

Національний технічний університет
"Дніпровська політехніка"

Навчально-науковий Інститут економіки
Фінансово-економічний факультет

Кафедра економічного аналізу і фінансів

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи
ступеню бакалавр

студентки Мельник Яни Вадимівни
(ПІБ)
академічної групи 072-18іск-1 (зочна форма навчання)
(шифр)
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
(код і назва спеціальності)
освітньо-професійної програми: «Фінанси, банківська справа та страхування»
на тему: «Організація іпотечного кредитування (на прикладі АТ
"УкрСиббанк")»

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		реферативна	методична	
Кваліфікаційної роботи	Темнішкін О.І.	78	80	
Рецензент	Олійничук А.О.	82	85	
Воронкокуратор	Доманська О.Ю.	85	88	

завідувач кафедри
економічного аналізу і фінансів

(повна назва)

О.В.Срошкіна

(підпис)

(прізвище, ініціали)

« » 2021 року

ЗАВДАННЯ
на кваліфікаційну роботу
ступеню бакалавр

студенту Мельник Яни Вадимівни академічної групи 072-18зек-1
(прізвище, ініціали) (шифр)

спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

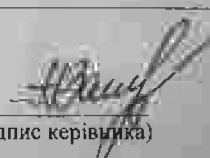
(код і назва спеціальності)

На тему: «Організація іпотечного кредитування (на прикладі АТ "УкрСиббанк")»

затверджену наказом ректора НТУ "Дніпровська політехніка" від 14.05.21 № 265 - С

Розділ	Зміст	Термін виконання
ВСТУП	Актуальність теми, мета і завдання, об'єкт і предмет роботи, методи, наукова та практична цінність, апробація результатів, публікації, структура роботи	03.05.2021- 06.05.2021
Розділ 1	Методичні підходи до організації іпотечного кредитування	07.05.2021- 16.05.2021
Розділ 2	Аналіз стану та ефективності використання іпотечного кредитування (на прикладі АТ «УкрСиббанк»)	17.05.2021- 27.05.2021
Розділ 3	Планування шляхів удосконалення організації ефективного використання іпотечного кредитування	28.05.2021- 03.06.2021
ВИСНОВКИ		04.06.2021- 06.06.2021
Демонстраційний матеріал	Підготовка демонстраційного матеріалу до захисту	07.06.2021- 10.06.2021

Завдання видано


(підпис керівника)

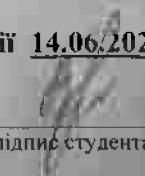
Замковий О.І.

(прізвище, ініціали)

Дата видачі завдання 19.04.2021 р.

Дата подання до екзаменаційної комісії 14.06.2021 р.

Завдання прийнято до виконання


(підпис студента)

Мельник Я.В.

(прізвище, ініціали)

РЕФЕРАТ

Мельник Я.В. «Організація іпотечного кредитування (на прикладі АТ «УкрСиббанк»)). – Рукопис.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня бакалавра за напрямом підготовки 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» – Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», 2021.

Мета роботи присвячена розвитку науково-методичних засад організації банківського іпотечного кредитування, вирішення проблем кредитування.

У першому розділі роботи був викладений сучасний стан проблеми, обгрунтована актуальність теми і конкретизовано завдання кваліфікаційної роботи. На підставі огляду літературних джерел, були визначені основні теоретичні та методичні підходи організації іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку української банківської системи.

У другому розділі був проведений аналіз стану та ефективності використання іпотечного кредитування і його динаміку у 2018 – 20 роках та порівняльні особливості структур запозичених коштів під заставу в інших комерційних банках, розглянуто процедуру надання іпотечного кредитування на прикладі АТ «УкрСиббанк».

У третьому розділі на підставі проведеного аналізу було запропоновано планування шляхів удосконалення організації ефективного використання іпотечного кредитування в АТ «УкрСиббанк» для підвищення рівня рентабельності роботи банку. Зроблено висновки про ефективність усіх запропонованих заходів.

Отримані результати можуть бути використані банком для забезпечення прибутковості своєї діяльності в майбутніх періодах.

ПОТЕКА, ВІДСОТКОВА СТАВКА, ОПЕРАЦІЙНИЙ РИЗИК,
ОРГАНІЗАЦІЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ, ЗАПОЗИЧЕНІ КОШТИ,
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ БАНКУ

ABSTRACT

Melnik Y.V. "Organization of mortgage lending (in terms of "UKRSIBBANK" JSC) – Manuscript.

Qualification work for obtaining an educational qualification level for a bachelor's degree in the field of preparation 072 "Finance, Banking and Insurance" - Dnipro University of Technology, Dnipro", 2021

The purpose of the work is to substantiate the scientific and methodological foundations of the organization of bank mortgage lending, as well as solving the problems of lending.

In the first chapter of the work, the current state of the problem was outlined, the relevance of the topic was substantiated and the tasks of qualification work were specified. Based on a review of literature, the main theoretical and methodological approaches to organization of mortgage lending in the modern conditions of development of Ukrainian banking system were determined.

In the second chapter we analyzed the efficiency and dynamics of the use of mortgage lending in 2018-2020 and the comparative features of the structures of borrowed funds secured by other commercial banks. The procedure for granting mortgage lending was also considered (in terms of "UKRSIBBANK" JSC). In the third section, based upon the analysis, we proposed to plan the improvement of the organization of effective use of mortgage lending in "UKRSIBBANK" JSC to increase the profitability level of the bank. Conclusions are made about the effectiveness of all the proposed measures. The results obtained can be used by the bank to ensure the profitability of its activities in future periods.

MORTGAGE, INTEREST RATE, OPERATING RISK, MORTGAGE LOANS
ORGANIZATION, BORROWED FUNDS, BANK COMMITMENTS

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	10
1.1. Сутність, структура та роль іпотечного кредитування в сучасному фінансовому ринку.....	10
1.2. Методичні підходи до організації іпотечного кредитування.....	19
1.3. Методика аналізу стану та ефективності використання іпотечного кредиту.....	27
Висновки до розділу 1.....	32
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ (НА ПРИКЛАДІ АТ «УКРСИББАНК»).....	35
2.1. Загальна характеристика господарської діяльності АТ «УкрСиббанк».....	35
2.2. Оцінка стану ефективної діяльності з кредитування у АТ «УкрСиббанк» ...	41
2.3. Аналіз ефективності використання іпотечного кредитування у АТ «УкрСиббанк».....	49
Висновки до розділу 2.....	55
РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАННЯ ШЛЯХІВ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	56
3.1. Пропозиції з покращення системи іпотечного кредитування банками в Україні.....	56
3.2. Визначення комплексу проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	72
3.3. Визначення економічного ефекту від покращення технології оцінки платоспроможності позичальника.....	80
Висновки до розділу 3.....	91
ВИСНОВКИ.....	93
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	97
ДОДАТКИ.....	104

ВСТУП

Побудова ринкових відносин в Україні неможлива без використання різних способів забезпечення зростаючих зобов'язань. Одним із них є іпотека. Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном. Як свідчить міжнародний досвід, це достатньо надійний засіб забезпечення виконання зобов'язань.

Забезпеченість житлом великою мірою визначає рівень життя населення, інтенсивність процесів міграції, депопуляцію населення та якість людських ресурсів у цілому. За умови низької платоспроможності більшості населення країн лише 5-8% можуть самостійно забезпечити себе власним житлом. Фактично стан житлового фонду і наявність доступного й комфортного житла для різних категорій громадян наочно відображає ступінь соціально-економічного розвитку країни, рівень життя населення й соціальний клімат у суспільстві.

Окремим аспектам складної і багатопланової проблеми ринку іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів та фінансистів. Проблемі іпотеки постійно приділяють значну увагу такі вітчизняні дослідники як: В.Валентинов, О.Євтух, М.Дем'яненко, Т.Ковальчук, В.Кравченко, С.Кручок, В.Лагутін, Б.Луців, І.Лютий, А.Мороз, О.Онищенко.

Разом із тим, позитивно оцінюючи результати даних досліджень, необхідно зазначити, що для збільшення потенціалу іпотечного ринку України актуальним є: подальше дослідження та усунення недоліків діючого механізму банківського іпотечного кредитування з урахуванням інституціональних особливостей України; виявлення ролі маркетингу банківських послуг з кредитування.

Актуальність теми дослідження. Організація іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного

кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування.

Метою даної дипломної роботи є дослідження теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні[4].

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування у розрізі АТ «УкрСиббанк».

Предметом дослідження є механізм формування і розвитку системи іпотечного кредитування банком АТ «УкрСиббанк» протягом 2018-20 р.р.

Завдання дослідження дипломної роботи:

- проаналізувати теоретичні підходи до визначення механізму кредитування комерційними банками юридичних та фізичних осіб;
- визначити економічну сутність та виявлено специфіку банківського іпотечного кредитування в умовах трансформаційної економіки;
- обґрунтувати напрями розвитку механізму іпотечного кредитування з урахуванням особливостей інституціонального середовища України;
- проаналізувати особливості процесу формування механізму іпотечного кредитування банків України;
- проаналізувати підходи до розвитку механізму банківського іпотечного кредитування, що використовуються у розвинутих і трансформаційних економіках, та можливості їх застосування в умовах України;
- обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення економіко-правового забезпечення функціонування механізму банківського іпотечного кредитування.

Методи дослідження. У роботі застосовувались як загальнонаукові, так і спеціальні методи дослідження іпотечного кредитування. Зокрема: системного та порівняльного аналізу – при дослідженні динаміки, тенденцій і проблем становлення та розвитку іпотечного ринку в Україні; наукового абстрагування –

при обґрунтуванні інституційних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; загальнонауковий метод пізнання – при вивченні організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування; порівняння, аналогії, прогнозування – при обґрунтуванні шляхів удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційно-методологічними джерелами дипломного дослідження були Закони України, нормативно-інструктивні документи Національного банку України, монографії з питань менеджменту та торгівельної діяльності, статистична інформація по діяльності підприємств України, розміщена Національним банком України та Асоціацією українських виробників Інтернет-сайтах, фінансова звітність АТ «УкрСиббанк» за 2018 – 2020 роки.

Прикладна цінність отриманих результатів дипломної роботи полягає в тому, що використання розроблених пропозицій щодо формування механізму банківського іпотечного кредитування сприяє сталому розвитку банківської системи і збільшенню обсягу інвестицій у реальний сектор економіки України.

Найбільше значення, зокрема, мають: оцінка впливу на обсяг іпотечного кредитування показників фінансово-економічної діяльності банків, зручності та вигідності пропозиції іпотечних кредитів, популярності того чи іншого банку; пропозиції щодо залучення додаткових довгострокових дешевих ресурсів при впровадженні фондів фінансування будівництва та операцій з нерухомістю для збільшення обсягів іпотечного кредитування і мінімізації сукупних банківських ризиків.

Апробація результатів роботи. Основні положення, результати, висновки та пропозиції роботи обговорено та схвалено на студентській науково-практичній Інтернет-конференції «Розвиток фінансової системи країни в умовах глобалізації», яка відбулася 19-20 травня 2021 року у м. Дніпро.

Особистий внесок. Власним внеском автора є розробка системи удосконалення процесу управління формування організації іпотечного кредитування банками в Україні.

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків, викладена на 115 сторінках друкованого тексту. Матеріали роботи містять 11 таблиць, 10 рисунків, список використаних літературних джерел налічує 78 найменувань.

РОЗДІЛ 1

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Сутність, структура та роль іпотечного кредитування в сучасному фінансовому ринку

Необхідність створення та розвитку цивілізованого іпотечного ринку в нашій країні є об'єктивною реальністю обумовленою сучасним етапом становлення ринкових відносин в Україні. Формування і налагодження функціонування іпотечного ринку відкриває нові фінансові можливості і стимули для економічного і соціального розвитку країни шляхом включення в ринковий оборот такого виробничого ресурсу як нерухомість і в першу чергу землі й активізації на цій основі механізмів довгострокового кредитування вітчизняної економіки.

Перспективною формою банківського кредитування є іпотечне, з розвитком якого пов'язують можливість істотних якісних зрушень в економіці. Це дасть змогу вирішити питання отримання кредитних ресурсів для підприємств на оновлення їх матеріально-технічної бази, надасть нового імпульсу розвитку промисловості, будівництва та вирішить соціальні проблеми житла та зайнятості населення. На сучасному ринку факторів виробництва України капітал, за допомогою якого можна одержати більшу кількість продукції або збільшити дохід підприємства, є дефіцитним та дорогим.

Іпотечний кредит — це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна — землі, виробничих або житлових будівель тощо. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю і нерухомість.

Іпотека може стати одним з важливих інструментів протягом створення національної економіки.. Особливо велика роль іпотеки з'явиться в суспільстві у

відродженні і стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього заставного ринку.

Боржник бере собі за мету придбати краще житло, здійснюючи такі щомісячні платежі після кредитування, яка зробила велику частинку доходів не надмірною. Банківські цілі полягають у максимізації прибутку і дивідендів акціонерів. В іпотечному кредитуванні це досягається шляхом обмеження ризиків.

Дослідження теоретичних основ спеціалізації кредитних організацій на ринку іпотеки, дозволеної, щоб визначити їх істотну особливість, полягає в обмеженні ризику за рахунок спеціалізації в наданні переважно заставної іпотеки.

Ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без діяльності забезпечення суб'єктів – спеціалізовані форми організаційно-правових в особі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно; судові органи; установи нотаріальних і законних послуг; страхові компанії; фінансові інститути.

Специфічним суб'єктом іпотечного ринку виступає держава в особі органів законодавчої і виконавчої влади, головна роль якої - формувати організаційно-економічні умови взаємодії економічних суб'єктів та регулювати відносини іпотечного кредитування з метою досягнення економічною і соціальною ефектів від функціонування іпотечного ринку

Аналіз сучасних наукових літературних джерел та нормативно-правових актів стосовно сутності іпотеки дає підстави зробити висновок про існування двох основних підходів до розуміння іпотеки – правового та економічного. Так, з юридичної точки зору під іпотекою розуміється «застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується, за рахунок предмета іпотеки». Тобто по суті іпотека є забезпечення права кредитора в задоволенні його вимог за рахунок предмета іпотеки. Тоді, як в економічній літературі під іпотекою традиційно

розуміють заставу нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне. Тобто, з економічної точки зору іпотека невід'ємно пов'язана з виконанням фінансового зобов'язання.

Крім того, акцентуємо увагу на тому, що в кожній країні діє своє специфічне законодавство, яке багато в чому залежить від особливостей земельного законодавства. У загальному вигляді законами різних країн термін іпотека застосовується для визначення трьох правових категорій:

- застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту – іпотечного або іпотечної позички (правова функція іпотеки);
- заставної (існують інші назви боргового свідоцтва, яке підтверджує право власника застави за забезпеченим іпотекою зобов'язанням);
- іпотечного кредиту, який видається позичальнику кредитною установою під заставу нерухомості (економічна функція іпотеки).

Іпотечний кредит - це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна - землі, виробничих або житлових будівель тощо.

Важливе значення для кращого розуміння іпотеки має її класифікація (рис 1.1). Основні умови реалізації класичних моделей іпотеки- стабільність економіки, надійність і ефективність фінансово-кредитної системи, наявність розвиненого ринку цінних паперів, висока платоспроможність населення, і найголовніше - активна участь держави як гаранта стабільності всієї системи відносин в іпотечних операціях.

Предметом іпотеки можуть бути ділянки землі та майно, що на ній розташоване, будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси, інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Залежно від предмета іпотеки виділяють: іпотеку житла (житлову іпотеку), іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі) та іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку)[6].

За часовим критерієм (черговістю виникнення) види іпотеки субординуються як старша (перша) та наступні. Наступна іпотека – це передача в

заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім договором іпотеки.

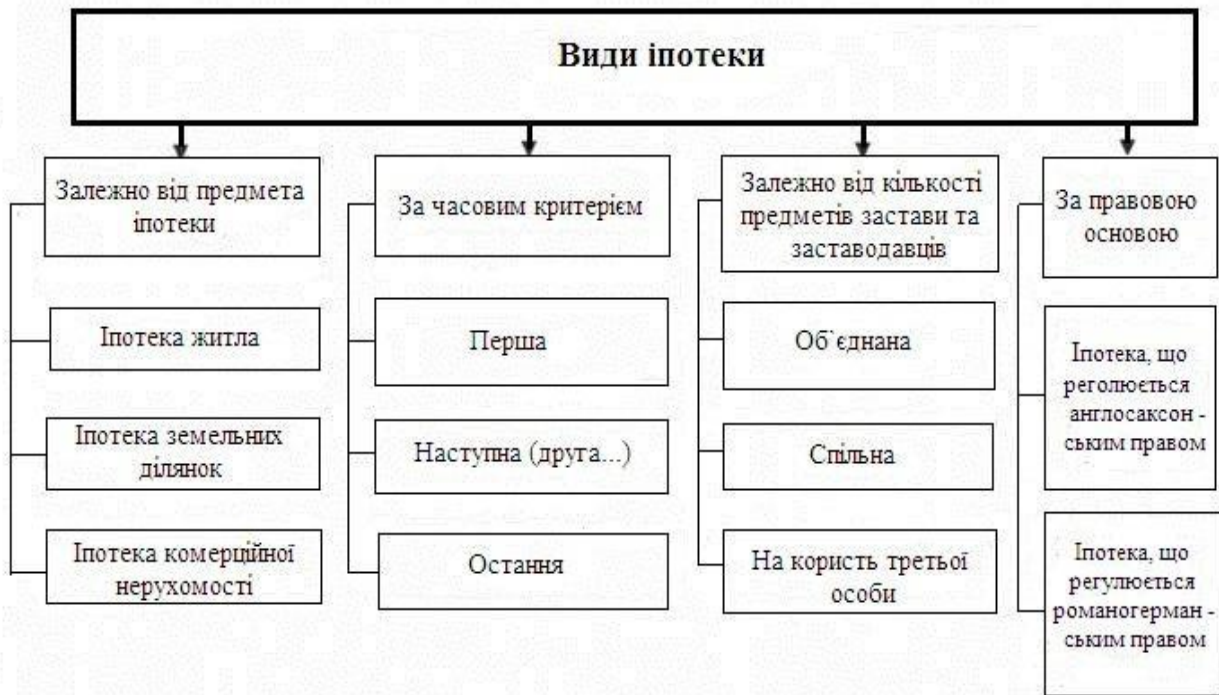


Рис. 1.1. Структурна модель класифікації іпотечних кредитів

Застава нерухомості, яка раніше не заставлялася (або чиста від попередніх зобов'язань нерухомість), є першою іпотекою. Перша (основна бо старша) іпотека дає заставодержателю переважне заставне право, тобто право першочергового (відносно наступних заставодержателів) задоволення вимог (якщо інше непередбачене договором).

Одне й те ж нерухоме майно може бути водночас заставою під різні зобов'язання. З економічної точки зору це ефективно і значно збільшує фінансові активи як окремих суб'єктів господарювання, так і економіки в цілому, що підвищує рівень капіталізації ресурсів. За цих умов застосовуються певні обмеження на заставне майно, що відображається в угодах між заставодавцем та заставодержателем. Так, наприклад, у розвинутих країнах, де іпотека має тривалу історію існування, усі наступні позики під іпотеку передбачають підвищену процентну ставку, менший термін кредитування та більший ризик кредитора. У таких випадках сума позики за другою іпотекою, як правило,

менша ніж за першою. Якщо обсяг позики за першою іпотекою становить у середньому 70-80 % ринкової вартості нерухомості, то за другою він може дорівнювати 50-60 % [9].

Залежно від кількості предметів застави та заставодавців іпотека може бути об'єднаною чи спільною. Якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві, має місце об'єднана іпотека. Якщо зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належать різним особам, це буде пільна іпотека. Забезпечення виконання зобов'язання шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, що належить третій особі (майновому поручителю), є іпотекою на користь третьої особи.

Різноманітність правових систем різних країн зумовили і виникнення різновидів іпотек, які за правовою основою поділяються на англосаксонську та романогерманську. Якщо за англосаксонським правом сутність іпотеки ближча до давньоримського правового інституту фідуції, коли предмет застави знаходиться у власності заставодержателя, то романогерманська система права, яка поширена в континентальній Європі, базується на давньоримському понятті іпотеки (*hypoteca*). Це передбачає, що предмет застави залишається у власності заставодавця[3].

Особливістю іпотечного кредиту - масштабність, строковість, фіксованість процентної ставки в умовах стабільного фінансового ринку, цільова спрямованість – відрізняють її від інших форм кредиту та визначають переваги його використання для позичальника, так і для кредитора.

Іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості, в операційний. При цьому заставлена нерухомість залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, надаючи можливість водночас одержувати значні фінансові ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе.

Взаємовідносини між учасниками іпотечних відносин показані на рис.1.2. на прикладі видачі іпотечного кредиту.



Рис.1.2. Сучасна схема учасників іпотечних відносин

Учасники іпотечних відносин: а — застава майна позичальником; б — застава майна майновим поручителем.

Якщо заставадавець є позичальник (боржник), іпотечні відносини мають двосторонній характер «заставадавець (позичальник) — заставаутримувач (кредитор)». Якщо заставадавець є третя особа (майновий поручитель), іпотечні відносини набувають трьохстороннього характеру «позичальник — заставадавець (майновий поручитель) — заставаутримувач (кредитор)».

Майновий поручитель в разі примусової реалізації застави, зумовленої невиконанням кредитного зобов'язання позичальника перед заставаутримувачем, має право на вчинення регресного позову.

Регресний позов — це вимога майнового поручителя до позичальника, відповідального за збитки, завдані майновому поручителю.

В процесі іпотечних відносин їх учасники можуть змінюватися, тобто заставаутримувач може поступитися своїми правами за заставною іншому заставаутримувачу.

Слід зазначити, що іпотека є одним із найбільш дієвих інструментів, за допомогою якого здійснюється забезпечення повернення кредиту, що, в свою

чергу, впливає на підвищення ефективності діяльності банківської системи України.

Однією з головних рис сучасного іпотечного кредитування є його соціальна спрямованість – за допомогою іпотечних механізмів громадяни отримують можливість придбати житло, виплачуючи його вартість у розстрочку, у свою чергу держава, стимулюючи розвиток ринку іпотечного кредитування та пропонуючи підтримку у виплаті іпотечних кредитів малозабезпеченим верствам, отримує змогу забезпечувати своїх громадян житлом.

