію (гривень)	27	0.01	0.01

Затверджено для випуску та підписано

Михайлю В.В.
Голова Правління

Савенко О.В.
Головний бухгалтер

Умови іпотечного кредитування за різними пропозиціями

Умови	Іпотека на вторинному ринку	Іпотека на первинному ринку	Партнерський кредит від банку та забудовника	Розстрочка від забудовника	Кредит готівкою	Кредит під заставу іншої нерухомості	Кредит за програмою «Доступна іпотека 7%
Коли є сенс	є перший внесок до 50%. а строк виплати 4-6 р.	ціна на квартиру доступна, але не має партнерської програми банку із забудовника	у забудовника відсоткові ставки нижчі ніж в банку	є перший внесок до 60 % та можливість погасити протягом 1-2 рр.	для купівлі квартири не вистачає 100-200 тис. грн, а строк погашення до року	є перший внесок до 70-80% та можливість погасити на протязі 3-4 рр.	категорії громадян, які відповідають вимогам програми
Максимальний строк	20 р.	20 р.	20 р.	1-5 р.	5 р.	10 р.	20 р.
Застава	придбана нерухомість	інша нерухомість	право на житло, що будується	права належать забудовнику до погашення розстрочки	без застави	будь-яка нерухомість (житлова та нежитлова)	придбана нерухомість
Мінімальний внесок	20%	30%	30-40%	20-60%	без внеску	40%	15%
Комісія за оформлення	0,5-1%	0,5-1%	1-1,5%	відсутня	відсутня	1%	відсутня
Відсоткова ставка. % річних	12-18%	15,5-19%	6,9-19%	5-10%	42-56%	20-23%	7%
Витрати на страхування нерухомості та життя, % вартості житла в рік	0.4-0.8%	0,5-0,8%	0,3-0,6%	відсутні	відсутні	0-0,6	залежно від банку
Переплата за 3 роки	від 22%	від 20%	від 14%	від 10-17%	від 55%	від 36%	від 21%

Джерело: систематизовано та узагальнено автором