Іншою важливою рисою сучасного іпотечного кредитування є зростання його ролі в національній економіці. Так, в США, Канаді, Німеччині, Данії, Японії ринок іпотечного кредитування можна розглядати як основу фінансового механізму житлового будівництва. З розвитком вторинного ринку заставних ринок іпотечного кредитування стає невід'ємною частиною інвестиційного ринку, дозволяючи перерозподіляти фінансовий капітал як усередині країни, так і в транснаціональних масштабах. Можна констатувати, що в розвинутих країнах іпотечне кредитування разом із вторинним ринком заставних відіграє все більшу роль в економіці держави.

У країнах Євросоюзу до 80% усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки. Терміни кредитування достатньо тривалі. Кредитні відсотки змінюються під впливом макроекономічних процесів. Підґрунтям іпотеки є державна система оцінки й подальшої переоцінки нерухомості. Кадастрова (нормативна) оцінка слугує підставою для визначення податку на нерухомість і об'єктивною мірою суми іпотечного кредитування. У разі несплати кредиту іпотечний банк має можливість примусового продажу заставної нерухомості. Як правило, для іпотечного кредитування банки залучають сторонні кошти через розміщення на фондовому ринку власних цінних паперів – іпотечних облігацій, що є дуже надійними[15].

Насьогодні у світовій практиці можна виділити чотири основні моделі надання іпотечних кредитів, а саме традиційну, модель іпотечних облігацій, модель вторинного іпотечного ринку та контрактно-ощадну модель.

Дослідження економічної природи іпотечного ринку передбачає поняття його структурної будови, відкриття взаємообумовленості і взаємозв'язку іпотечного ринку. Як вже нами було зазначено вище, у світовій практиці виділяють дві моделі іпотечного ринку: однорівнева і дворівнева

Модель однорівнева складається тільки з первинного ринку застави. Однорівнева модель може використовуватися не тільки спеціалізованими іпотечними банками, але і універсальними банками, які мають департаменти іпотечного кредитування (рис 1.3.).

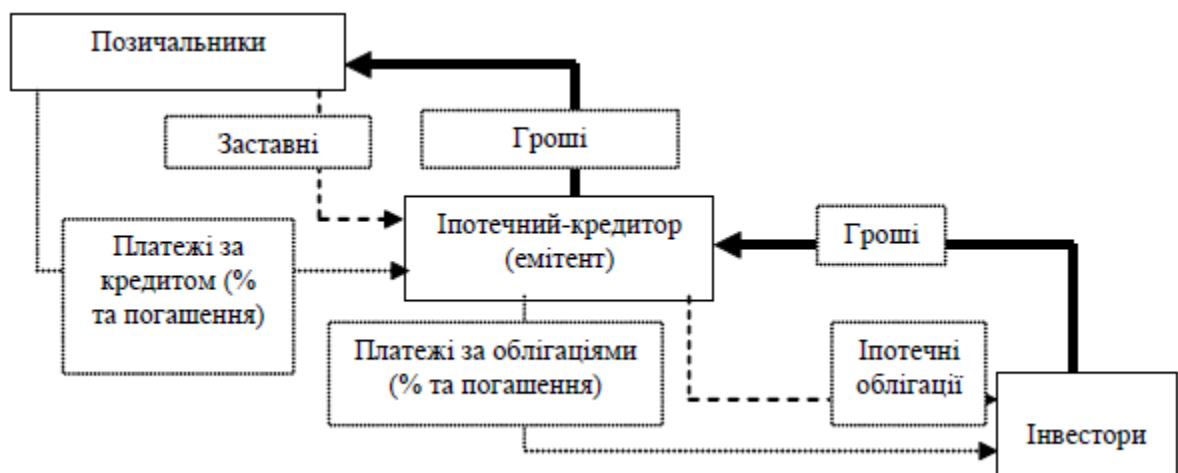


Рис.1.3. Механізм однорівневої моделі іпотечного ринку

Первинний ринок, сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини між кредиторами і позичальниками, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних. На ньому позичальник отримує у фінансово-кредитній установі (кредитора) позику під заставу нерухомості. Відносини між заставодавцем і заставодержателем і створюють первинний іпотечний ринок.

Кредитор може зберігати заставні у власному портфелі цінних паперів або продавати їх інвесторам [8].

Тому, дворівнева модель істотно відрізняється від однорівневої (рис. 1.4.).

Основне джерело кредитних ресурсів в системі заставного кредитування діє зі спеціально організованого з цією метою вторинного ринка цінних паперів, які забезпечені заставними на нерухомість. Ця модель діє тільки в розширеній інфраструктурі іпотечного ринку, як правило, в частковому контролі після емісії цінних паперів, які обертаються на вторинному ринку.

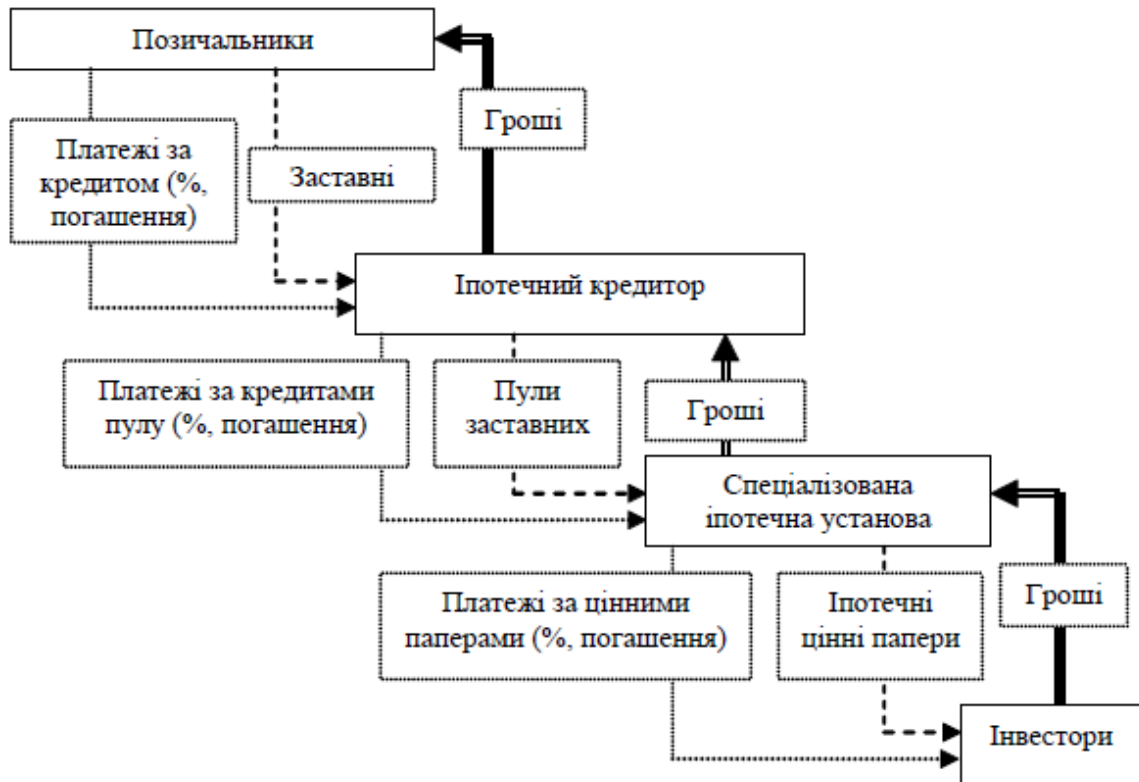


Рис.1.4. Механізм дворівневої моделі іпотечного ринку

У Великобританії кредитори запропонували англійцям кредити на придбання житла зі строком виплати майже до 60 років. Так, іпотечні кредити зі строками виплати до 57 років пропонує другий за величиною кредитор Великобританії – компанія «Abbey». Компанія «Tesco» пропонує кредити строком на 52 роки.

Вказані терміни більш ніж удвічі перевищують строк виплати традиційних кредитів – 20 років. Потреба у збільшенні строку виплати викликана тим, що засередньої ціни на нерухомість у Великобританії в 211 тис. фунтів щомісячні виплати за кредитом на 20 років стали надто великими для британців.

В Італії поширення набули «земельні» аванси, їх видають інститути земельного кредиту під іпотечну гарантію. Термін погашення такого кредиту – не менше 18 місяців (у середньому – від 2 до 4 років). Інший різновид іпотечних кредитів, що застосовуються в Італії, – довгострокові іпотечні кредити, які видаються також інститутами земельного кредиту та іншими кредитними установами. Такі кредити інститути земельного кредиту видають на термін від 5 до 25 років під тверду або плаваючу процентну ставку, що найчастіше переглядається раз на 5 років. Кредити можуть покривати 50 % ціни покупки, або 75 % вартості будівництва. Інші кредитні установи такі кредити видають на термін від 5 до 15 років під ринкову процентну ставку з виплатами за рахунок погашення боргу кожні 6 місяців.

Отже, під системою іпотечного кредитування необхідно розуміти єдність взаємопов'язаних між собою елементів (суб'єктів іпотечного кредитування), які взаємодіють за допомогою механізму функціонування іпотечних кредитних відносин (іпотечного механізму), основною метою якого є здійснення іпотечного кредитування.

1.2. Методичні підходи до організації іпотечного кредитування

При наявності загальних підходів до процедур і технологій надання і обслуговування іпотечних кредитів існує ряд особливостей, які пов'язані зі специфікою розвитку законодавства, організацією фінансово-кредитної системи, способами залучення ресурсів у сферу житлової іпотеки, національними традиціями та історією розвитку цього сектора економіки.

Однією з основних проблем довгострокового іпотечного кредитування стало залучення ресурсів у цю сферу найбільш ефективними способами. Неафективність способів залучення коштів для фінансування довгострокового іпотечного кредитування перш за все впливає на наявність надійних фінансових інструментів, які б забезпечили кредиторам можливість отримання ресурсів у

необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених застроками та процентами кредитних іпотечних активів[4].

Насьогодні у світовій практиці можна виділити чотири основні моделі надання іпотечних кредитів, а саме традиційну, модель іпотечних облігацій, модель вторинного іпотечного ринку та контрактно-ощадну модель.

При цьому варто відзначити, що класифікація моделей не означає, що в конкретних країнах застосовується тільки одна із перелічених моделей. Як правило, моделі фінансування іпотечних кредитів поєднуються, їх основні фінансові інструменти та механізми розвиваються й змінюються, змінюється їх роль та пропорції в межах окремих національних іпотечних ринків. Проте є сенс виділити основні типи фінансування іпотечних кредитів за рядом параметрів, що характеризують джерела й способи залучення ресурсів на ринок іпотеки.

Перш за все, варто виділити моделі фінансування, які відрізняються за джерелами залучених ресурсів: моделі, в яких ресурси залучаються за допомогою різноманітних вкладів і депозитів, а також моделі, в яких ресурси залучаються з ринку капіталів через випуск іпотечних цінних паперів.

У свою чергу, серед депозитних моделей можна виділити модель цільових житлових контрактних заощаджень.

Найбільш поширеною моделлю є надання іпотечних кредитів універсальними комерційними банками, які використовують кошти фізичних і юридичних осіб, що розміщені на поточних рахунках та депозитах, як кредитні ресурси для надання довгострокових іпотечних кредитів. Роль комерційних банків у системі житлової іпотеки найбільш значна в таких країнах, як Великобританія, Німеччина, Іспанія, Австралія. Ресурсну базу іпотечного кредитування складають кошти на депозитних рахунках – від поточних рахунків і рахунків до запитання, до більш тривалих застроками депозитних вкладів.

Іпотечне кредитування здійснюється переважно через спеціалізовані фінансово-кредитні установи — іпотечні банки. Іпотечні банки, надаючи кредити під заставу нерухомого майна, залучають в своє розпорядження коротко- і довгострокові фінансові ресурси, насамперед через заставу застави.

Учасників іпотечних відносин наведено на рис.1.5.

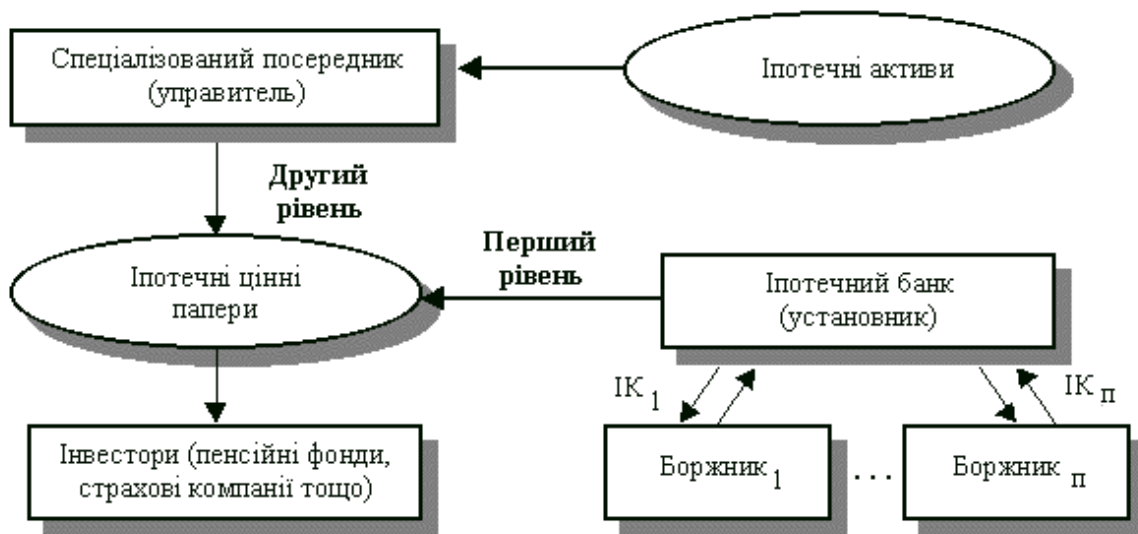


Рис.1.5. Структура учасників іпотечних відносин

Застава застави призводить до розширення кола учасників іпотечних операцій. Вона може здійснюватися, зокрема, через заставу заставних. У цьому випадку заставна може бути використана як предмет застави для забезпечення зобов'язань її власника (в даному разі іпотечного банку) перед третьою особою (кредитором банку). Застава заставної здійснюється шляхом укладення угоди застави, яка підлягає нотаріальному засвідченню. Отже, застава заставних є одним із засобів рефінансування інвестицій в нерухомість.

Основною перевагою універсальних банків є можливість використання кредитних і фінансових інструментів для хеджування ризиків банку та забезпечення його поточної фінансової стійкості та надійності. Оскільки у країнах з розвинутим іпотечним ринком довгострокові житлові іпотечні кредити населенню є достатньо стабільним і надійним сектором фінансових операцій, більшість комерційних банків також розміщують певну частку своїх кредитних ресурсів у довгострокові житлові іпотечні кредити[8].

Основна проблема, що виникає в межах даної моделі, полягає в необхідності підтримки поточної ліквідності універсальних комерційних банків, узгодження короткострокових пасивів і довгострокових активів. Ця

проблема стає особливо гострою у разі збільшення частки житлових іпотечних кредитів у кредитному портфелі банку. В цьому випадку регулювання поточної ліквідності банку стає більш складним завданням, яке досить важко вирішити, спираючись тільки на власні ресурси, а також залученні по депозитах вклади. Тому часто при великих комерційних банках створюються спеціалізовані філії або дочірні спеціалізовані іпотечні банки, основним завданням яких є іпотечне кредитування.

Універсальні комерційні банки є більш фінансово незалежними і стійкими ніж інші фінансово-кредитні установи, оскільки мають можливість диверсифікувати свій портфель за більш широким спектром активних операцій, що відрізняються за ризиками й дохідністю.

Модель житлових заощаджень припускає фінансування житлових кредитів за рахунок довгострокових цільових житлових вкладів населення.

Будівельні ощадні каси, або кредитно-ощадні установи, залучають цільові довгострокові накопичувальні вклади населення, які здійснюються на довгостроковій договірній основі. Вони можуть бути повністю закритого типу, коли вклади є одним джерелом ресурсів (як наприклад, будівельні ощадні каси – *Vausparkasse* у Німеччині), відносно закритого типу (будівельні товариства – *Building societies* у Великобританії), та повністю відкритого типу (ощадно-позичкові асоціації – *Saving and Loans* в США), коли джерелом ресурсів є як вклади, так і кошти, що залучаються на фінансовому ринку.

Відзначаючи особливості функціонування моделі житлових заощаджень, слід зазначити, що вона є скоріше доповненням до вже існуючих кредитних інститутів на іпотечному ринку та навряд чи може розглядатися як самостійна. Ощадно-кредитні інститути – це скоріше доповнення до універсальних або спеціалізованих іпотечних банків, що дозволяє мобілізувати грошові кошти вкладників на підставі укладання довгострокових контрактів та спрямувати ці кошти безпосередньо на ринок інвестиційного кредитування [6].

Характеризуючи моделі фінансування, які засновані на залученні ресурсів з ринку капіталів від приватних інвесторів за допомогою випуску різноманітних

іпотечних цінних паперів, слід виділити дві основні форми: модель спеціалізованих іпотечних банків (однорівнева модель) і модель вторинного ринку іпотечних кредитів (дворівнева модель).

При однорівневій моделі банк на першому етапі надає позичальнику іпотечний кредит. Щоб отримати кошти для подальшої кредитної діяльності банк має право рефінансування шляхом випуску іпотечних облігацій. Для цього банками формуються пули заставних.

Іпотечний кредитор може отримувати кошти для подальшої кредитної діяльності шляхом продажу заставних спеціалізованій іпотечній установі (далі SPV). Цей процес називається сек'юритизацією, яка відповідно до Базельської угоди по капіталу (Базель II), означає передачу банком іншим особам свого права власності та ризиків, пов'язаних зі схильністю до кредитних ризиків. SPV під забезпечення пулу заставних випускає іпотечні цінні папери та продає їх інвесторам, тобто заставні повністю знімаються з балансу іпотечного кредитора та передаються на баланс SPV, яка є емітентом іпотечних цінних паперів. Використання цієї моделі дозволяє підвищити ліквідність банків. Сек'юритизація також покращує показник фінансового левериджу банку (співвідношення власних та залучених коштів).

Модель вторинного ринку іпотечних кредитів найбільшого розвитку набула в США, Австралії та Великобританії. Згідно з цією моделлю кредитор може рефінансувати видані кредити шляхом їх безпосереднього продажу інвестору чи спеціалізованому інституту вторинного ринка (оператору вторинного ринку іпотечного кредитування), або через обмін об'єднаних в пули кредитів на іпотечні цінні папери, що випущені спеціалізованим емітентом. Найважливішою передумовою становлення моделі цього типу є стандартизація вимог щодо процедур видачі та обслуговування кредитів[2].

Історично, форма рефінансування довгострокових іпотечних зобов'язань почала розвиватися у формі продажу довгострокових активів іншому кредитному інституту чи інвестору.

Продаж кредитів відокремив функції за наданням та обслуговуванням довгострокових житлових іпотечних кредитів від функцій залучення ресурсів та управління фінансовими ризиками. Спеціалізовані іпотечні компанії, які надавали житлові кредити та продавали чи обмінювали свої іпотечні активи на іпотечні цінні папери, широке розповсюдження отримали в США. Вони не займаються залученням коштів на депозити, а спеціалізуються на андеррайтингу позичальників, наданні кредитів, їх обслуговуванні після рефінансування кредитів.

Основною відмінністю від європейських спеціалізованих іпотечних банків є те, що іпотечні компанії, як і інші іпотечні кредитори, при моделі вторинного ринку іпотечних кредитів не залишають ці кредити на своєму балансі та самостійно не випускають іпотечні цінні папери. Ці функції виконують спеціалізовані оператори вторинного ринку.

Роль і ступінь участі держави у розвитку системи іпотечного кредитування в кожній країні залежить від особливостей іпотечної моделі.

Історично іпотека була породжена господарськими відносинами як надійна форма забезпечення зобов'язань боржника. Кредит, який забезпечується заставою нерухомості, називається іпотечним кредитом. Іпотечні кредити за характером виплати та застосуванням процентної ставки можна структурувати наступним чином:

- за характером застосування процентної ставки – кредити з фіксованою ставкою та кредити зі змінною ставкою;
- за характером виплати розрізняють іпотечні кредити з постійними виплатами та зі змінними виплатами.

Доповнюючись спеціалізованими кредитними технологіями, змінюючи внутрішню структуру амортизаційних виплат, зазначені види кредитів можуть в поєднанні утворювати чисельні іпотечні інструменти.

Кредитні інструменти передбачають різноманітні сполучення виплат як основної суми боргу, так і за процентною ставкою, причому саме схема і структура виплат визначають вид іпотечного інструмента[11].

Стандартним видом іпотечного кредиту є іпотечний інструмент з жорстким кредитним строком, незмінним періодично, відомою з самого початку платою, сума якої складається з виплат основної суми кредитного боргу та виплат за фіксованими процентними ставками за кредит. Згідно з даною схемою сума амортизаційних виплат залишається незмінною протягом всього терміну кредитування. Проте склад виплат поступово змінюється заструктурою. Внески за сплатою за кредитні послуги зменшується, оскільки їх вартість обчислюється виходячи з залишку основного кредитного боргу, а сам залишок основного боргу за кредитом протягом всього кредитного терміну зменшується.

Крім іпотечних кредитів з фіксованим процентом, на відміну від схеми стандартної іпотеки, можна виділити систему інструментів і технологій іпотечного кредитування, які є альтернативними стандартній традиційній іпотеці. Необхідно зазначити, що упродовж останніх років були відповідні зрушення у законодавчому полі, проте були і негативні явища (рис.1.6).



Рис.1.6. Основні критерії впливу на зрушення у законодавчому полі у сфері іпотечного кредитування

Виходячи з аналізу основних аспектів розвитку іпотечного кредитування в умовах кризи і в умовах її подолання, можна виокремити основні напрями вирішення проблем щодо розвитку іпотечного кредитування. Удосконалення законодавчої і нормативної бази щодо іпотечного кредитування, створення відповідних інституційних структур та інфраструктури в цій галузі сприятиме збалансованості системи іпотечного кредитування.

Стимулювання розвитку іпотечного кредитування повинно бути пов'язане із інвестиційними процесами, які досить тісно пов'язані з функціонуванням ринку середньо- та довготермінового капіталу, котрий, своєю чергою, істотно залежить від розвитку іпотеки. Варто зазначити, що у структурі організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування важливими є взаємовідносини між банком і позичальником та банком і забудовником, що проявляється у процесах фінансування та контролю (рис.1.7).



Рис.1.7. Схема фінансування та контролю будівництва житла

Використання різноманітних інструментів і технологій іпотечного кредитування надасть можливість банкам знизити процентні ставки за іпотечними кредитами і зробити їх більш доступним, що є одним із шляхів підвищення потенційного попиту на продукти іпотечного кредитування. До того, їх застосування приведе до зростання конкурентоспроможності банків-операторів на ринку іпотечного кредитування.

Таким чином, розвиток моделей та інструментів надання іпотечних кредитів є одним із найбільш актуальних завдань для України, перш за все тому, що саме іпотека може стати одним із важливих інструментів під час створення національної системи заощаджень, ефективним інструментом рішення житлової проблеми українців, а також сприятиме формуванню середнього класу. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки у подоланні кризи та прискорення проведення економічних реформ, стабілізації економіки в умовах формування внутрішнього ринку.

Дотримання і виконання певних принципів робить іпотеку та іпотечне кредитування ефективним способом забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором і зниження ризику кредитних відносин[10].

Аналізуючи світовий досвід іпотечного кредитування житлової сфери, можна дійти висновку, що в Україні можливе застосування тих моделей іпотечного кредитування, що поєднують у собі кращі елементи класичної американської іпотеки, німецької системи заощаджень, дореволюційних позиково-заощаджувальних касі радянських житлово-будівельних кооперативів.

1.3. Методика аналізу стану та ефективності використання іпотечного кредиту

На даний момент в Україні створена необхідна правова база для функціонування первинного ринку іпотечного кредитування і можливості проведення емісій іпотечних облігацій. У той же час не можна сказати, що існуючої правової бази достатньо для всебічного і планомірного розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. У першу чергу цестосується розробки дієвої процедури задоволення вимог заставодержателя за рахунок предмета застави, врегулювання комплексу проблем, пов'язаних з реєстрацією прав на нерухоме майно, іпотек та іпотечних кредитних угод. Важливість цих заходів зумовлюється високим рівнем ризикованості іпотечних кредитів на даному етапі.

Таким чином, іпотечне кредитування в Україні регламентується, в першу чергу, такими нормативно-правовими актами: Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

На сьогоднішній день, в Україні існує великий попит на послуги банків з іпотечного кредитування фізичних осіб. Свідченням цього є тривале істотне зростання цін на житлову нерухомість. Задля визначення єдиних підходів щодо подальшого розвитку іпотечного кредитування, банку доцільно приділити увагу при розробці кредитної політики питанню кредитування під заставу нерухомого майна [2].

Мірою ефективності функціонування первинного іпотечного ринку є не лише нарощування масштабів іпотечного кредитування в абсолютних показниках, а й формування якісних характеристик іпотечного позикового капіталу, що забезпечується шляхом стандартизації процесу іпотечного кредитування. Роль стандартизації процедур надання і моніторингу іпотечних кредитів полягає у зменшенні ризиків іпотечного кредитування, забезпеченні прозорості процедур надання та обслуговування іпотечних кредитів, а також створенні передумов для залучення до системи іпотечного кредитування довгострокових фінансових ресурсів, у тому числі через випуск іпотечних цінних паперів на вторинному ринку. Сьогодні в Україні видача та обслуговування іпотечних кредитів банками спирається на Стандарти Європейського банку реконструкції та розвитку та Стандарти житлового іпотечного кредитування, розроблені Українською національною іпотечною асоціацією.

Загальні положення щодо іпотеки містяться у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України. Спеціальним законом, який регулює

відносини, пов'язані з іпотекою, є Закон України «Про іпотеку». Зазначеним законом, зокрема, надається визначення поняття «іпотека», визначається порядок виникнення, застосування та пріоритет іпотеки, порядок державної реєстрації іпотеки, предмет іпотеки, умови передачі нерухомого майна в іпотеку, володіння, користування, розпорядження, збереження, страхування предмета іпотеки, особливості іпотеки певного майна, підстави припинення іпотеки, істотні умови іпотечного договору та інші питання.

Так, згідно закону України «Про іпотеку», іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні користувача 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 цим Законом [11].

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

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;

- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;

- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності.

Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником цього майна на час укладення іпотечного договору.

Для того, щоб отримати іпотечний кредит, клієнт повинен звернутися у відділ кредитування, де оформляється заява встановленого зразка з обов'язковою відміткою дати та розписом посадової особи банку, яка її отримала.

Ухвала з позитивним рішенням керівника повертається до кредитного відділу і передається до до керівництва за дозволом на використання кредитних ресурсів. Заява, по якій керівництвом прийняте негативне рішення у обов'язковому порядку залучається до кредитної справи клієнта (рис.1.8.)

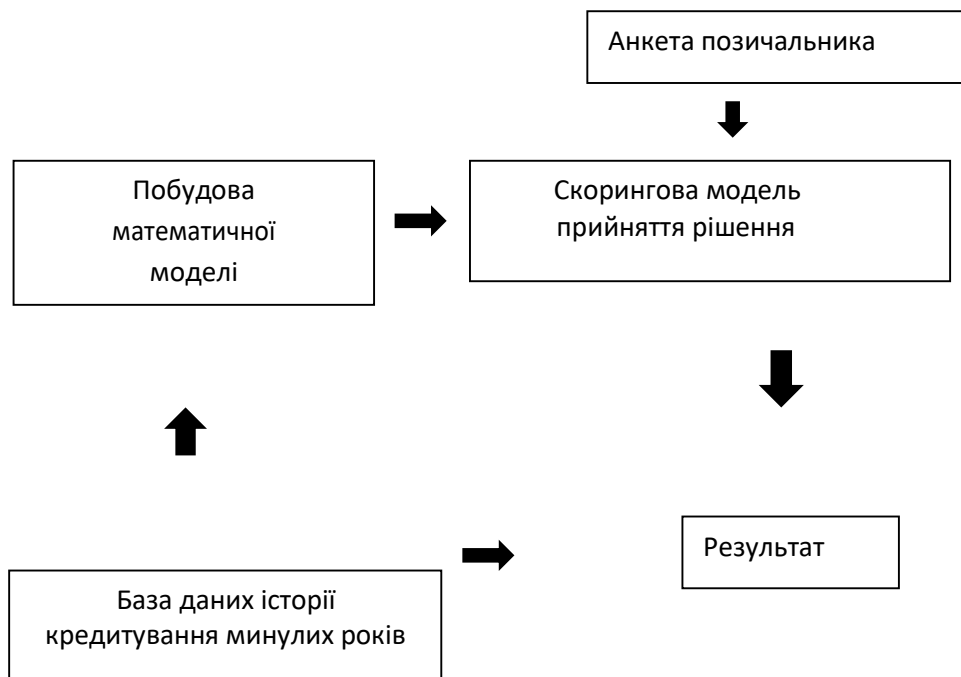


Рис.1.8. Модель ухвалення рішення про видачу іпотечного кредиту

Вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором.

Іпотека виникає на підставі договору. Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя за іпотечним договором виникають з моменту його нотаріального посвідчення. Іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності. Іпотека має похідний

характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання.

Ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета іпотеки несе іпотекодавець, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

У разі порушення боржником основного зобов'язання відповідно до іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити забезпечені нею вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими особами, права чи вимоги яких на передане в іпотеку нерухоме майно не зареєстровані у встановленому законом порядку або зареєстровані після державної реєстрації іпотеки.

Іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [8]. Це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між первинним кредитором і позичальником з приводу надання коштів у користування з метою придбання або ремонту житлового приміщення та передачею цього житлового приміщення в іпотеку первинному кредитору.

Відносини у сфері іпотечного кредитування регламентуються Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». Згідно із зазначеним законом іпотечний кредит – це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Керуючим іпотекою є банк, який здійснює обслуговування іпотечних активів. Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит за умови дотримання встановлених законом вимог. Кредитодавець до укладення договору про іпотечний кредит має розкрити основні економічні та правові вимоги щодо надання кредиту [13].

Умови договору про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє кредитор. Кредитор може запроваджувати додаткові процедури щодо встановлення платоспроможності та ідентифікації боржника.

У договорі про іпотечний кредит можуть бути зазначені:

- вартість основного зобов'язання та порядок його амортизації, строки та розміри платежів з урахуванням інфляційного застереження або умови, що дозволять їх визначити;

- право кредитодавця самостійно встановлювати розмір часток платежів, отриманих за договором про іпотечний кредит, та розподіляти їх між ціною зобов'язання та доходом кредитодавця;

- згода боржника наприєднання його основного зобов'язання до консолідованого іпотечного боргу та включення іпотеки до іпотечного пулу;

- право кредитодавця відчужувати основне зобов'язання або право отримання платежів за договором про іпотечний кредит;

- інфляційне застереження;

- умови страхування фінансових ризиків щодо: невиконання основного зобов'язання; неотримання платежів за цим договором; несвоєчасної реалізації предмета іпотеки; несвоєчасного отримання суми, вирученої від реалізації предмета іпотеки, або недостатнього її розміру для задоволення вимог кредитора.

Отже, іпотека є одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором, оскільки надійно захищає права останнього та встановлює високий пріоритет для вимог іпотекодержателя.

Висновки до розділу 1

Відповідно до українського законодавства єдиними установами, які мають право кредитувати на операції з нерухомості, є комерційні банки. Відповідно до цього вплив процесу глобалізації на банківський сектор пропорційно впливає на розвиток іпотечної системи в країні.

Іпотека є важливим чинником економічного і соціального розвитку країни. Економічна сутність іпотечного кредитування полягає у тому, що це система економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту,

тобто грошової позики, яка надається під заставу нерухомості. Сфера дії іпотечного кредиту значно ширша, і включає не лише фінансовий сектор, іпотеку необхідно розглядати враховуючи її ефекти не тільки у фінансовому секторі, а й у макроекономічних, соціальних і політичних сферах життєдіяльності суспільства та держави. Іпотечні кредити можуть ефективно впливати на активізацію промислового, аграрного та житлового інвестування. Вони сприяють реформі в аграрному секторі, бо спрямовані на придбання нової техніки, матеріалів, агротехнологій. З їх допомогою промислові підприємства можуть оновлювати основний капітал. Іпотека є ефективним, цивілізованим механізмом розв'язання житлових проблем населення. А за рахунок мультиплікаційного ефекту відбувається зростання в різних секторах національної економіки.

Важливе місце у формуванні ефективної системи іпотечного кредитування належить іпотечному ринку. Іпотечний ринок визначено як систему організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном. При цьому специфічним товаром на іпотечному ринку виступає позичковий капітал, наданий під заставу нерухомості, який обертається з одного боку, у вигляді іпотечних кредитів, а з другого боку представлений іпотечними цінними паперами.

На іпотечному ринку пріоритетною функцією є мобілізація фінансових ресурсів, оскільки структура та вартість залучених коштів безпосередньо впливає на можливість банків трансформувати їх у позиковий іпотечний капітал, тобто спрямовувати на фінансування економіки та ринку нерухомості шляхом надання іпотечних кредитів. Іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний. Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних 38 заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та

відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.

Ефективність функціонування системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку усіх її структурних елементів. Розвиток даної системи відбувається на основі загальних кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових та соціально-економічних принципів. Формування системи іпотечного кредитування вимагає обґрунтованого вибору інструментів іпотечного кредитування. Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких суб'єкти підприємницької діяльності, фізичні особи, уряд, органи місцевого самоврядування, об'єднання громадян досягають своїх цілей, зокрема, організують свою діяльність, отримують прибуток та доходи в інших формах, зберігають вартість активів і створюють нові активи, досягають інших політичних, економічних та соціальних цілей.

Оцінка ефективності іпотечного кредитування можливо проводити за такими нормативами: відповідності покриття іпотеки цінних паперів, відповідності покриття відсоткових зобов'язань, відповідності обігу, покриття іпотечних цінних паперів заставленою нерухомістю, покриття іпотечних цінних паперів власним резервним капіталом, покриття іпотечного кредиту заставленою нерухомістю.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СТАНУ ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ (НА ПРИКЛАДІ АТ «УКРСИББАНК»)

2.1. Загальна характеристика господарської діяльності АТ «УкрСиббанк»

Основну частину корпоративних клієнтів, що обслуговуються банком, складають підприємства малого і середнього бізнесу. При цьому значну долю вжитку банківських продуктів забезпечують крупні фінансові і промислові корпорації. Особлива увага приділяється обслуговуванню компаній, що мають широку мережу структурних підрозділів, — мережевих корпорацій.

Галузева характеристика клієнтської бази банку свідчить, що велику частину складають підприємства, основний вид діяльності яких торгівля і комерційна діяльність. Значну долю серед корпоративних клієнтів займають підприємства харчової, транспортної, сільськогосподарської і будівельної галузей.

ПАТ «УкрСиббанк» – це правонаступник комерційного інноваційного банку «Харківінкомбанк», що був заснований 4 травня 1990 року зборами засновників та зареєстрований Держбанком СРСР 18 червня 1990 року та еререєстрований у НБУ 28 жовтня 1991 року [61].

У відповідності до рішення установчої конференції від 21 жовтня 1991 р. комерційний інноваційний банк «Харківінкомбанк» було перереєстровано в закрите акціонерне товариство. У відповідності до рішення загальних зборів акціонерів від 18 червня 1992 року було змінено найменування банку на Акціонерний комерційний інноваційний банк «УкрСиббанк». Наступним рішенням загальних зборів акціонерів від 25 серпня 1993 р. було змінено організаційну форму банку на відкрите акціонерне товариство.

Рішенням загальних зборів акціонерів від 27 жовтня 2009 р. Акціонерним комерційним інноваційним банком «УкрСиббанк» в зв'язку із приведенням своєї

діяльності у відповідність із нормами Закону України «Про акціонерні товариства» було змінено власне найменування на ПАТ «УкрСиббанк», що виступає правонаступником за всіма правами і зобов'язаннями Акціонерного комерційного інноваційного банку «УкрСиббанк». Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи А01 № 423320, дата проведення державної реєстрації 18.12.2009р. Номер запису про заміну свідоцтва 1 480 105 0045 005624.

Банк є юридичною особою у формі публічного акціонерного товариства відповідно до чинного законодавства України та має цей статус з дати його реєстрації в Єдиному Державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців. Основною довгостроковою стратегічною метою ПАТ «УкрСиббанк» є збільшення кількості активних клієнтів в два рази на період до 2025 року, одночасно, у середньостроковій перспективі пріоритетом є збільшення доходності бізнесу та зростання ефективності діяльності банку. ПАТ «УкрСиббанк» є націленим в найкоротші строки стати більш дохідним після витрат на резервування.

В процесі вибору напрямку розвитку та покращення ПАТ «УкрСиббанк» керується потребами та побажаннями власних клієнтів. В планах банку є нові програми лояльності, кредитні і депозитні продукти, «паketні пропозиції», нові можливості з управління рахунком і здійснення переказів та платежів. Новою «клієнто-орієнтованою моделлю» передбачено нову операційну модель, нові формати відділень, нову комерційну організацію та мотиваційну систему для персоналу банку. Запровадження вказаної моделі надало можливість збільшення часу спілкування із клієнтами при одночасному зменшенні часу на обслуговування, збільшенні рівня продажів і крос-продажів, а також виходу на якісно новий рівень культури обслуговування клієнтів банку.

На завершальній стадії знаходиться модернізація мережі банкоматів та розширення функціоналу АТМ. Стане широкодоступним використання повнофункціональних банкоматів нового покоління із функцією прийому готівки (cash-in) і кіосків самообслуговування. Отже, зміни нададуть додаткову

можливість із залучення нових клієнтів та утримання існуючих. Крім вдосконалення процесів обслуговування клієнтів, ПАТ «УкрСиббанк» зосередиться на процесі оптимізації внутрішніх процесів, автоматизації, покращенні операційної ефективності, усуненні бюрократії, в тому числі, оптимізації витрат на обслуговування інфраструктури, передачі непрофільних функцій діяльності на аутсорсінг, поліпшенні управління нерухомістю та процесом закупівель, продовженні оптимізації організаційної структури та іншому задля досягнення найбільш ефективної організації діяльності банку та зниження операційних витрат діяльності.

ПАТ «УкрСиббанк» в якості частини групи BNP Paribas проводиться зважена політика ризик-менеджменту при звертанні особливої уваги на можливі валютні та кредитні ризики, а також ризик ліквідності, що пов'язані з загальною макроекономічною ситуацією та ситуацією на банківському ринку України.

Станом на 31.12.2019 ПАТ «УкрСиббанк» є провідним українським банком та найбільшим банком з іноземними інвестиціями в Україні, входить до 1-ї категорії банків України за класифікацією Національного банку України. Процес відновлення бізнес-діяльності банку, що був розпочатий в 2015-2018 роках, буде продовжуватися в 2020 році за рахунок розвитку бізнесу в усіх клієнтських сегментах: корпоративному, індивідуальному, малому та середньому. В 2019 р. пріоритетними напрямками розвитку банку є:

- продовжити зменшення негативно-класифікованих активів для подальшої реструктуризації балансу банку та спрямовування фінансових та організаційних ресурсів на підтримку розвитку банку;
- розвивати свою активність крізь всю роздрібну торгову мережу та за рахунок мульти-канальних комерційних пропозицій;
- збільшити обсяги кредитування корпоративних клієнтів (як локальних, так і мультинаціональних компаній) та роздрібних клієнтів з прозорими ризикпроцесами;
- продовжити розвиток споживчого кредитування в обсягах, каналах продажу та кількості продуктів;

- продовжити залучення активних клієнтів: збільшити кількість активних клієнтів на 15 % протягом року;

- покращити ефективність своєї діяльності за рахунок оптимізації структури балансу та збільшити прибутковість кожного окремого бізнесу;

- покращити структуру управління в головному офісі та використовувати аутсорсингові послуги для підтримки бізнесу в тих сферах, де це може привести до покращення його прибутковості;

- основною ціллю на 2020 рік є досягнення беззбиткового рівня діяльності (у випадку відсутності суттєвої девальвації курсу гривні) 1. Банк провів реструктуризацію своїх зобов'язань перед клієнтами – юридичними особами:

- для зупинки масового відтоку коштів з поточних рахунків клієнтів у 4 кварталі 2019 року 5 млрд.грн. з поточних рахунків були переведені в строкові депозити юридичних осіб (падіння обсягів поточних коштів з 12,6 млрд.грн. до 7,6 млрд.грн. , нарощування обсягів строкових депозитів юросіб з 6,75 млрд. грн. до 11,9 млрд.грн.);

- у першому кварталі 2020 року все одно з штучно створених депозитів юросіб зафіксований відток коштів у сумі 3,1 млрд.грн. (падіння обсягів строкових коштів юросіб з 11,9 млрд.грн. до 8,8 млрд.грн.);

2. За рахунок знецінення національної валюти з рівня 8,3 грн./ за 1 долар США до рівня 28,7 грн./ за 1 долар США обсяг гривневого еквіваленту строкових валютних депозитів фізичних осіб зріс на 3,6 млрд. грн. у 4 кварталі 2019 року (див.повалютну структуру коштів клієнтів на рис.2.2), але під тиском впливу фінансової кризи не зміг стримати відтоку 3,7 млрд.грн. строкових депозитів фізичних осіб у 1 кварталі 2020 року. Одночасно у 4 кварталі 2019 року -1 кварталі 2020 року обсяги коштів на поточних гривневих рахунках фізичних осіб (поточні карткові рахунки зарплат та пенсій) поступово зменшився на 2 млрд. грн.;

3. За рахунок знецінення національної валюти з рівня 8,3 грн./ за 1 долар США до рівня 28,7 грн./ за 1 долар США обсяг гривневого еквіваленту міжбанківських валютних депозитів зріс на 3,6 млрд. грн. у 4 кварталі 2019 року

(див. повалютну структуру коштів банків на рис. 2.1), але реальне зростання міжбанківських коштів здійснене тільки за рахунок гривневого довгострокового кредиту НБУ в 3,4 млрд.грн. фінансових джерелах (пасивах) операцій АТ «УкрСиббанк» у 2018 – 2020р.р. АТ «УкрСиббанк» станом на 01.01.2020 р. займає наступні позиції на ринку банківських послуг України (табл. 2.1) [14].

Таблиця 2.1

Місце АТ «УкрСиббанк» в банківській системі України станом на 01.01.2020 р.

Показник	Місце в банківській системі на 01.01.19р.	Місце в банківській системі на 01.01.20р.	Частка в банківській системі станом на 01.01.20 р., %
Обсяг власного Капіталу	13	11	3,02
Розмір активів	12	15	2,46
Розмір зобов'язань	16	15	2,36
Кредитний Портфель	15	20	1,25
Депозитний Портфель	20	19	1,18
Прибуток банку	193	2	22,45
ROA	195	2	-

Як можна побачити з даних, представлених в таблиці 2.1, відбулося покращення позицій банку майже за всіма показниками, виключення склав лише індикатор обсягу кредитного портфелю. На нашу думку, одним із досягнень варто визнати стрімке зростання обсягу прибутку банку. Так, станом на 01.01.2019 банк займав 2 позицію в рейтингу прибуткових банків порівняно з минулим роком, в якому банком було отримано значні збитки.

Національна мережа банківського обслуговування АТ «УкрСиббанк», яка включає в себе понад 1000 філій та відділень по всій Україні, дозволяє будь-якому клієнту отримати найвищий рівень обслуговування практично у будь-якому місці країни. Широке коло закордонних партнерів Приватбанку не лише демонструє його визнання як повноправного учасника світової банківської системи, але й, найголовніше, дозволяє найбільш широко задовольняти потреби клієнтів банку, пов'язані з їх міжнародною діяльністю. Приватбанк підтримує

кореспондентські відносини з найбільшими іноземними банками, ефективно співпрацюючи з ними на різних сегментах фінансового ринку. Приватбанк є уповноваженим банком з обслуговування кредитних ліній Світового банку реконструкції та розвитку (СБРР), Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР) і Українсько-Німецького Фонду, спрямованих на розвиток малого та середнього бізнесу. АТ «УкрСиббанк» один з українських банків який має закордонний філіал за межами України, також банк активно розвиває систему сучасних фінансових послуг в Росії, Латвії, Португалії, Грузії через свої дочірні банки. Представництва банку працюють в Казахстані та Китаї.

АТ «УкрСиббанк» є одним з визнаних лідерів вітчизняного ринку платіжних карток. На сьогодні банком випущено понад 18,5 мільйона пластикових карток (40% від загальної кількості карток, емітованих українськими банками). У мережі обслуговування пластикових карток банку працює 6837 банкоматів, пластикові картки банку приймають до оплати понад 46,6 тисяч торговельно-сервісних точок по всій Україні. Наявність широкої мережі обслуговування карткових продуктів дозволяє Приватбанку активно впроваджувати послуги з автоматизованої видачі корпоративним клієнтам заробітної плати з використанням пластикових карток [12].

Надійність та якість банківських операцій, які проводяться, багато в чому залежать від досвіду та компетентності спеціалістів банку. Сьогодні персонал банку – це команда висококваліфікованих фахівців, здатних оперативно вирішувати найскладніші задачі та задовольнити швидко зростаючі потреби клієнтів у банківському обслуговуванні. На сьогодні у банку працюють понад 30 тисяч співробітників, із них 3000 – у головному офісі банку. Середній вік працівників банку становить 34 роки. Більшість працівників АТ «УкрСиббанк» (75%) мають вищу освіту, яка відповідає профілю займаної посади. У банку створені сприятливі умови для отримання вищої та післядипломної освіти, понад 50% співробітників щорічно підвищують свою кваліфікацію.

Отже, на сьогоднішній день АТ «УкрСиббанк» є одним з банків, які найбільш динамічно розвиваються в Україні, і займає лідируючі позиції

банківського рейтингу країни. Функціонування банку забезпечує гнучка організаційна структура управління.

На українському ринку АТ «УкрСиббанк» здійснює свою діяльність вже близько 20 років. За період свого існування банк добився лідируючих позицій на ринку банківських послуг України за рахунок збільшення частки ринку, підвищення ефективності діяльності, постійного підвищення надійності, збільшення конкурентоспроможності і комплексності надання банківських продуктів для своїх клієнтів. Демонструючи високі темпи розвитку, надійність і відмінну якість послуг, що надаються, Приватбанк досяг не тільки вітчизняного, але і міжнародного признання.

2.2. Оцінка стану ефективної діяльності з кредитування у АТ «УкрСиббанк»

Під ефективною діяльністю банку слід розуміти його здатність досягати поставлених цілей шляхом оптимального використання ресурсів, враховуючи при цьому не лише мікроекономічну, а й макроекономічну функції банків у ринковій економіці. Забезпечення ефективного функціонування банку, у свою чергу, потребує раціональної організації аналітичної роботи, результати якої слугують основою для прийняття економічно обґрунтованих управлінських рішень. За допомогою аналізу стає можливим визначення тенденцій та закономірностей діяльності банку, оцінка характеру впливу зовнішніх та внутрішніх факторів на його функціонування; науково обґрунтоване планування подальшої роботи та контроль її виконання; визначення потенціал розвитку банку та резерви підвищення ефективності його діяльності.

У своїй діяльності Банк керується принципами професіоналізму, надійності, відповідальності, справедливості, інформаційної прозорості, поваги, співпраці і взаємодії, порядності.

Важливу ланку в процесі забезпечення успішного функціонування банку займає Управління по роботі з персоналом. Варто зауважити, що на дане управління покладено обов'язки щодо забезпечення ті підтримки високої кваліфікації банківських працівників, а також оптимізацію їх діяльності.

Динаміка ключових балансових показників Банку протягом 9 місяців 2017 року свідчила про наступні тенденції:

1. На 31.12.2019 р. Банк мав від'ємний власний капітал у сумі -713 млн. грн. Але цей показник є технічним через наявність значної підтвердженої підтримки від акціонера Банку – Держави Україна, але від'ємний власний капітал Банку вказує на те, в якому стані він знаходився під час націоналізації.

Станом на 30.09.2020 власний капітал Банку становив вже 35,06 млрд. грн. Збільшення власного капіталу заслуговує на позитивну оцінку та стало можливим, здебільшого, через готовність акціонера Банку – Держави Україна надавати йому підтримку.

Основні балансові показники АТ «УкрСиббанк» за 2019 та 2020 роки наведено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2.

Основні балансові показники АТ «УкрСиббанк», млн. грн.,%

Показники	30.12.2020		31.12.2019		Темп зростання, %
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	
1	2	3	4	5	6
Заборгованість перед НБУ	12012	4,74%	18047	8,79%	-33,44%
Заборгованість перед банками та фінансовими організаціями	206	0,08%	2667	1,30%	-92,28%
Кошти клієнтів	202651	79,93%	181128	88,20%	11,88%
Зобов'язання всього	218480	86,17%	206072	100,35%	6,02%
Акціонерний капітал банку	167495	66,06%	50695	24,69%	230,40%
Власний капітал банку	35060	13,83%	-713	-0,35%	-0,20
Готівкові кошти та їх еквіваленти та обов'язкові резерви	30210	11,92%	30159	14,69%	0,17%
Заборгованість банків	5058	1,99%	2410	1,17%	109,88%
Кредити та аванси клієнтів	47622	18,78%	43583	21,22%	9,27%
Вбудовані похідні фінансові активи	30442	12,01%	27044	13,17%	12,56%

Продовження табл.2.1

1	2	3	4	5	6
Інвестиційні цінні папери у портфелі банку на продаж	70908	27,97%	64409	31,36%	10,09%
Інвестиційні цінні папери у портфелі банку на погашення	32253	12,72%	-	0,00%	-
Приміщення, вдосконалення орендованого майна, обладнання та нематеріальні активи	3953	1,56%	4019	1,96%	-1,64%
Інші фінансові активи	238	0,09%	269	0,13%	-11,52%
Інші активи	10996	4,34%	11630	5,66%	-5,45%
Майно що перейшло у власність банку як заставодержателя	21860	8,62%	21836	10,63%	0,11%
Активи всього	253540	100,00%	205359	100,00%	23,46%

Розрахунок проведено згідно консолідованої проміжної скороченої фінансової звітності АТ «УкрСиббанк» за 9 місяців 2020 року, що закінчилися 30 вересня 2020 року.

Основні балансові показники банку наведено на рисунку 2.1.

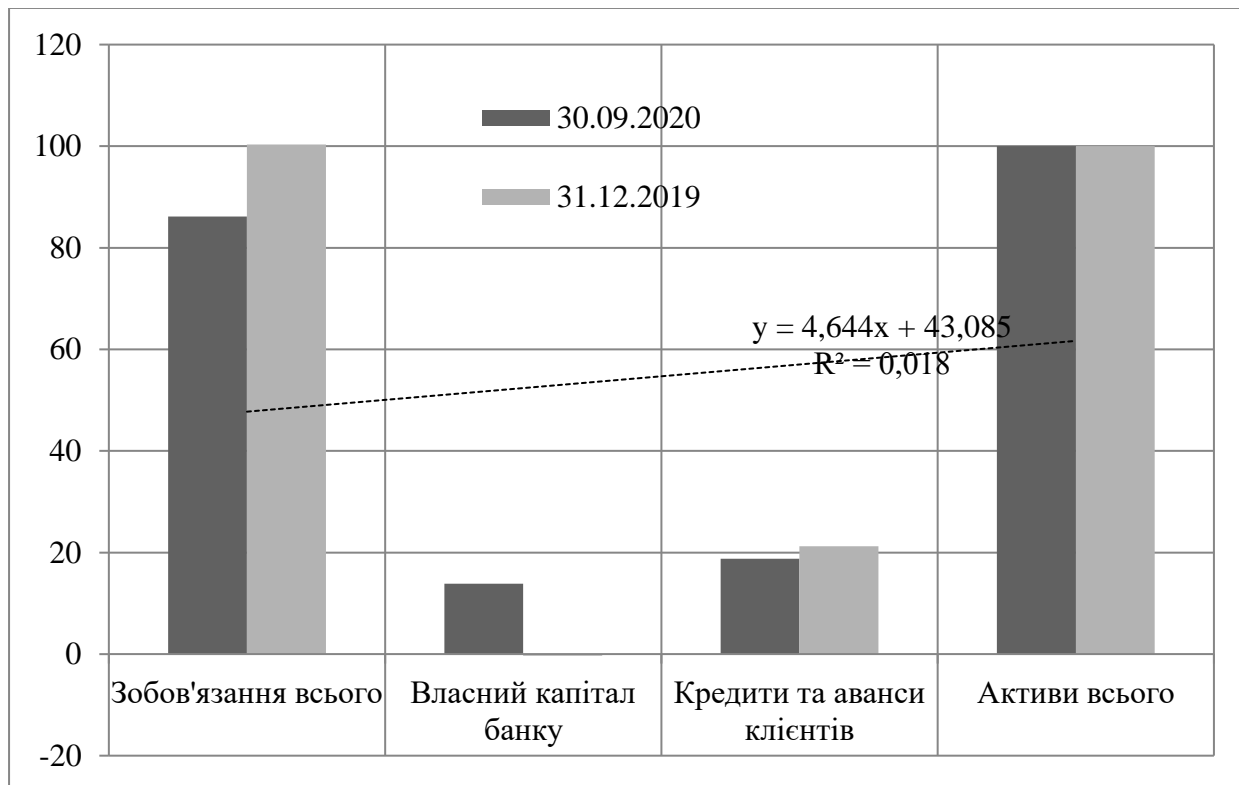


Рис. 2.1. Основні балансові показники АТ «УкрСиббанк»

2. Кредити та аванси клієнтів Банку за 2019 рік впали на 76,98% до 43,583 млрд. грн., що пов'язано зі значним формуванням Банком резервів. Агентство нагадує, що значна частина негативно класифікованих кредитів була заміщена цінними паперами у портфелі Банку на продаж у сумі 64,409 млрд. грн. За перше півріччя 2020 року кредити та аванси клієнтів Банку зросли на 1,35% до 44,170 млрд. грн., а за 9 місяців 2020 року – на 9,27%. Прискорення збільшення кредитної активності Банку у третьому кварталі також заслуговує на позитивну оцінку, оскільки вже впливає і у майбутньому може позитивно впливати на його доходи.

3. Заборгованість Банку перед НБУ за перше півріччя 2020 року знизилась на 28,45%, до 12,912 млрд. грн, а за 9 місяців на 33,44% – вже до 12,012 млрд. грн. Агентство нагадує, що зі звітності Банку за 30 червня 2020 року, яка була опублікована на сайті НБУ, випливає, що Банк прострочив повернення рефінансування НБУ. На думку Агентства, цю інформацію слід класифікувати як технічні дії Банку, спрямовані на зменшення юридичних ризиків, оскільки за виданим НБУ рефінансуванням є гарантії (зобов'язання) щодо погашення від попередніх акціонерів Банку.

Норматив регулятивного капіталу АТ «УкрСиббанк» станом на 02.10.2020 р. склав 20,293 млрд. грн. при граничному значенні, встановленому НБУ, у розмірі 200 млн. грн. Поточний розмір Н1 Банку вказує на той факт, що АТ «УкрСиббанк» повністю виконує нові вимоги НБУ до Н1 та має дуже великий запас по цьому нормативу. Ймовірність невиконання Банком цього нормативу найближчим часом дорівнює нулю.

Станом на 01.01.2020 р. норматив адекватності регулятивного капіталу Банку складав 2,10%, але згодом Банк було капіталізовано і на 01.03.2020 року Н2 Банку складав вже 10,43%. За підсумками 9 місяців 2020 року Н2 Банку досяг 17,85%, а на 01.12.2020 вже складав 17,89%.

В цілому, протягом періоду аналізу динаміка Н2 Банку була нестабільною і, як прогнозувалось, рівень забезпеченості Банку регулятивним капіталом спочатку залежав від зовнішньої підтримки акціонера Банку – держави Україна.

Акціонер своєчасно надавав капітал АТ «УкрСиббанк», не допускаючи дефіциту капіталу протягом тривалого часу. За перші 11 місяців 2017 року Н2 Банку коливався у межах, які дозволені НБУ, але нижче встановленого нормативу. Наприкінці липня 2020 року Н2 Банку перевищив 16% і далі Н2 Банку продемонстрував тенденцію до зростання до 17,89%.

Національний банк України встановлює наступні економічні нормативи, що є обов'язковими до виконання всіма банками:

1. Нормативи капіталу: мінімального розміру регулятивного капіталу – Н1 (500 млн.грн.); достатності (адекватності) регулятивного капіталу – Н2 (не менше 10%).

2. Нормативи ліквідності: миттєва ліквідність – Н4 (не менше 20%); поточна ліквідність – Н5 (не менше 40%); короткострокова ліквідність – Н6 (не менше 60%).

3. Нормативи кредитного ризику: максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента – Н7 (не більше 25%); великих кредитних ризиків – Н8 (не більше 8-ми кратного розміру регулятивного капіталу); максимального розміру кредитів, гарантій та поручительств, наданих одному інсайдеру – Н9 (не більше 5%); максимального сукупного розміру кредитів, гарантій та поручительств, наданих інсайдерам – Н10 (не більше 30%).

4. Нормативи інвестування: інвестування в цінні папери окремо за кожною установою – Н11 (не більше 15%); загальної суми інвестування – Н12 (не більше 60%).

Економічні нормативи діяльності банків-показники, встановлені Національним банком України з метою регулювання банківської діяльності на основі безвиїзного нагляду для здійснення моніторингу діяльності окремих банків і банківської системи в цілому.

Нормативи ліквідності АТ «УкрСиббанк» за період з 01.01.2020 по 01.01.2021 продемонстрували таку динаміку:

- норматив миттєвої ліквідності (Н4) зменшився з 63,52% до 40,71%;
- норматив поточної ліквідності (Н5) збільшився з 146,13% до 154,38%;

– норматив короткострокової ліквідності (Н6) збільшився з 76,07% до 98,53%.

Зробимо аналіз згідно консолідованої проміжної скороченої фінансової звітності АТ «УкрСиббанк» за 2019-2020 роки. Основні нормативи АТ «УкрСиббанк» наведено у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

Основні нормативи АТ «УкрСиббанк» протягом 2019-20 р.р., млн. грн

Показник	Нормативне значення	01.01.2019		01.01.2020	
		по системі	банк	по системі	банк
Норматив адекватності регулятивного капіталу (Н2)	>10%	15,27%	17,85%	12,69%	1,55%
Норматив миттєвої ліквідності (Н4)	>20%	53,24%	40,71%	60,79%	63,52%
Норматив поточної ліквідності (Н5)	>40%	105,55%	54,38%	102,14%	146,13%
Норматив короткострокової ліквідності (Н6)	>60%	97,47%	98,53%	92,09%	76,07%
Норматив максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента (Н7)	<25%	20,49%	11,76%	21,48%	142,17%
Норматив великих кредитних ризиків (Н8)	<800%	233,41%	11,76%	308,27%	1251,39%

Розглянемо основні нормативи банку АТ «УкрСиббанк» з 01.01.2020 року по 01.01.2021 року, згідно консолідованої проміжної скороченої фінансової звітності Приватбанку за 2019-2020 роки, дані наведено на рис 2.2.

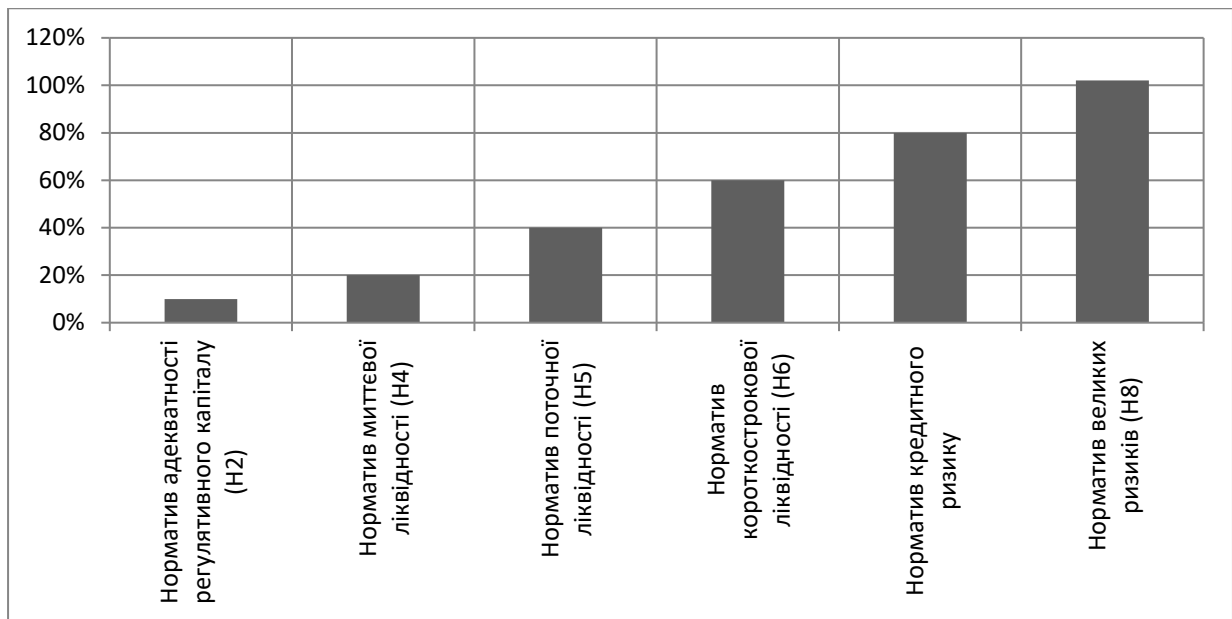


Рис.2.2. Виконанням банком нормативів

Таким чином, Банк підтримував дуже хороший запас нормативів ліквідності. Нормативи H5 та H6 Банку на 01.07.2019 р. перевищували не тільки граничні значення, встановлені НБУ, але й середні значення цих нормативів по банківській системі України.

У грудень 2019 року АТ «УкрСиббанк» увійшов з такими значеннями нормативів: H4 – 42,2%, H5 – 168,79%, H6 – 98,43%.

В цілому, протягом періоду аналізу динаміка H2 Банку була нестабільною. Акціонер своєчасно надавав капітал АТ «УкрСиббанк», не допускаючи дефіциту капіталу протягом тривалого часу.

Наприкінці липня 2019 року H2 Банку перевищив 16% і далі H2 Банку продемонстрував тенденцію до зростання до 17,89%.

Отже, можна зробити висновок, що Банк був дуже добре забезпечений ліквідністю, надійний та конкурентоспроможний.

За перше півріччя 2019 року АТ «УкрСиббанк» отримав збиток у сумі 2,908 млрд. грн. Збиткова робота Банку відноситься до негативного фактору, але розмір збитку був невисоким і не міг вплинути на стабільність роботи Банку за умови наявності підтримки від акціонера.

До позитивних тенденцій слід віднести: збільшення нарахованого чистого процентного доходу Банку, зростання доходів за виплатами і комісійними, та головне – збільшення чистого комісійного доходу (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Динаміка доходів та витрат АТ «УкрСиббанк» у 2019-20 р.р., млн. грн

Показник	За 9 місяців 2019 р.	За 9 місяців 2020 р.	Зміна	Темп приросту, %
Процентні доходи	19245	25232	-5987	-23,73%
Процентні видатки	-14267	-21654	7387	-34,11%
Чистий процентний дохід	4978	3578	1400	39,13%
Чистий процентний дохід після вирахування резерву на знецінення кредитів та авансів клієнтам	-2246	2944	-5190	-3205
Доходи за виплатами та комісійними	9099	7480	1619	21,64%
Видатки за виплатами та комісійними	-2084	-1684	-400	23,75%
Чистий комісійний дохід	7015	5796	1219	21,03%
Результат від вбудованих похідних фінансових інструментів	-429	-2084	1655	-79,41%
Результат від операцій із іноземною валютою	808	347	461	132,85%
Результат від переоцінки іноземної валюти	1042	-1216	2258	-
Інші операційні доходи	252	1517	-1265	-83,39%
Адміністративні та інші операційні витрати	-8007	-6887	-1120	16,26%
Чистий прибуток (збиток) за рік	-1590	335	-1925	-

Додатково слід враховувати, що АТ «УкрСиббанк» через масштаби своєї діяльності продовжує залишатись стратегічним інтересом Держави Україна. Участь держави у капіталі АТ «УкрСиббанк» забезпечує основу для стабільного функціонування банківської системи.

Стратегічну роль АТ «УкрСиббанк» для держави підтверджують факти капіталізації Банку на 107 млрд. грн. у грудні 2019 року, на 9,8 млрд. грн. – у

лютому 2019 року і на 22,5 млрд. грн. – влітку 2020 року. Після націоналізації ключовий акціонер Банку на практиці довів свою спроможність капіталізувати Банк у необхідних обсягах, чим підтвердив свій високий рівень зовнішньої підтримки.[9]

Таким чином, АТ «УкрСиббанк» був дуже добре забезпечений ліквідністю, і з липня 2020 року забезпечував поступове зростання адекватності регулятивного капіталу Банку та прискорив збільшення кредитування.

2.3. Аналіз ефективності використання іпотечного кредитування у АТ «УкрСиббанк»

Одними з перших банків, які активно і системно почали прогнозувати послуги іпотечного кредитування на ринку нерухомості, був АТ «УкрСиббанк».

Іпотечні кредити дозволяють молодим людям купувати чи будувати житло, купувати меблі, автомобілі та ін. Але на сьогоднішній день, коли криза ще не минула, брати кредит майже не вигідно, хоча кількість іпотечних пропозицій збільшується. Схеми іпотечного кредитування в різних банках принципово не відрізняються, хоча є певні Комунальне господарство міст 251 відмінності, що стосуються самої процедури отримання кредиту чи вартості послуг. Крім того різні банки по-різному співпрацюють (чи не співпрацюють) з агентствами нерухомості.

Ще недавно пропонувалися іпотечні кредити на термін від 10 до 15 років під 23-25% річних, а в деяких банках 25-28%. Але ситуація за останні півроку по іпотеці змінилася. Багато банків знизили ставку до 20%, а деякі до 15-16%. Терміни кредитування теж повертаються до докризових на строк до 20 років [8]. Також за позитивний момент можна вважати послаблення процедури кредитування, тобто деякі банки почали швидше розглядати заявки на кредит від 7 до 10 днів замість колишніх 3-4-х тижнів. Але як би ні падали ставки та як би ні подовжувалися терміни кредитування, вимоги до позичальників серйозно

знижують шанси на отримання кредиту. Банки згодні видавати кредити з 30-40% першим внеском, але при цьому підвищують ставку (на 1-2%) або скорочують термін запозичення (5-10 років), в то й же час як при 50-60% внеску дають кредит на 20 років [2].

Однією з важливих подій у сфері іпотечного кредитування можна назвати впровадження банками плаваючої ставки по іпотечних кредитах. Цей механізм дозволить банкам видавати довгострокові кредити навіть якщо економічна ситуація нестабільна. Таке нововведення позичальники сприйняли насторожено. Поки що позичальники віддають перевагу кредитам з фіксованою відсотковою ставкою, оскільки їм не зрозумілий механізм формування плаваючої ставки в банківській системі України. Це пов'язано з високою ризикованістю таких кредитів і нестабільністю реальної економічної ситуації в країні[17].

З 01.09.2020 по 01.12.2020 АТ «УкрСиббанк» зменшив на 3,0 % річних процентну ставку за кредитами на житло (вторинний ринок).

Порівняння реальної процентної ставки за кредитами на купівлю житла АТ «УкрСиббанк» та банків-конкурентів, станом на 01.01.2021 року. Відсотки на 4 й рік розраховані на рівні діючих плаваючих ставок. Для кожного періоду розглянуті 3 сценарії вартості нерухомості, суми кредиту та строку кредитування (табл.2.6):

Таблиця 2.6

Порівняння сценаріїв вартості нерухомості

Вартість нерухомості	Сума кредиту	Термін
1	2	3
1 млн. грн.	500 тис. грн.	20 років;
800 тис. грн.	320 тис. грн.	12 років;
800 тис. грн.	250 тис. грн.	5 років.

АТ «УкрСиббанк» займає четверту позицію у перший рік та шосту – на четвертому році кредитування (серед 6 банків). Перевага полягає у фіксованій

процентній ставці. Проте Укргазбанк також має фіксовану ставку, що на 1,0 % річних є меншою за Приват і стягує менші страхові платежі.

Приватбанк пропонує умови іпотеки, які дещо поступаються середнім на ринку. Головними перевагами є фіксована процентна ставка та відсутність комісії за видачу кредиту. Водночас, є серйозні недоліки: перехід права власності до позичальника відбувається лише після повного погашення кредиту, а страхування житла є дуже дорогим у останні роки кредитування.

В цілому при здійсненні операцій з іпотечного кредитування фізичних осіб Банк керується чинним законодавством України, нормативними актами Національного банку України, Статутом банку, рішеннями колегіальних органів банку, чинним Положенням про кредитування фізичних осіб у АТ «УкрСиббанк», Кредитною політикою АТ «УкрСиббанк», та іншими внутрішніми нормативними та організаційно-розпорядчими документами банку. Банк здійснює кредитування на основі Інструкції з іпотечного кредитування фізичних осіб.

У своїй діяльності Банк керується принципами професіоналізму, надійності, відповідальності, справедливості, інформаційної прозорості, поваги, співпраці і взаємодії, порядності.

Важливим показником ступеня розвитку іпотечного кредитування є частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі комерційних банків.

Обсяг житлових іпотечних кредитів, наданих в іноземній валюті, значно перевищує обсяг таких у гривні. Це можна пояснити тим, що багато заощаджень здійснюється в іноземній валюті, до того ж іпотечні кредити в іноземній валюті мають нижчі процентні ставки, мають місце і тривалі побоювання щодо інфляції з боку позичальників.

Проаналізуємо показники кредитного портфелю АТ «УкрСиббанк» за 2019-2020 рр. Кредити та аванси, що надавав АТ «УкрСиббанк» своїм клієнтам представлено у табл. 2.7.

Таблиця 2.7

Кредити та аванси клієнтам АТ «УкрСиббанк» у 2019-20 р.р.

Показники	на початок 2019 р.	на початок 2020 р.
1	2	3
Кредити юридичним особам	150923	188764
Кредити фізичним особам – кредитні картки	22117	20919
Кредити фізичним особам – іпотечні кредити	6194	9363
Кредити фізичним особам – кредити на придбання автомобіля	349	503
Кредити фізичним особам – споживчі кредити	174	91
Кредити фізичним особам – інші кредити	1141	1648
Кредити підприємствам малого та середнього бізнесу (МСП)	2075	2252
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом від фізичних осіб	410	264
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом від юридичних осіб	252	329
Всього кредитів та авансів клієнтам, загальна сума	183635	224133
Мінус: резерв на знецінення кредитів	-21805	-28794
Всього кредитів та авансів клієнтам	161830	195339

З урахуванням наведених у табл. 2.7 даних можна зазначити, що сума кредитів та авансів виданих АТ «УкрСиббанк» своїм клієнтам зросла на 33509 млн. грн. і у 2020 р. становила 195339 млн. грн.

Зростання спостерігалось за всіма показниками окрім споживчих кредитів фізичним особам, сума яких зменшилась майже у 2 рази і у 2020 р. становила 91 млн. грн. проти 174 млн. грн. у 2019 р.

Загальний обсяг кредитів за період аналізу зріс на 54,51 %, що обумовлено збільшенням обсягу кредитів, наданих юридичним особам в 2019 році на 4,5 млрд. грн. та зменшенням резервів за кредитами юридичних осіб в 2020 році майже на 2 млрд. грн. На рисунку 2.8 наведено структуру основних статей активів АТ «УкрСиббанк» за 2018-2020 роки станом на 01.01.2020. Питома вага кредитного портфелю в загальних активах є не досить значною, що свідчить про невисоку концентрацію кредитного ризику.

Найбільша кількість кредитів прострочених більше ніж 361 день було АТ «УкрСиббанк» надано юридичним особам та становить 86,6% від загальної суми знецінених кредитів банку. Серед знецінених кредитів виданих фізичним особам більша частина припадає на іпотечні кредити – 8,6% від загальної суми знецінених кредитів.

АТ «УкрСиббанк» поновив іпотечне кредитування фізичних осіб. Відтепер завдяки програмі «Житло в кредит» клієнтам стала більш доступна житлова нерухомість на первинному та вторинному ринках, а також конфіскована нерухомість банку.

Динаміка основних статей зобов'язань АТ «УкрСиббанк» представлена на рисунку 2.8.

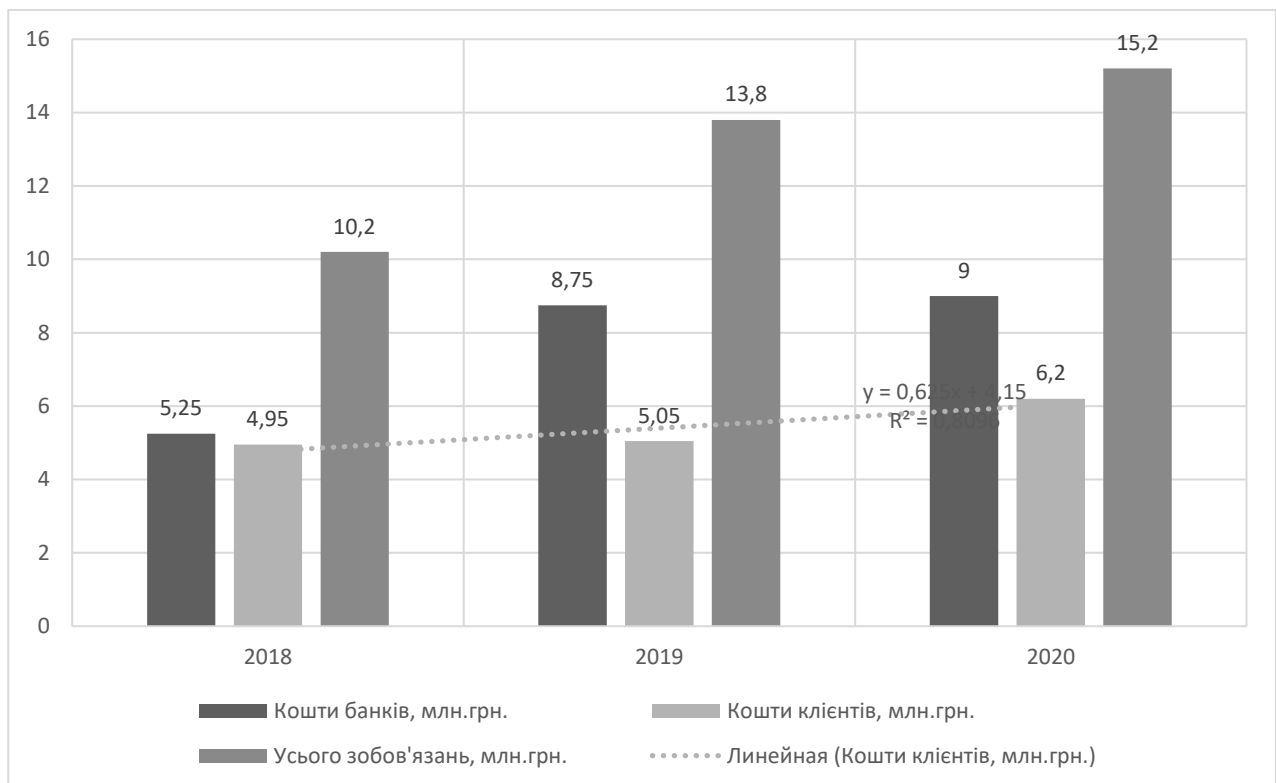


Рис.2.8. Динаміка основних статей зобов'язань АТ «УкрСиббанк» за період 2018-2020 роки, тис. грн

АТ «УкрСиббанк» пропонує умови іпотеки, які дещо поступаються середнім на ринку. Головними перевагами є фіксована процентна ставка та відсутність комісії за видачу кредиту. Водночас, є серйозні недоліки: перехід

права власності до позичальника відбувається лише після повного погашення кредиту, а страхування житла є дуже дорогим у останні роки кредитування.

На купівлю житла на вторинному ринку строком до 20 років з мінімальним авансом 25 %. Головною перевагою є фіксована процентна ставка на весь строк кредиту. Недолік – величина процентів, що потрібно сплатити за позицією. В цілому, Приватбанк за рівнем загальної переплати (проценти плюс комісії плюс страховки) посідає останнє місце серед 6 банків, що видають зараз кредити на купівлю житла.

Середня реальна ставка по іпотеці на вторинне житло строком на 1 рік становить 24,03% річних, середня номінальна процентна ставка - 22,16% річних, середня одноразова комісія - 1,3%, середня щомісячна комісія - 0,1%. Мінімальний початковий внесок для даних умов кредитування становить 10%.

Згідно найвигіднішого кредитування (з точки зору вартості) банківських кредитів на житло на вторинному ринку в гривні терміном на 1 рік за станом на 01.09.2020 р. Приватбанк посів друге місце. Дані процентних ставок наведено у табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Процентні ставки річних за кредитом

№	Банк	Програма	Реальна ставка, % річних	Умови
1	2	3	4	5
1	Кредобанк	На покупку нерухомості на вторинному ринку	15,9	Відсоткова ставка: 15,9% Аванс: від 40%
2	Приватбанк	Нерухомість банку	17,9	Відсоткова ставка: 17,9% Аванс: від 25%

Отже, можна зробити висновок, що у АТ «УкрСиббанк» частка іпотечного кредитування показує постійний і дуже активний ріст. Так, якщо за підсумками 2020 року квартири в іпотеку брали трохи більше 3% покупців, то за два з половиною місяці 2021 року частка кредитування вже перевищила 7% від загальної кількості угод.

Висновки до розділу 2

У переліку економічних понять, без практичного впровадження яких було б фактично абсолютно неможливе повноцінне формування вітчизняної ринкової інфраструктури, особливе місце займають «іпотека» та «іпотечне кредитування».

Слід сказати, що іпотека є не тільки складовою фінансового ринку, формуючи, зокрема, підстави для довгострокового кредитування, а отже, й довгострокової вартості грошей в країні, але й сприяє вирішенню цілого ряду соціально важливих завдань.

Іпотечне кредитування в сучасних умовах розвитку економічних відносин в Україні є одним з найбільш мобільних сегментів фінансового ринку. На даний час на довгострокові фінансові ресурси спостерігається значний попит, особливо помітний у сфері довгострокового кредитування фізичних та юридичних осіб.

Відтак виникає потреба удосконалення теоретичних і практичних основ функціонування ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг.

Кредити та аванси клієнтів Банку за 2019 рік впали на 76,98% до 43,583 млрд. грн., що пов'язано зі значним формуванням Банком резервів. Агентство нагадує, що значна частина негативно класифікованих кредитів була заміщена цінними паперами у портфелі Банку на продаж у сумі 64,409 млрд. грн. За перше півріччя 2020 року кредити та аванси клієнтів Банку зросли на 1,35% до 44,170 млрд. грн., а за 9 місяців 2020 року – на 9,27%. Прискорення збільшення кредитної активності Банку у третьому кварталі також заслуговує на позитивну оцінку, оскільки вже впливає і у майбутньому може позитивно впливати на його доходи.

Заборгованість Банку перед НБУ за перше півріччя 2020 року знизилась на 28,45%, до 12,912 млрд. грн, а за 9 місяців на 33,44% – вже до 12,012 млрд. грн. Агентство нагадує, що зі звітності Банку за 30 червня 2020 року, яка була опублікована на сайті НБУ, випливає, що Банк прострочив повернення рефінансування НБУ.

РОЗДІЛ 3

ПЛАНУВАННЯ ШЛЯХІВ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

3.1. Пропозиції з покращення системи іпотечного кредитування банками в Україні

Стабільність роботи банків значною мірою залежить від їх кредитної діяльності. Грамотна кредитна політика, організаційно-методичне забезпечення кредитного процесу сприяють підвищенню фінансової стабільності та прибутковості банків, зменшують ризик банкрутства. На всі параметри кредитної угоди впливає рейтинг позичальника, який встановлюють банки на основі самостійно розробленої методики. Кредитний рейтинг, що надається потенційному позичальникові, відображає фінансово-економічне становище підприємства, його здатність виконувати свої зобов'язання перед потенційними кредиторами.

З метою зменшення ризику неповернення кредиту банки використовують різні механізми забезпечення та гарантування повернення вкладів. Статистика свідчить: 70-75% наданих позичок – це кредити, забезпечені заставою. Нині більшість банків, визначаючи розмір кредиту при іпотечному кредитуванні, особливо при іпотечному кредитуванні підприємства (у тому числі й промислового), використовують «подвійне покриття», тобто ліквідаційна вартість об'єкта застави удвічі перевищує розмір кредиту.

Визначаючи розмір кредиту при іпотечному кредитуванні промислового підприємства, слід насамперед виходити з тієї умови, що банк не зазнає збитків у разі порушення позичальником кредитних зобов'язань і цілковито задовольнить свої вимоги за рахунок забезпечення.

Методика визначення дисконту встановлюється внутрішніми банківськими інструкціями та є закритою інформацією. Дані щодо середньо ринкової величини

цього показника відсутні. Ці відомості та методи розрахунку дисконту при кредитуванні юридичних та фізичних осіб належать до категорії внутрішньої банківської інформації, як правило є закритими. Для українських банків величина дисконту станом може бути такою (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Величина дисконту від ринкової вартості об'єкта застави

Об'єкт застави	Величина дисконту
Житлові приміщення	0,1 – 0,3
Об'єкти нерухомості під офіси, готелі, магазини	Не менше 0,5
Інші види нерухомості	Не менше 0,7
Біржові товари	Не менше 0,5
Виробниче устаткування	Не менше 0,7
Акції українських емітентів	Не менше 0,4
Облігації державних позик	Не менше 0,2
Повітряні, морські судна	Не менше 0,6
Рухоме майно	Не менше 0,5
Товари, що знаходяться в обороті	Не менше 0,7

Отже, з огляду на те, що українським законодавством підприємство, як майновий комплекс, визнається нерухомістю, для такого виду застави 70 (іпотеки підприємства) на сьогоднішній день характерні заставні знижки відносно ринкової вартості підприємства від 0,5 до 0,4. Очевидно, така значна величина дисконту впливає з високої вартості застави і тривалого періоду ринкової експозиції, через які реалізація закладеного майна у випадку неплатоспроможності компанії боржника можлива лише з істотними ціновими знижками.

Іншими словами, головним фактором значного дисконту при іпотеці підприємства є не кредитний ризик, не ризик неплатоспроможності позичальника, а низька ліквідність об'єкта застави. Насамперед дисконт, що становить половину вартості застави, ураховує підвищені кредитні ризики, притаманні нестабільній макроекономічній ситуації в Україні, страхує кредитора від втратна випадок настання неплатежів за кредитними зобов'язаннями. Таке велике значення цього показника вимагає від підприємства-боржника надання

кредиторів забезпечення, вартість якого як мінімум, удвічі перевищує суму кредит, що, у свою чергу, стимулює його до своєчасного та якісного обслуговування зобов'язання.

Низький рівень кредитного забезпечення іпотекою підприємства висуває підвищені вимоги до методики розрахунку необхідного дисконту. Така методика на сьогоднішній день, окрім класичних факторів (ринкова вартість бізнесу за дохідним підходом і структура заборгованості підприємства), має враховувати якість активів підприємства (майнову вартість бізнесу) та ступінь їх зносу.

На сьогодні сформувалася практика визначення вартості забезпечення на базі ліквідаційної вартості об'єкта застави. З метою збільшення наочності для кредитора та підвищення вірогідності результату оцінки дисконту для цілей ухвалення управлінського рішення про іпотеку підприємства пропонується модель фінансового результату самоліквідації (ФРС).

На відміну від вимушеної ліквідації, самоліквідація проводиться в обмежений термін, який коротший за типовий термін ринкової експозиції. Це завжди призводить до втрат, тому що майно розпродається в терміновому порядку і з відповідною знижкою. При самоліквідації власник має можливість провести розрахунок і розпродаж планомірно за цінами, близькими до ринкових, уникаючи істотних втрат.

Для цієї методики створюється ситуація самоліквідації підприємства: наприклад, власник приймає рішення вилучити з підприємства вкладені кошти. Він виплачує поточні платежі з наявних коштів. Майно підприємства виставляється на продаж і реалізується за сформованими цінами у фіксований термін ринкової експозиції. Надходження від реалізації активів спрямовуються на погашення заборгованості, за якою настає термін сплати. При нестачі коштів власник покриває їх дефіцит за рахунок кредиту банку. Відсотки за кредити також погашаються з виручених від реалізації майна сум. Кошти, що залишилися після розрахунків із кредиторами, підлягають розподілу між власниками (акціонерами) підприємства.

В основу розрахунку показника самоліквідації покладено принцип поділу активів (принцип ліквідності) і пасивів (принцип строковості) балансу підприємства на чотири групи.

Фінансовий результат самоліквідації буде сумою, яку реально зможуть розділити між собою акціонери (пайовики) після ліквідації підприємства. Але вони одержать ці кошти лише пізніше, після реалізації активів. На момент проведення аналізу (оцінки) поточна вартість грошового потоку може бути визначена за допомогою дисконтування за формулою (3.1):

$$\text{ПВС} = \frac{\text{ФРС}}{(1+i)^t} \quad (3.1)$$

де: ПВС – поточна вартість надходження;

i – ставка дисконтування, середньозважена депозитна ставка, строком від 1 місяця до 1 року;

t – тривалість періоду до моменту надходжень.

Потік від самоліквідації визначається як різниця між надлишком (дефіцитом) коштів, отриманих від реалізації активів і погашення пасивів на кожному інтервалі дисконтування (етапі ліквідації), і відсотками за кредит, що використовувався на попередньому етапі. Така зміна моделі самоліквідації є необхідною для розрахунку платоспроможності позичальника і динаміки погашення зобов'язань на випадок ліквідації підприємства.

Поточна вартість фінансового результату самоліквідації (ПВС) є обґрунтованою вартістю підприємства при виникненні обставин, що перешкоджають продовженню господарської діяльності (наприклад, через відсутність збуту продукції, остаточне позбавлення ліцензії на основний вид діяльності тощо).

Розрахунок поточної вартості фінансового результату самоліквідації (ПВС і ФРС) відносно не складний і може бути проведений у експрес-формі. Фінансовий результат самоліквідації відображає майновий стан підприємства без врахування його господарської діяльності.

Використання цього показника при оцінці бізнесу дозволяє:

- власникові – вчасно і обґрунтовано прийняти рішення про розширення або згортання бізнесу;
- інвесторові – оцінити можливості повернення вкладених у цей бізнес коштів;
- оцінювачеві – обґрунтовано вибрати методику розрахунку вартості підприємства і значимість (вагу) різних підходів;
- кредиторів і позичальників – визначити очікувану величину знижки з ринкової вартості підприємства як об'єкта застави.

Відношення поточної вартості фінансового результату самоліквідації до величини власного капіталу підприємства може використовуватися як показник самоліквідації (ПС), що розраховується за формулою (3.2).

$$ПС = \frac{ПВС}{ВК} \quad (3.2)$$

де: ПС – показник самоліквідації;

ПВС – поточна вартість фінансового результату самоліквідації;

ВК – величина власного капіталу підприємства.

ПС - показує можливість погашення всіх зобов'язань підприємства за умови припинення господарсько-виробничої діяльності на момент оцінки.

Показник самоліквідації відображає співвідношення структури активів і пасивів підприємства, змінюється в межах від одиниці до негативних значень. Чим вище ПС, тим менше ризик втрати вкладених фінансових коштів інвестора і акціонерів, більш гнучка фінансова політика підприємства, виробничо-господарська діяльність. Проте ПС, близький до одиниці, свідчить про відсутність господарської діяльності, показує низьку ефективність використання фінансових ресурсів і, відповідно, сигналізує про низьку ймовірність отримання очікуваного прибутку. Для працюючих підприємств величина ПС залежить від виду діяльності і може бути визначена за статистичними даними для галузі. Найбільш очікувана величина становить 0,3-0,6.

У запропонованій методиці величина дисконту визначена як знижка з ринкової вартості промислового підприємства залежно від:

- показника самоліквідації;
- кредитного навантаження;
- відсотків за кредит, розрахованих на базі річної величини процента на рівні середньозваженої ставки кредитування, строком на один рік.

Тоді відношення суми кредиту до ринкової вартості об'єкта застави дорівнює (формула 3.3):

$$K/PB = \frac{ПС}{1 + \frac{i}{1 - (1-i)^{-t}}} \quad (3.3)$$

де:– відношення (частика) кредиту до ринкової вартості об'єкта застави;

ПС– показник самоліквідації;

i - ставка відсотка за кредит (прийнята на рівні середньозваженої ставки за довгостроковими кредитами, строком 1 рік);

t – термін кредиту (приймається 1, 3, 5 ,7 років).

Виходячи з того, що гранична величина кредиту є заставна вартість, то величина $1 - K/PB$ є дисконт (Д).

Останнім кроком моделі є врахування інвестиційного рейтингу області, в якій функціонує позичальник. Принцип визначення інвестиційного рейтингу області базується на їх поділі на п'ять груп у залежності від річних обсягів інвестицій і на три групи – у залежності від наявного темпу росту.

Принцип поділу за обсягами інвестицій (обумовлює потенціал області):

А – максимальний потенціал (1-5 місце);

В – високий потенціал (6-10 місце);

С – середній потенціал (11-15 місце);

Д – незначний потенціал (16-20 місце);

Е – низький потенціал (21-27 місце).

Принцип поділу за темпами інвестицій (обумовлює ризик інвестування):

a – мінімальний ризик (темп росту становить 5% і більше);

b – середній ризик (темпи росту 0,1 -5%);

c – максимальний ризик (темп росту відсутній).

У залежності від отриманого інвестиційного рейтингу області банк визначає власну кредитну політику та встановлює коригуючі коефіцієнти кредитного ризику (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Визначення коригуючих коефіцієнтів кредитного ризику

Регіональний рейтинг	Тип кредитної політики	Коригуючий коефіцієнт кредитного ризику
Aa, Ab, Ba, Bb	Агресивна	1,2
Ca, Cb, Ac, Bc	Активна	1,1
Cc, Da, Db	Помірна	1
Ea, Dc	Здоровий глузд	0,9
Eb, Ec	пасивність	0,8

Таким чином, дана методика дає змогу встановити розмір кредиту при іпотечному кредитуванні цілісного майнового комплексу промислового підприємства. В основу принципу визначення величини кредиту покладено основне завдання – можливість повернення коштів, наданих під іпотеку промислового підприємства, на випадок невиконання ним своїх зобов'язань.

Встановлено, що при розгляді ризиків іпотечного кредитування слід визначити не тільки види ризику, які притаманні цьому сегменту ринку банківського кредитування, а й визначити, як ці ризики впливають на кожного з учасників ринку – банків, позичальників, емітентів іпотечних цінних паперів та інвесторів. В залежності від суб'єктів, які спричиняють виникнення ризиків, ризики іпотечного кредитування поділено на три сфери:

- ризики фізичної особи (позичальника);
- ризики посередників (банків та іпотечної установи);
- ризики інвестора іпотечних цінних паперів.

До ризиків іпотечного ринку відносять ризики його окремих сегментів, зокрема:

- фінансові ризики (кредитний, процентний, ліквідності, реінвестування, валютний, покриття);
- ризики нерухомості (загальні та специфічні (зміни кон'юнктури, вірності оцінки, зношення об'єкту, експозиції), комерційний);
- інші ризики (юридичний, репутації, операційно-технологічний).

При цьому застосовують методи управління ризиками іпотечного ринку на рівні:

- окремого іпотечного кредиту (аналіз платоспроможності позичальника, залучення достатнього забезпечення та зменшення частки кредиту у вартості застави; страхування);
- всього кредитного портфеля (диверсифікація, лімітування та створення резервів).

Страхування ризиків іпотечного кредитування охоплює як основні види страхування, що наведені у визначенні даної категорії, так і додаткові види страхування, зокрема:

- a) страхування іпотечного кредиту;
- b) страхування від помилок в оцінці страхової вартості нерухомості;
- c) страхування цінних паперів, випущених на базі іпотек;
- d) спеціальне страхування будівельних ризиків, пов'язаних з кредитуванням будівельних організацій.

Аналіз категорії «страхування» в іпотечних нормативно-правових актах засвідчив, що на сьогодні в Україні не існує єдиного нормативного акту, який би чітко окреслював взаємозв'язок між страхуванням та іпотечним кредитуванням.

Банки на обов'язкову вимогу визначають різні види страхування, але законодавчо закріплений лише один вид страхування – страхування нерухомості, що виступає як застава.

Зафіксовано наявність невирішених проблемних питань, а саме:

- неврегульованість розірвання договору страхування іпотечного кредитування;
- недосконалість визначення об'єктів страхування;
- проблема визначення страхової вартості предмету застави, яка будується впродовж терміну іпотечного договору (за таких умов її оціночна вартість постійно зростає).

Систему страхування ризиків іпотечного кредитування доцільно розглядати у контексті сукупності взаємопов'язаних складових елементів (суб'єктів, об'єктів, інструментів), які функціонують на основі страхових принципів та нормативно-правового забезпечення в сфері іпотечного кредитування.

Для управління кредитним ризиком, важливе значення має кредитна політика банку, специфіка його діяльності. Щоб управляти кредитним ризиком, необхідно проводити постійний контроль за станом та якістю кредитного портфеля банку як за структурою кредитів, так і за моніторингом окремих груп кредитів.

Захист від кредитного ризику полягає в контролі та регулюванні кредитного портфеля, а саме:

- контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються;
- обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що підвищує для нього вартість кредиту;
- вибір і застосування найбільш прийнятної для банків методики оцінки забезпечення кредитів;
- створення загальних резервів на можливі втрати за позиками;
- забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійного моніторингу.

В 2020 році умови по кредитах на купівлю нерухомості значно покращилися: кредити на житло пропонують вже 40 банків. Вони знизили перший внесок до 30%, але все все ще потребують великих зарплат. Ще влітку 2020 року вони були на рівні 21-26%, восени знизилися до 19-21% річних, а

тепер впритул підібралися до докризового рівня 17-20%. Так, деякі банки до цих пір тримають ставки 22-24% і навіть 28%, але у більшості вони закріпилися на рівні 17-19%.

Встановлено, що іпотечне кредитування – ефективна форма залучення вільних фінансових ресурсів, тому з розвитком іпотечного кредитування пов'язується можливість суттєвих якісних зрушень в економіці.

Іпотечний ринок має відповідну організацію, яка включає первинний і вторинний сегмент. Крім того, як свідчить аналіз зарубіжного досвіду, кожна з країн сформувала національну модель іпотечного ринку, якій властива відповідна організація. В Україні діє дворівнева система іпотечного кредитування.

Формування й розвиток механізму банківського іпотечного кредитування ґрунтуються на правових, економічних і організаційних методах управління, що забезпечує системний підхід до вирішення проблеми. Важливими факторами розвитку механізму банківського іпотечного кредитування є міжнародний досвід та його адаптація до вітчизняної законодавчої бази, врахування економічних умов, властивих економіці України.

Іпотечний ринок включає систему відносин, що виникають у процесі купівлі та продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю, на основі певних економічних принципів

Важливим в Україні, також, є формування регіональних ринків іпотек, оскільки відбувається поступова її інтеграція в єдиний державний ринок іпотеки.

Передбачено комплекс заходів з розвитку кредитування під заставу землі, іпотечного кредитування, серед яких є:

- розробка механізму, який давав би можливість іпотечному застагодержателю в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення власних інтересів з вартості заставленої земельної ділянки;
- створення заходів стосовно захисту прав заставодавців;
- використання іпотеки за договорами купівлі-продажу земельних ділянок;

– підготовка та перепідготовка фахівців з іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування безумовно сприяє створенню в Україні нормативної бази і низки законів щодо іпотеки. Чинники, які негативно впливають на розвиток іпотеки: нестабільність економіки; низький рівень доходів більшості населення; людська недовіра до банківських і фінансових установ.

Механізм банківського іпотечного кредитування в роботі визначається як послідовність етапів надання кредитів під заставу нерухомості комерційними банками на основі визначальних принципів і нових умов (фінансових, організаційно-економічних, нормативно-правових), які об'єднують такі елементи у єдине ціле для створення стійкої системи і враховують специфіку сучасного етапу розвитку банківської системи.

Маркетингові дослідження дозволили визначити стан фінансового ринку іпотечного кредитування і перспективи його розвитку; з'ясувати стан конкуренції на ринку та її вплив на діяльність банку; спрогнозувати загальні тенденції розвитку ринку банківських послуг іпотечного кредитування. Останнім часом іпотечне кредитування в Україні набуває все більшого розвитку.

Важливою складовою організаційно-економічного забезпечення ефективного функціонування механізму банківського іпотечного кредитування є проведення внутрішнього аудиту та надання об'єктивної оцінки реальної ситуації в управлінні процесом іпотечного кредитування у комерційному банку[10].

Встановлено, що банківські інститути мають можливість залучення нових клієнтів, довгострокових та дешевих коштів для збільшення обсягу іпотечного кредитування та розширення операцій з надання іпотечних кредитів (як фізичним особам за ставками 15-21% у гривні та 12-15% у доларах США, так і юридичним особам за ставками 18-22% у гривні та 15-17% у доларах США). Крім того, банки одержують додатковий дохід за короткотерміновим розміщенням залучених коштів від емісії сертифікатів ФОН при операціях "овернайт" по 2-3% та отримують плату за виконання функцій управителя від 1

до 5% від обсягу емісії сертифікатів ФОН, а за участі банківського інституту як партнера у впровадженні даного проекту – одержання до 40% прибутку від продажу нерухомості.

Забудовники забезпечені додатковими джерелами фінансування нерухомості та отримують винагороду в розмірі від 2 до 5% від вартості реалізованих об'єктів будівництва

Для ефективного здійснення контролю аудиторами та попередження виникнення будь-якої проблеми необхідне проведення не тільки наступного, а також і поточного контролю підрозділом внутрішнього аудиту банку за:

- проблемними, простроченими іпотечними кредитами;
- укомплектованістю необхідними документами кредитних справ; дотриманням вимог чинного законодавства та нормативних актів Національного банку України; концентрацією іпотечних кредитів.

Ефективний внутрішній контроль аудиторською службою банку значно впливає на його загальний стан, тому пропонується методика визначення уразливих місць кредитної діяльності банку для попередження проблем, що дозволить досягти максимального доходу від надання іпотечних кредитів при мінімальному ризику.

Одним із способів зниження кредитного ризику є активне використання банками при організації кредитного процесу такого важливого фінансово-економічного інструменту ринкового господарства, як застава, котра, забезпечуючи захист інтересів кредитора, одночасно сприяє активізації економічної діяльності господарюючих суб'єктів. Як показує практика, майже 90 % кредитів банків видається під забезпечення.

Розглядаючи питання захисту банківських операцій як один з елементів забезпечення економічної безпеки банків, треба зазначити, що втрати, які несуть банки від цих операцій, мають істотний вплив на їх ліквідність і платоспроможність.

Очевидно, що захист кредитної діяльності банків, доцільно будувати на системному підході з комплексним характером заходів. Водночас проведений

аналіз діяльності банків показує, що, зазвичай, такої системи як раз і бракує банкам.

Форми забезпечення зворотності кредиту оформляються спеціальними документами, що мають юридичну чинність, і закріплюють за кредитором певний порядок погашення позички у випадку відсутності у позичальника коштів при настанні терміну виконання зобов'язання. Використання вторинних джерел погашення позичок є трудомістким і тривалим процесом [7].

Ефективність існуючих форм забезпечення повернення кредиту залежить від дієвості правового механізму, правової й економічної грамотності відповідних працівників, дотримання норм ділової етики гарантами платіжних зобов'язань.

При наданні кредиту під заставу майна банківській установі повинно враховувати важливі чинники та передумови кредитної операції.

По-перше, боржнику необхідно бути власником заставленого майна чи мати право керування ним, що встановлено статутом або дорученням.

По-друге, позичальнику необхідно надати офіційну інформацію, яка б підтверджувала, що дане майно не було заставлене раніш за невиконаними зобов'язаннями.

По-третє, предмет заставного майна має бути правильно оформлений як власність.

По-четверте, предмет заставного майна має мати конкретну ціну, яка потверджена документально (для нерухомості — це довідка фірми, яка має ліцензію на проведення оцінки та документ, що затверджує право власності). Певно, що предмет застави має мати значущість та користуватися потребою у випадку його реалізації [9].

Для банківської установи провідною вимогою при виборі предмета застави є ступінь його ліквідності. Майно, яке перебуває у сумісній власності, може бути переданим як предмет застави тільки за згодою всіх співвласників. Предмет застави в потрібних випадках необхідно застрахувати. Страхове свідоцтво має

бути додатком до угоди застави. До підписання договору застави сторонами на місці необхідно провести огляд та оцінку майна.

Важливою передумовою використання заставного майна як форми забезпечення є перевищення розміру ціни застави над вартістю наданої позики. Чим буде більша дана різниця, тим, як правило, вище забезпеченість кредиту.

Банківській установі економічно є невигідним надавати позику у сумі, що буде дорівнювати вартості застави.

Отже, при оцінці кредитоспроможності позичальника важливо визначити якість забезпечення зворотності кредиту, адже, саме забезпечення кредиту гарантує банку, що при не в змозі позичальника проводити виплати за позикою банк не зазнає збитків в повній мірі, тому що вони компенсуються за допомогою забезпечення. Тому важливим є точно визначити на скільки надане забезпечення відповідає сумі кредиту, яка необхідна позичальнику.

Заставна вартість — це найімовірніша грошова сума, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації предмету застави .

Заставна вартість, будучи по суті самостійним видом вартості, одночасно є похідною від ринкової вартості заставного майна, очищеної від усіх ризиків, які приймає на себе банк одночасно з прийняттям у заставу майна.

При оцінюванні вартості заставного майна та врахуванні вартості застави для визначення чистого кредитного ризику, формування резерву під кредитний ризик та визначення доцільності надання кредиту доцільно провести оцінку якості забезпечення.. Порядок визначення передбачає врахування рейтингу застави, який відображає ступінь імовірності задоволення банком вимог за кредитом за рахунок реалізації заставного майна і характеризує ризиковість застави.

У якості методологічної основи для такого визначення пропонується функціональна модель оцінки якості забезпечення, за базу якої обирається ринкова вартість майна на момент оцінки з наступним прогнозуванням її можливих змін протягом строку дії кредитного договору та наступного періоду

стягнення заборгованості, а також оцінки впливу на неї інших неринкових умов реалізації.

Отже, функціональна модель оцінки якості забезпечення матиме такий вигляд (3.4):

$$PQA = F\{MV, CV, Kd, Cr, SCH\}, \quad (3.4)$$

де F – функція;

PQA – оцінка якості забезпечення;

MV – ринкова вартість забезпечення (сума поручительства, гарантії);

Kd – коефіцієнт заставного дисконту;

SCH – передбачуваний графік погашення кредиту

Cr – сума основного боргу за кредитом.

Залежність ринкової вартості предмета застави від часу визначається як зовнішніми (стан ринку, розвиток технологій у даній сфері тощо), так і внутрішніми (умови експлуатації, властивості предмета застави) чинниками.

Отже, для того щоб провести оцінку якості забезпечення ми пропонуємо використовувати наступну формулу (3.5):

$$PQA = MV * Kd / Cr, \quad (3.5)$$

де PQA – оцінка якості забезпечення;

MV - ринкова вартість забезпечення (сума поручительства, гарантії);

Kd – коефіцієнт заставного дисконту;

Cr - сума основного боргу за кредитом.

Одним із головних елементів даної моделі є заставний дисконт, який показує, наскільки відрізнятяться ринкова вартість майна на момент оцінювання та заставна вартість, що встановлюється банком для конкретної кредитної операції. Заставний дисконт задається формулою (3.6):

$$K_d = \frac{CV}{MV}, \quad (3.6)$$

де: MV - ринкова вартість забезпечення (сума поручительства, гарантії);
 CV – заставна вартість майна

Залежно від категорії кредиту та якості забезпечення (гарантії чи предмета застави) для розрахунку чистого кредитного ризику може братися як повна вартість забезпечення, так і частина вартості, визначена у відсотковому відношенні.

Але при оцінці якості забезпечення слід враховувати не лише ступінь покриття забезпеченням суми кредиту, а також і його надійність і привабливість безпосередньо для банку.

Взагалі, для визначення ефективності забезпечення АТ «УкрСиббанк» використовує такі оцінки як:

- високий рівень забезпечення;
- середній рівень забезпечення;
- низький рівень забезпечення.

Але даний показник є якісний та при розрахунку кредитоспроможності позичальника вагомої ролі не відіграє.

При значенні показника рівному більше 4,5 бальна оцінка складе 100 балів; 4,5 бальна оцінка складе 75 балів; -3 бальна оцінка складе 50 балів; 1-2 бальна оцінка складе 25 балів; менше 1-10 балів введенням додаткових показників оцінки фінансового стану позичальника і зміною шкали оцінки якості забезпечення зміниться і підсумкова шкала балів для визначення ступеня ризику видачі кредиту.

Отже, після визначення кількості балів уповноважений працівник банківської установи буде в змозі оцінити на скільки привабливим є забезпечення для банку чи буде видача кредиту доцільною чи все ж таки ризик є занадто високим, а застава недостатньо надійною.

Наприклад, компанія «Х» подала заяву на отримання кредиту в розмірі 250 тис.грн. на термін 5 років. Проведемо аналіз якості забезпечення, яке пропонує позичальник – юридична особа.

Як забезпечення поворотності кредиту компанія «Х» пропонує заставу нерухомого майна – одного з офісів, що є в його розпорядженні. Незалежний оцінювач визначив ринкову вартість даного об'єкта в 500 тис. грн.

Спочатку знайдемо коефіцієнт заставного дисконту. Його значення дорівнює 0,3. Взагалі в багатьох з банків при заставі нерухомого майна заставний дисконт складає 30 %, отже розрахувавши його ми отримали нормативне значення. Наступним кроком є розрахунок якості забезпечення зворотності кредиту за формулою (3.7):

$$PQA = 3 * 400000 * 0,7 / 250000 = 3,36 \quad (3.7)$$

Отже, провівши розрахунок якості забезпечення, врахувавши як суму покриття кредиту так і надійність застави потрібно зазначити, що дана застава є привабливою для банку та видача даного кредиту є доцільною, взагалі наданий кредит несе за собою стандартний ризик та не пов'язан з сумнівним. Порівнявши результати запропонованої оцінки та методології, якою користується АТ «УкрСиббанк» можна сказати, що надання даного кредиту не несе за собою особливого ризику, але вимагає зваженого підходу.

3.2. Визначення комплексу проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні

Розвиток ефективних механізмів іпотечного ринку — одна з найактуальніших та найпроблемніших економічних програм, втілення якої сприятиме інтенсивному залученню інвестицій у базові галузі економіки У статті розглядаються шляхи сприяння розвитку вітчизняного іпотечного ринку, аналізується зарубіжний досвід фінансової державної підтримки іпотечного

кредитування житлового будівництва, порушуються питання оптимізації управління процентними ставками.

Стан економіки будь-якої країни визначається розвитком виробничого комплексу, який у свою чергу залежить від джерел забезпечення надійного і довгострокового фінансування Інвестування розвитку української економіки, безумовно, потребує певної державної фінансової підтримки Одним із найперспективніших шляхів до цього є відповідна організація іпотечного кредитування житлового будівництва

Іпотека — надійний засіб забезпечення повернення позичкових коштів, стимулювання обороту і перерозподілу нерухомого майна До того ж, її застосування дає змогу формувати багаторівневий капітал у вигляді заставних та похідних іпотечних цінних паперів Якщо порівняти вартість рухомого і нерухомого майна, можна зрозуміти, що масштаби іпотечного кредитування в Україні можуть бути незрівнянно більшими, ніж вони є нині.

У процесі інвестування державним або приватним сектором коштів у житлове будівництво вирішується відразу кілька проблем по-перше, інвестується реальний сектор економіки, по-друге, роботу отримують тисячі будівельників, по-третє, вкладена в будівництво одна гривня залучає в обіг десять гривень з інших галузей, передусім — галузі виробництва будівельних матеріалів та деревообробної

Згідно з Указом Президента України "Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні" № 795/2016 від 18. 09. 2016 р першочерговими завданнями розвитку іпотечного ринку визначено формування нормативно-правової бази, створення системи гарантій та прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку, насамперед шляхом запровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, вдосконалення системи його оцінки, стандартизації діяльності на іпотечному ринку, визначення механізмів страхування іпотечних кредитів, унормування видів іпотечних цінних паперів, визначення порядку їх випуску та обігу, забезпечення належного контролю за ним.

У зв'язку із цим передбачено низку заходів щодо залучення банків до іпотечного кредитування, розширення використання банківських кредитних механізмів та інструментів фондового ринку з метою розвитку ринку іпотеки як засобу концентрації інвестицій у пріоритетних галузях економіки.

Для того, щоб механізми іпотечного кредитування населення працювали ефективно, слід вирішити складну проблему компенсації частини відсоткових ставок за відповідними позичками, адже середні доходи наших співвітчизників недостатні для широкомасштабної реалізації житлового будівництва.

Слід зазначити, що роботу в цьому напрямі уже розпочато Державним фондом молодіжного будівництва розроблено програму компенсації відсоткових ставок у разі отримання молоддю пільгових кредитів [18].

Національним банком України внесено пропозиції щодо впровадження механізму адресних субсидій на покриття початкового внеску за квартиру до 40% від її вартості. Пропонується внесення змін до Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб", мета яких — запровадити ефективний механізм податкових пільг у випадку придбання нерухомості за рахунок іпотечного кредиту.

Важливим етапом на шляху розвитку іпотечного кредитування стало прийняття Верховною Радою України протягом червня 2017 року законів "Про іпотеку", "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", а також "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"

Таким чином було стандартизовано й уніфіковано правила застосування іпотеки відповідно до загальноприйнятих міжнародних норм, визначено процедуру перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами, сформульовано загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб у фінансування масового будівництва житла, передбачено відповідні моделі взаємодії фінансових установ і будівельних організацій. Отже, на сьогодні в

Україні створено необхідну законодавчу базу для розвитку іпотечного кредитування.

Вітчизняні фінансово-кредитні установи порівняно недавно почали надавати цільові кредити на придбання житла. Найактивніше у цій сфері працює банк "Аркада", який, згідно із Законом України "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд" від 10 квітня 2015 р № 116, є уповноваженим банком Київміськбуду. Метою прийняття цього закону стало відпрацювання нових організаційних форм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва і розширення можливостей соціального забезпечення населення України [17].

АТ «УкрСиббанк» з 2018 року розпочав економічний експеримент щодо стимулювання розвитку житлового будівництва із залученням коштів фізичних і юридичних осіб на пенсійні вклади (цільовий житловий вклад) із наступним їх спрямуванням на довгострокове кредитування будівництва житла під його заставу.

Кошти, залучені на пенсійні вклади, можуть спрямовуватися "УкрСиббанком" лише на довгострокове кредитування будівництва житла і пропонує кілька варіантів придбання житла для військових та переселенців.

1. Шляхом накопичення квадратних метрів протягом певного або необмеженого часу. Спочатку інвестор може просто накопичувати метри, а досягши певної їх кількості, закріпити за собою конкретну квартиру та взяти відповідний кредит;

2. Шляхом поступової (до завершення будівництва) оплати загальної площі квартири У такому випадку можна забронювати квартиру на два дні, здійснити інвестицію в обсязі не менше 30 відсотків від вартості загальної площі, закріпитися на ній і щомісяця рівними частинами викуповувати неоплачений метраж за ціною, що склалася на день оплати. За три місяці до здачі будинку загальна площа квартири має бути проінвестована повністю Залежно від обраного поверху ціна одного квадратного метра може відрізнятись від базової на 5—10 відсотків;

3. Шляхом кредитування на термін від одного до десяти років (квартира на виплату) Здійснивши інвестицію у розмірі від 40 до 60% від вартості загальної площі квартири, інвестор може оформити кредитну угоду з моменту її підписання до введення будинку в експлуатацію клієнт сплачує лише відсотки за користування кредитом А повертає позику щокварталу після здачі будинку в експлуатацію. Відсотки за користування кредитом нараховують ся щокварталу на залишок позички за ставкою 10,5% річних. І кредит, і відсотки обчислюються в одінах — обліково-розрахунковій одиниці індексації, курс якої встановлюється щотижня на базі даних Держкомстату України про рівень інфляції

За останні два роки кредитуванням під заставу майна стали займатися багато українських банків Якщо узагальнити цей досвід, то виявимо, що найпоширенішими нині стали такі види позичок

1.Кредити, які надаються юридичним і фізичним особам на придбання й облаштуваність землі під майбутнє житлове будівництво;

2.Короткострокові позички на будівництво (реконструкцію) житла, що надаються фізичним і юридичним особам для фінансування будівельних робіт;

3.Довгострокові кредити, які надаються фізичним і юридичним особам з метою придбання житла.

Забезпеченням кредиту здебільшого є застava позичальником нерухомого майна (включаючи те що споруджується або купується за рахунок позики) та майнових прав на нього.

Специфікою української банківської системи є її універсальність, тобто виконання одним банком практично всіх банківських операцій та надання широкого спектра відповідних послуг. В економічно розвинутих країнах банківські системи більшою мірою спеціалізовані є банки розрахункові, інвестиційні, іпотечні Подібний поділ потрібен для повнішого задоволення наростаючих потреб споживачів. У міру розвитку українського іпотечного ринку теж з'являтимуться нові види послуг, що неминуче приведе до створення цілої мережі спеціалізованих банківських установ.

Так, в 2016 році у Києві відкрито Міжнародний іпотечний банк зі 100-відсотковим іноземним капіталом.

На вітчизняному ринку кредитування житла з'явився перший в Україні спеціалізований банк — ЗАТ "Міжнародний іпотечний банк". Його засновником став фонд Western NIS Enterprise Fund (приватна американська корпорація, яка управляє 150 мільйонами доларів, що належать уряду США). На відміну від інших банків, МІБ надаватиме виключно іпотечні кредити на придбання житла і кредити під заставу нерухомості на ремонт і поліпшення вже існуючого житла.

Як зазначив голова правління Міжнародного іпотечного банку Юрій Блащук, у 2019 році банк працюватиме не лише в київському регіоні, іпотечний потенціал якого він оцінив у один мільярд доларів. У майбутньому планується створення мережі філіалів. Концепція обслуговування клієнтів у МІБу — об'єднання в одному приміщенні всіх учасників процесу кредитування житла: банку, нотаріуса, страхової компанії, ріелтера. Основні умови кредитування: термін — 10—15 років, ставка — від 13.5% річних. Ці складові діяльності МІБу багато в чому такі, як у багатьох інших українських банків, котрі займаються кредитуванням житла. Але є в МІБу і конкурентні переваги, суть яких — у новітніх західних кредитних технологіях і технологіях обслуговування клієнтів, які раніше в Україні не використовувалися. Одна з таких переваг — сек'юритизація іпотечного портфеля, тобто випуск цінних паперів, забезпечених іпотекою, і їх продаж спеціалізованій установі другого рівня (іпотечній компанії) з метою рефінансування своїх кредитних операцій. Така операція дасть змогу банку не чекати погашення довгострокових кредитів, а залучати ресурси для надання нових. Для клієнтів результатом сек'юритизації буде зниження ціни кредитних ресурсів.

При розгляді ризиків іпотечного кредитування слід визначити не тільки види ризику, які притаманні цьому сегменту ринку банківського кредитування, а й визначити, як ці ризики впливають на кожного з учасників ринку — банків, позичальників, емітентів іпотечних цінних паперів та інвесторів. В залежності від суб'єктів, які спричиняють виникнення ризиків, ризики іпотечного

кредитування поділено на три сфери: - ризики фізичної особи (позичальника); - ризики посередників (банків та іпотечної установи);- ризики інвестора іпотечних цінних паперів [47].

До ризиків іпотечного ринку відносять ризики його окремих сегментів, зокрема:

- фінансові ризики (кредитний, процентний, ліквідності, реінвестування, валютний, покриття);
- ризики нерухомості (загальні та специфічні (зміни кон'юнктури, вірності оцінки, зношення об'єкту, експозиції), комерційний);
- інші ризики (юридичний, репутації, операційно-технологічний) [47].

При цьому застосовують методи управління ризиками іпотечного ринку на рівні:

- окремого іпотечного кредиту (аналіз платоспроможності позичальника, залучення достатнього забезпечення та зменшення частки кредиту у вартості застави; страхування);
- всього кредитного портфеля (диверсифікація, лімітування та створення резервів (рис. 3.1)) [47].

Варто відзначити і те, що, окрім капіталу, інвестованого фондом Western NIS Enterprise Fund, Міжнародний іпотечний банк уклав угоду з Американською корпорацією з підтримки зарубіжних інвестицій (ОПІС) на отримання кредиту в розмірі 30 мільйонів доларів США. Це, до речі, перший кредит, наданий ОПІС українській компанії.

Наявність галузевих ризиків підвищує ризикованість іпотечного кредитування для банків, що обумовлює необхідність створення стабілізуючих ці ризики противаг. Однією з головних противаг, що мінімізує ризики іпотечного кредитування, є страхування (хеджування). У сучасній економічній літературі надається визначення іпотечного страхування як особливого виду страхування кредитів, а трактування поняття «страхування ризиків іпотечного кредитування» відсутнє.

Аналіз категорії «страхування» в іпотечних нормативно-правових актах засвідчив, що на сьогодні в Україні не існує єдиного нормативного акту, який би чітко окреслював взаємозв'язок між страхуванням та іпотечним кредитуванням. Банки на обов'язкову вимогу визначають різні види страхування, але законодавчо закріплений лише один вид страхування – страхування нерухомості, що виступає як застава.

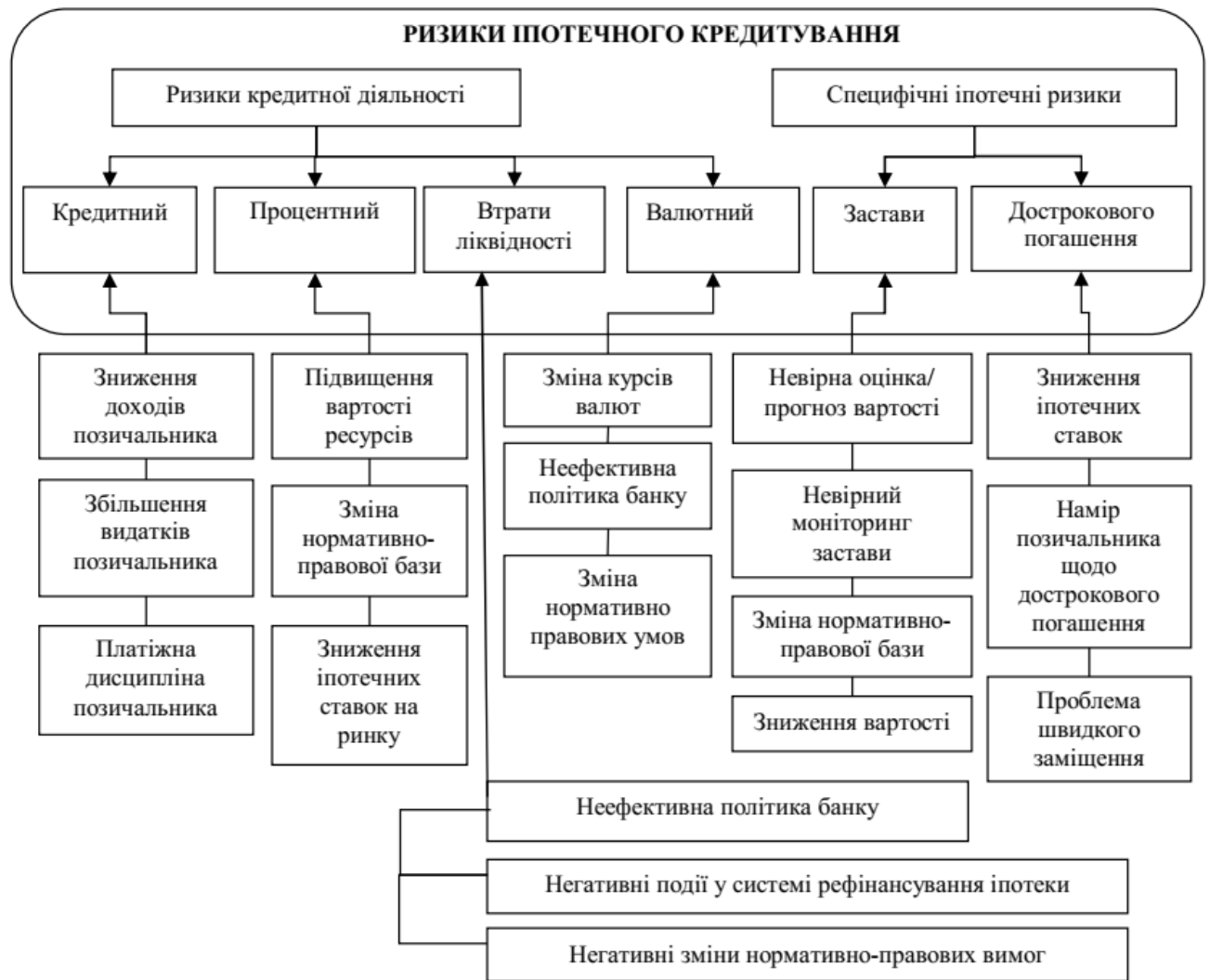


Рис. 3.1. Класифікація ризиків іпотечного кредитування [47]

Слід нагадати про наявність невирішених проблемних питань, а саме:

- нерегульованість розірвання договору страхування іпотечного кредитування;
- недосконалість визначення об'єктів страхування;

- проблема визначення страхової вартості предмету застави, яка будується впродовж терміну іпотечного договору (за таких умов її оціночна вартість постійно зростає) [47].

3.3. Визначення економічного ефекту від покращення технології оцінки платоспроможності позичальника

Основним видом діяльності комерційного банку є кредитування, тому оцінка кредитного ризику та кредитоспроможності позичальника є одною з найважливіших задач при побудові управління фінансовими ризиками.

Для того щоб робота на ринку кредитування приносила користь потрібна ефективна система оцінки ризиків, яка дає можливість відстежити ненадійних клієнтів і не відмовляти при цьому надійним клієнтам банку. Саме така система має забезпечувати рівень ризиковості кредитних операцій на нормальному рівні. Скорингова система розроблена для вирішення даного завдання.

Для банків скоринг – це метод оцінки ризиків та управління ними на основі прогнозу, з якою ймовірністю конкретний позичальник може прострочити платежі по кредиту. Іншими словами, це статистичний метод оцінки кредитоспроможності позичальника. Як правило, модель роботи з позичальником ґрунтується на концепції швидкої видачі кредиту та зберігання великої бази клієнтів, при цьому, при подібному підході запобігти значні втрати за не якісними кредитами вкрай важко. Кредитний скоринг визначається як оцінка рівня кредитного ризику, вироблена в результаті обробки різних даних кредитної історії, прямо або побічно впливають на рівень платіжної дисципліни.

Кредитний скоринг не можна розглядати тільки як процедуру оцінки позичальника перед видачею кредиту. За допомогою кредитного скорингу оптимізується робота з позичальником протягом усього життєвого циклу кредиту. Застосування кредитного скорингу дають змогу банку:

- збільшення кредитного портфелю за рахунок зменшення кількості відмов за кредитними заявками;
- підвищення точності оцінки позичальника;
- зменшення рівня неповернень заборгованості за кредитами;
- прискорення процедури оцінки позичальника;
- створення централізованого накопичення даних про позичальників;
- зниження резервів за кредитними операціями;
- якісна оцінка динаміки змін кредитного рахунку індивідуального позичальника і кредитного портфеля в цілому.

Сутність скорингу полягає у виділенні тих характеристик, які найбільш тісно пов'язані з ненадійністю або, навпаки, з надійністю клієнта. Банк не знає, чи поверне даний позичальник кредит, але проаналізувавши історію позичальників банк знає, що в минулому люди цього віку, цієї ж професії, з таким же рівнем освіти і з таким же числом утриманців кредит не повертали. Тому банк досить ретельно буде приймати рішення щодо видачі кредиту позичальнику. Скоринг має дискримінаційний характер. Якщо людина близька до групи людей за певною ознакою з поганою кредитною історією, то йому кредит не дадуть. Тому навіть при дуже високій мірі використання автоматизованих систем скорингу суб'єктивне втручання робиться в тому випадку, якщо кредитний інспектор має інформацію, яка доказує, що людина, класифікований як ненадійний, насправді «хороший», і навпаки.

Банк має багато різної інформації про своїх клієнтів, і банку потрібно вирішити який клієнт для нього несе більший ризик. Для того, щоб банк порівнював клієнтів на основі формалізованих критеріїв, безпосередньо пов'язаних з імовірністю дефолту, необхідно побудувати математичну модель, яка дозволить оцінити, яка інформація є суттєвою, а якого можна знехтувати. Для побудови моделі виробляється вибірка клієнтів кредитної організації, про які вже відомо, хорошими позичальниками вони себе зарекомендували чи навпаки. Скорингова звітність повинна централізовано обслуговувати всі відділення банку, його філії точки з надання кредитів, створювати різні моделі

оцінки позичальників, починаючи від простих бальних і закінчуючи кластерним аналізом, деревами рішень Ризик-менеджмент банку, задаючи правила кредитної політики, отримує можливість створити систему розрахунку рейтингу позичальника, При неоднозначності рішення за кредитною заявкою, скорингова система визначає, на розгляд якого фахівця і якого рівня повинна відправлятися заявка. Система може видавати для кредитних фахівців рекомендації, зауваження, підказки та різного роду повідомлення, роблячи таким чином оцінку позичальника максимально об'єктивною і якісною. На підставі скорингової звітності можна відстежувати роботу як всієї системи кредитного скорингу, так і використовуваних скорингових моделей і стратегій оцінки позичальників. В умовах зміни характеристик завдань систему можна до них адаптувати шляхом додавання нових обчислювальних ресурсів.

Таким чином, скоринг являє собою класифікаційну задачу, де виходячи з наявної інформації необхідно одержати функцію, яка найбільш точно розділяє вибірку клієнтів на «поганих» і «хороших».

Але попередньо необхідно перетворити наявну інформацію у форму, що піддається аналізу. Існує два основних підходи, які придатні для роботи як з кількісними, так і з якісними характеристиками: По-перше, перетворити кожен знак в окрему двійкову змінну. Цей підхід незручний в тому плані, що призводить до великої кількості змінних, хоча він не нав'язує жодних додаткових відносин між залежною і незалежними змінними. По-друге, перетворити кожен характеристику в змінну, яка буде приймати значення, відповідні відношенню числа «поганих» клієнтів з даними ознакою до «хороших» клієнтів з цим же ознакою. Більш ускладнений варіант - взяти логарифм цього відношення. Таким чином, кожна ознака отримує числову величину, відповідну рівню його «ризикованості».

Найбільш поширеними є регресійні методи, насамперед лінійна багатофакторна регресія (формула 3.7):

$$p = w_0 + w_1x_1 + w_2x_2 + \dots + w_nx_n, \quad (3.8)$$

де, p - ймовірність дефолту,
 w - вагові коефіцієнти,
 x - характеристики клієнта.

Але в даній моделі є певні недоліки. Основний недолік даної моделі полягає в тому, що в лівій частині рівняння знаходиться ймовірність, яка приймає значення від 0 до 1, а змінні в правій частині можуть приймати будь-які значення.

Логістична регресія дозволяє подолати цей недолік (формула 3.9):

$$\log(p / (1-p)) = w_0 + w_1x_1 + w_2x_2 + \dots + w_nx_n. \quad (3.9)$$

Для того щоб отримати вагові коефіцієнти в логістичній регресії необхідні більш складні розрахунки, а значить і більш потужне і удосконалене програмне забезпечення. Але на сучасному рівні розвитку комп'ютерної техніки це не є проблемою, і в даний час логістична регресія є лідером скорингових систем.

Скорингова система не дає відповіді, чи варто банку видавати позику. Банк повинен сам вибрати мінімальний бал, при якому можна прийняти рішення про видачу кредиту. Хороша скорингова модель відсіває до 90% неплатоспроможних клієнтів, однак при цьому заважає в одержанні кредиту 10% якісних позичальників. Це залежить від готовності прийняття ризиків банком. Введення скорингу дає можливість знизити відсоток неповернень заборгованості та збільшити кількість кредитів. Таким чином, банк може підняти прибутковість свого кредитного портфеля.

В усьому світі застосування економіко-математичних методів для розв'язання фінансових проблем набуло широкого розповсюдження, вони є важливим інструментом в управлінні діяльністю банку.

У банківському кредитуванні важливе значення має постійне планування і прогнозування. За допомогою методів економіко-математичного прогнозування нами проведено прогнозування обсягу кредитів, наданих банківською системою та окремим позичальникам на 2018- 2020 р.р.

Використовуючи дані таблиці 3.1, побудуємо прогностні моделі та розрахуємо прогностні показники банківського кредитування на майбутні періоди використовуючи метод аналітичного вирівнювання. Для потреб аналізу визначимо тренд, який найкращим чином апроксимує фактичні дані. Адекватність (достовірність) трендових моделей оцінимо за допомогою коефіцієнтів кореляції та апроксимації, розрахованих для кожної з них методом найменших квадратів.

Таблиця 3.1

Вихідні дані для побудови прогностних моделей банківського кредитування АТ «УкрСиббанк» на прогностні періоди

Показники	Роки		
	2018	2019	2020
1	2	3	4
Активи, млн. грн.	1254385	1256299	1336358
Кредитний портфель, млн. грн.	981627	998682	1016657
Частка простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, %	21,1	53,7	54,5
Кредити, надані суб'єктам підприємництва, млн грн	787795	822114	829932
Кредити, надані домашнім господарствам, млн.грн	174869	163333	174869

Нами розрахована залежність суми банківських кредитів від суми активів банківських установ. Для розрахунку параметрів a і b лінійної регресії $y = a + b \cdot x$, використано систему нормальних рівнянь відносно a і b (3.10) [26; 11; 42]:

$$\begin{cases} n \cdot a + b \cdot \sum x = \sum y, \\ a \sum x + b \sum x^2 = \sum y \cdot x. \end{cases} \quad (3.10)$$

Ми визначили залежність показників один від одного, з метою можливості проведення прогнозів на майбутнє. Для розрахунку побудуємо розрахункову таблицю (табл. 3.2).

Рівняння регресії: $\hat{y} = 492,4 + 0,803x$, тобто із збільшенням суми активів на 1 млрд.грн. сума кредитів зростає на 803 млн.грн.

Використаємо параметри рівняння регресії для розрахунку коефіцієнта еластичності (3.2):

Таблиця 3.2

Розрахунок кореляційного відношення та загальної дисперсії за показниками суми активів та суми кредитів АТ «УкрСиббанк» за 2017–2020 р.р.

Показник	n	Актив и, млрд грн (y)	Кредит и, млрд грн (x)	xy	x^2	y^2	\hat{y}	$\frac{ \gamma - \hat{\gamma} }{\gamma} \times 100$
2017 р.	3	1316,9	1020,7	13441 60	1041828 ,5	17342 26	1312 ,5	0,3 3
2018 р.	4	1254,4	981,6	12313 19	963538, 6	15735 19	1281 ,1	2,1 3
2019 р.	5	1256,3	998,7	12546 67	997401, 7	15782 90	1294 ,8	3,0 7
2020 р.	6	1336,4	1016,7	13587 18	1033678 ,9	17859 65	1309 ,3	2,0 3
Всього	6	5743,6	7569,3	72717 38	5530392 ,2	95761 19	7569 ,3	13, 56
Середн є значенн я	x	957,27	1261,5 5	12119 56	921732, 05	15960 20	x	x
a	492 ,4							
b	0,8 03							

$$K_{ел} = b \frac{\sum x}{\sum y} = 0,80 \times \frac{1261,55}{957,27} = 0,61 \quad (3.11)$$

Тобто при зростанні суми активів на 1 %, рівень суми кредитів зросте на 0,61 %.

За розрахунками лінійний коефіцієнт парної кореляції (3.12) і коефіцієнт детермінації склали (3.13):

$$r_{xy} = b \times \frac{\sigma_x}{\sigma_y} = 0,8 \times \frac{4316,54}{4924,21} = 0,876 \quad (3.12)$$

$$r_{xy}^2 = 0,876^2 = 0,769 \quad (3.13)$$

Отже, зв'язок між аналізованими показниками прямий, тісний і на 76,9% варіація суми кредитів обумовлена різницею в сумі активів, а на 23,1 % – іншими факторами.

Для перевірки істотності зв'язку та вірогідності обраної моделі використаємо критерій Фішера, який дорівнює $F_{розр} = 19,9$. Знаходимо F_t при ймовірності 0,95 за математичною таблицею: $F_t(0,95) = 5,99$. Отже, $19,9 > 5,99$, тобто $F_{розр} > F_t$.

Обчислення свідчать про суттєвий вплив суми активів на суму кредитів, а обрана модель вважається вірогідною. Придатність моделі для прогнозування перевіримо шляхом обчислення відносної похибки апроксимації (3.14):

$$\varepsilon = \frac{1}{n} \sum \frac{|y - \hat{y}|}{y} \times 100 = \frac{1}{4} \times 13,56 = 3,39 \quad (3.14)$$

Якщо відносна похибка апроксимації не перевищує 15 %, то апроксимація вважається якісною і за моделлю можна прогнозувати.

Отже, наведені нами розрахунки можуть використовуватися для прогнозу середньорічної суми кредитів на 2021-2023 рр. При зростанні суми активів використаємо темп росту 2020 року – 106,4 %. Розрахунки дали наступні результати (2021 р.):

$$x = 1081,5 \text{ млн.грн.}, \hat{y}_{пр} = 492,4 + 0,803 \cdot 1081,5 = 1361,4 \text{ млн.грн.}$$

Таким чином, при збереженні у загальних активів банківських установ темпу росту суми активів не менше 106,4 % при інших рівних умовах сума банківських кредитів може скласти 1361,4 млн.грн.

Помилка прогнозу становить 32,3 млн.грн. Отже, при прогнозному значенні суми кредитів 1361,4 млн.грн за 2020 рік, помилка прогнозу становить +/-32,3 млн.грн, тобто 2,4 % від прогнозної суми, що можна вважати успішним результатом кореляційно-регресійного аналізу, а саме у виборі обраної моделі залежності факторів.

Для поглиблення аналізу побудуємо трендові моделі та перевіримо їх на адекватність, побудувавши кореляційні поля для показників: кредитного портфеля від активів, а також частки простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, кредитів, наданих суб'єктам підприємництва та кредитів, наданих домашнім господарствам (рис. 3.3 – 3.6).

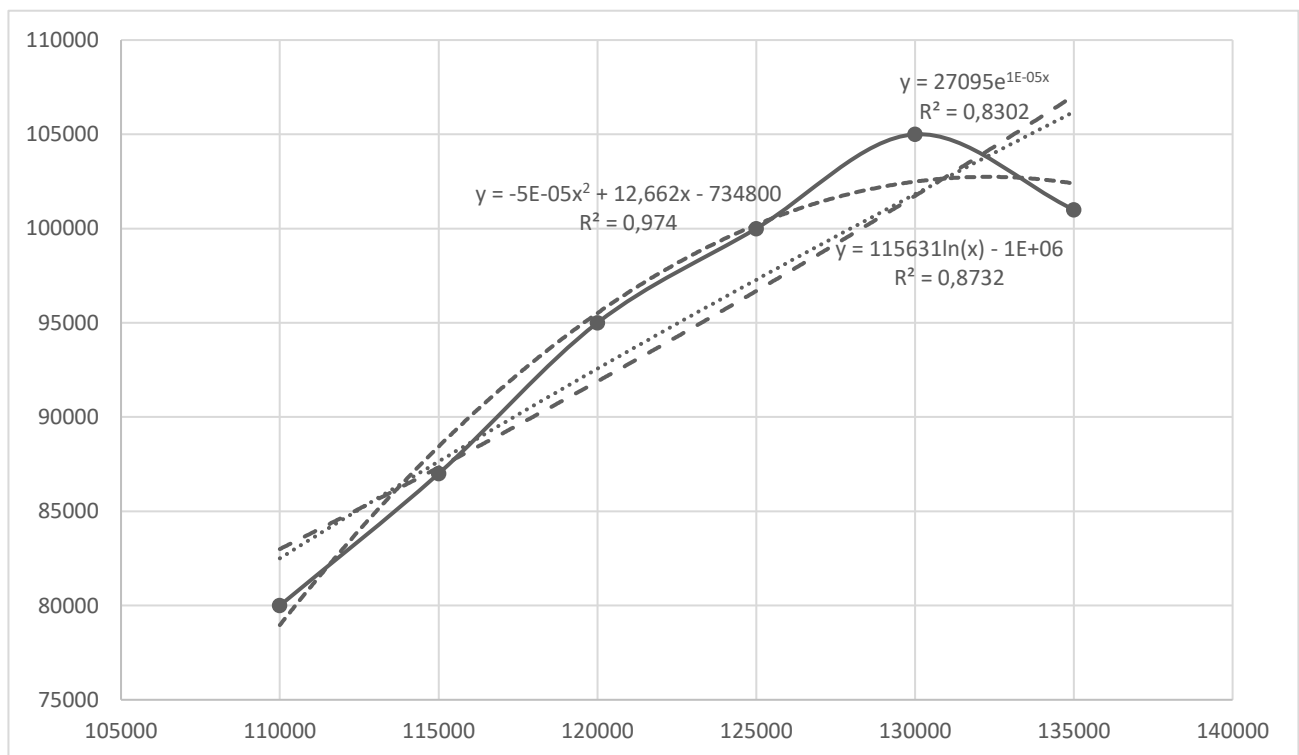


Рис.3.2. Лінії тренду, прогнозні рівняння та величина достовірності апроксимації парної залежності кредитного портфеля від активів АТ «УкрСиббанк» за 2017-2020 р.р.

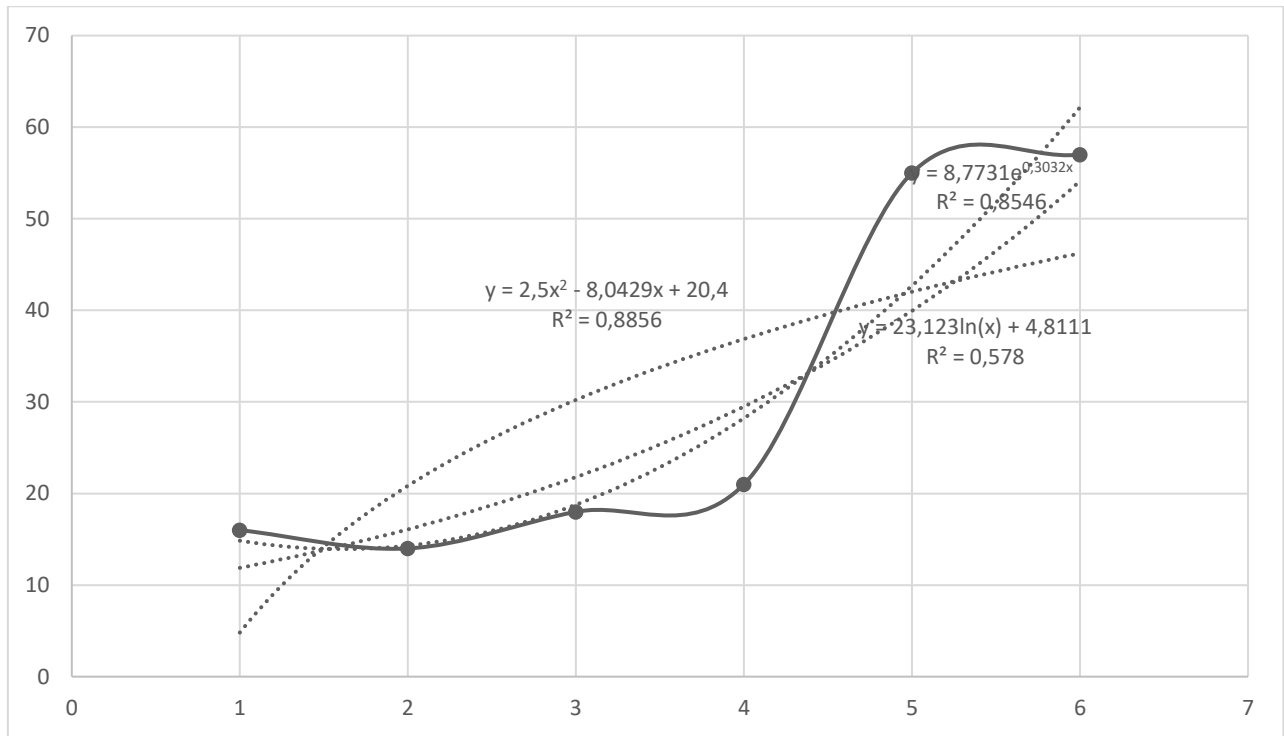


Рис.3.3. Лінії тренду, прогнозні рівняння та величина достовірності апроксимації залежності частки простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів АТ «УкрСиббанк» за 2017-2020 р.р. від часу

З рис.3.2–3.3 можна бачити, що із чотирьох ключових видів залежностей (лінійних і нелінійних) кредитного портфеля від активів банків найбільш точною є поліноміальна в 2-ому ступені (нелінійна) залежність із коефіцієнтом детермінації $R^2 = 0,79$, що згідно шкали Чеддока вказує на наявність високого зв'язку між фактором і результативною ознакою.

Так, із інших видів залежностей у залежності частки простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів банків України, кредитів, наданих суб'єктам підприємництва банками України та кредитів, наданих домашнім господарствам банками від часу найбільш точними є теж поліноміальні в 2-ому ступені залежності із коефіцієнтами детермінації відповідно 0,90, 0,98 та 0,43. В перших двох моделях згідно шкали Чеддока наявний високий та дуже високий зв'язок між фактором і результативною ознакою, а в останній – помірним рівнем зв'язку.

Статистика R-квадрат свідчить, що у побудованих моделях з огляду на

досить високі значення коефіцієнтів множинної регресії та детермінації дані залежності є закономірними і за ними можна прогнозувати.

Отже, наведені нами розрахунки можуть використовуватися для прогнозу визначених показників на 2019–2021 рр. (табл. 3.3).

Таблиця 3.3.

Прогноз показників кредитування АТ «УкрСиббанк» на 2021-2023 р.р.

Показники	Середньо річний темп росту за 2017-2020 роки	2021р.	2022р.	2023р.
Кредитний портфель, млн. грн.	1,05	1361436	2858061	3152175
Частка простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, %	1,55	84,3	98,1	103,6
Кредити, надані суб'єктам підприємництва, млн грн	1,07	885215,2	944180,9	1007074,4
Кредити, надані домашнім господарствам, млн грн	0,99	173309,5	171763,9	170232,2

Таким чином, при збереженні в 2021–2023 р.р. банком АТ «УкрСиббанк» середньорічних темпів росту 2017–2020 р.р. наданих кредитів, частки простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, кредитів, наданих суб'єктам підприємництва банками України та кредитів, наданих домашнім господарствам банками спостерігаємо тенденції росту за усіма показниками, окрім кредитів, наданих домашнім господарствам, однак за обраною моделлю тільки 43 % майбутнього прогнозу залежить від часу, а решта – 57 % – від інших факторів, що ставить під сумнів достовірність даної моделі. Також негативним результатом є значне зростання частки простроченої заборгованості на майбутнє, якщо не буде прийнято кардинальних шляхів для уникнення даної проблеми.

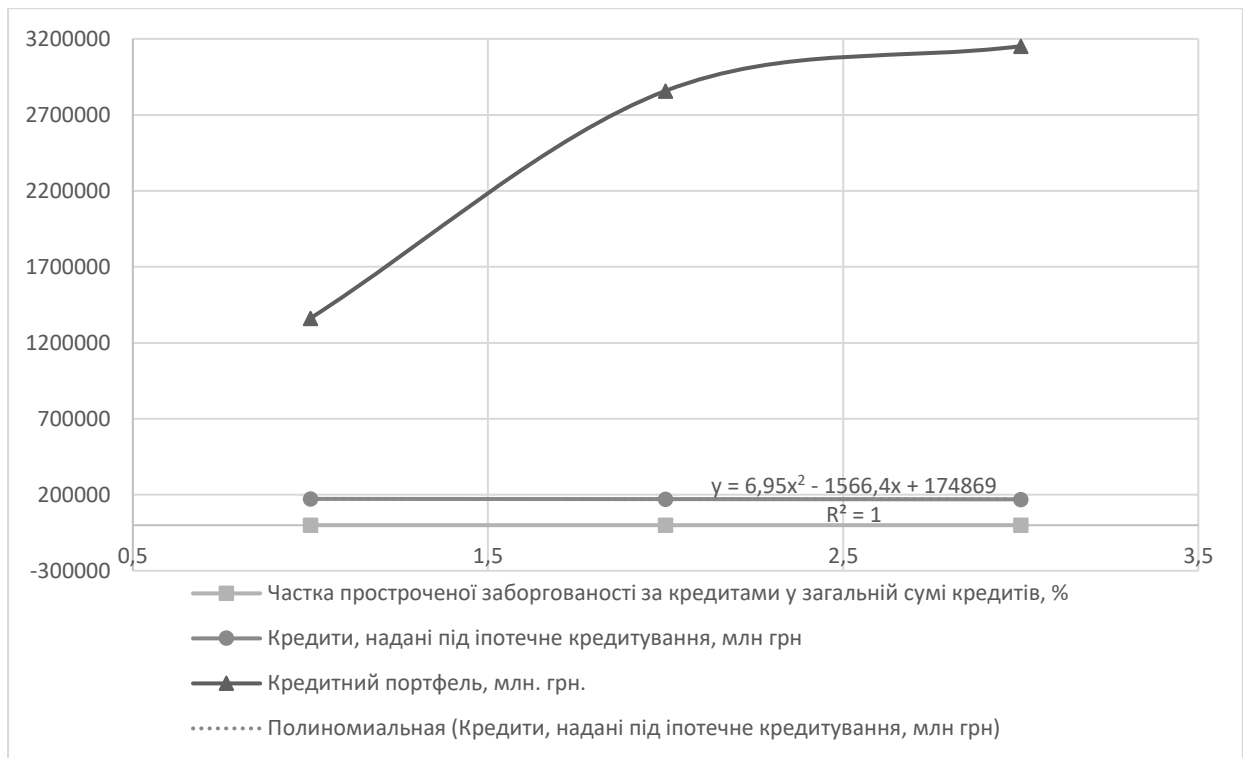


Рис.3.5. Прогнозні показники кредитування АТ «УкрСиббанк» на 2021-2023 р.р.

Отже, за допомогою методів економіко-математичного прогнозування нами було визначено моделі, за якими можна прогнозувати на майбутні періоди. Підводячи підсумок, слід зазначити, що застосування економіко-математичних методів і моделей, моделювання та прогнозування кредитів банку достатньо складний процес, але він дозволяє знайти оптимальні варіанти подальшого розвитку й планування банківської діяльності та є перспективним напрямом передбачення тенденцій розвитку не тільки окремого банку, а й банківського сектору в цілому.

Отже, використовуючи запропоновану модель на практиці, банк може отримати достатньо об'єктивну оцінку ймовірності банкрутства свого позичальника вже на ранніх етапах, що дозволить йому зберегти себе від можливих збитків, які можуть статися через неповернення кредиту підприємством.

Висновки до розділу 3

Кожна країна стикається зі стратегічним питанням щодо іпотечного кредитування. В результаті проведених досліджень можна прийти висновку, що Україна не повинна створювати спеціальні установи, такі як спеціалізовані іпотечні банки. Вони будуть розрегульовані і не зможуть приймати депозити від населення, і відповідно, залишаться без важливого джерела рефінансування іпотечних позик.

Іпотечне кредитування в сучасних умовах розвитку економічних відносин в Україні є одним з найбільш мобільних сегментів фінансового ринку. На даний час на довгострокові фінансові ресурси спостерігається значний попит, особливо помітний у сфері довгострокового кредитування фізичних та юридичних осіб.

Під час управління індивідуальним кредитним ризиком оцінка ймовірності банкрутства позичальника є таким же важливим процесом, як і аналіз кредитоспроможності при видачі кредиту. В АТ «УкрСиббанк» методики оцінки ймовірності банкрутства підприємства – позичальника не використовуються. Саме тому запропонована методика дозволить одержати найбільш об'єктивні висновки щодо загрози настання банкрутства підприємства - позичальника.

Отже, при оцінці кредитоспроможності позичальника важливо визначити якість забезпечення зворотності кредиту, адже, саме забезпечення кредиту гарантує банку, що при не в змозі позичальника проводити виплати за позицією банк не зазнає збитків в повній мірі, тому що вони компенсуються за допомогою забезпечення. Тому важливим є точно визначити на скільки надане забезпечення відповідає сумі кредиту, яка необхідна позичальнику.

Однією з головних проблем на шляху формування системи іпотечного кредитування є пошук фінансових ресурсів, а також наявність на ринку необхідних фінансових інструментів. Основними шляхами вирішення цієї проблеми є створення первинного і вторинного іпотечного ринку, сек'юризація іпотечних кредитів та створення ринку іпотечних цінних паперів.

Фінансові установи, які надають іпотечні кредити, повинні мати можливість фінансувати свою кредитну діяльність за допомогою різних інструментів. У країнах, де іпотека є добре розвиненою, значна частка рефінансування кредитів під заставу відбувається шляхом їх сек'юритизації.

Одним із способів зниження кредитного ризику є активне використання банками при організації кредитного процесу такого важливого фінансово-економічного інструменту ринкового господарства, як застава, котра, забезпечуючи захист інтересів кредитора, одночасно сприяє активізації економічної діяльності господарюючих суб'єктів.

Важливим на мою думку, є подальші дослідження даної проблеми у напрямку зменшення фінансових ризиків на ринку іпотечних цінних паперів, що дасть можливість підвищити їх привабливість.

Використання різних методологій у комплексі дає можливість здійснити та доповнити оцінку кредитоспроможності позичальника, виходячи із реальних умов господарювання, що постійно змінюються.

При оцінці якості забезпечення слід враховувати не лише ступінь покриття забезпеченням суми кредиту, а також і його надійність і привабливість безпосередньо для банку. Отже, було запропоновано систему оцінки якості забезпечення, яка враховує як рівень покриття позики так і його надійність.

Для того щоб оцінити кредитоспроможність позичальника банку як умога точніше, необхідно використовувати комплекс методів, які будуть доповнювати один одного та вказувати не лише оцінку ризику кредитної операції, визначати розмір необхідних резервів під наданий кредит, а й взагалі визначати на скільки надання кредиту є доцільним чи принесе в майбутньому дана операція банку прибуток чи навпаки банк зазнає збитків. Для цього, крім існуючої методики, АТ «УкрСиббанк» необхідно створити внутрішні нормативно-правові положення.

ВИСНОВКИ

Банківське іпотечне кредитування має великий потенціал щодо забезпечення суттєвих якісних зрушень в економіці України, оскільки воно вважається ефективною формою залучення довгострокових дешевих фінансових ресурсів для інвестування у розвиток реального сектору господарства. Проте лібералізація кредитної політики в умовах конкуренції, що посилюється, формує загрозу підвищення рівня кредитних ризиків, які беруть на себе банківські інституції. Тому у даний час необхідно особливу увагу приділити формуванню ефективного механізму банківського іпотечного кредитування з урахуванням особливостей інституціонального середовища України.

Важливими факторами формування і розвитку механізму іпотечного банківського кредитування є міжнародний досвід та його адаптація до вітчизняної законодавчої бази з урахуванням умов, притаманних сучасній економіці України, зокрема нестачі довгострокових ресурсів і підвищених ризиків. Виходячи з цього обґрунтовано, що розвиток системи іпотечного кредитування доцільно починати з інвестицій у житлове будівництво, оскільки при будівництві житла період від початку інвестицій (видачі іпотечного кредиту) до одержання закінченого будівництвом об'єкта значно коротший, ніж при кредитуванні промисловості.

Процес участі банківських інститутів у розвитку парабанківських створює тісні взаємовідносини між банківськими та небанківськими фінансово-кредитними установами, які у взаємовигідній співпраці виступають фінансовими посередниками на грошовому ринку, акумулюють вільний грошовий капітал та розміщують його серед позичальників. Обґрунтовано, що розвиток цього процесу може сприяти розвитку іпотечного та фондового ринків в Україні.

Для здійснення ефективного контролю за іпотечним кредитуванням та попередження проблем підрозділи внутрішнього аудиту банків мають здійснювати не тільки наступний, а також і поточний контроль за проблемними, простроченими іпотечними кредитами, концентрацією іпотечних кредитів з

метою управління ризиками, притаманними банківській кредитній діяльності. Для забезпечення незалежності внутрішнього аудиту й запобігання конфлікту інтересів необхідно впровадити затвердження Наглядовою радою банку прийому та звільнення, умов оплати праці внутрішніх аудиторів.

Вітчизняний ринок іпотечного кредитування є фрагментарним. Для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча б в 3 рази. Кредитна активність банків упродовж досліджуваного періоду залишалась низькою, що пояснюється загальною фінансово-економічною кризою, стагнаційними процесами на ринку нерухомості, зниженням реальних доходів населення, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Для покращення ситуації держава повинна встановлювати загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників ринку іпотечного кредитування.

Сформована банком фінансова структура за період 2018-2020 р.р. чітко відповідає організаційній, відбувалося активне збільшення власного капіталу банку, переважно за рахунок коштів держави. Протягом 2018-2020 р.р. спостерігалось проведення ефективної операційної діяльності і, як наслідок, було отримано достатньо значний розмір прибутку АТ «УкрСиббанк» за результатами 2020 року. На сьогоднішній день пріоритетним для банку залишається кредитування корпоративних клієнтів.

Отже, іпотека є одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором, оскільки надійно захищає права останнього та встановлює високий пріоритет для вимог іпотекодержателя. Як перший крок, іпотечне кредитування можестати ефективною формою залучення вільних фінансових ресурсів. Як другий при запровадженні вторинного ринку з правильно побудованою системою рефінансування – дозволить за рахунок мультиплікації збільшити кількість грошей, які працюють в економіці, підвищивши цим самим її монетизацію без ризикової первинної емісії.

Встановлено, що розвиток кредитування на сучасному етапі економічного розвитку, в нашій країні, знижується. Зменшується кількість банківських установ та зростають процентні ставки за кредитами. Обсяг кредитного портфеля банків відносно активів збільшується, натомість реальна його величина скорочується, це пов'язано зі зниженням якості кредитного портфеля, що в свою чергу призводить до зниження дохідності кредитних операцій банків та зростання рівня кредитного ризику. Для вирішення цієї проблеми банки повинні більше приділяти уваги підвищенню якості та ефективності управління кредитним портфелем.

Банківське кредитування для розвитку потребує досягнення умов макроекономічної стабільності, тому для покращення ситуації в кредитуванні потрібна стабілізація економічних, політичних, соціальних умов та підтримка держави всього банківського сектору.

З'ясовано, що банківське кредитування – це фінансова послуга, яка надається на ринку фінансових послуг в процесі економічних відносин, що виникають при наявності: посередників-кредиторів (банківських установ), які мають у розпорядженні тимчасово вільні кошти для задоволення наявної потреби в кредитних фінансових послугах; позичальників (держави, суб'єктів підприємництва, фізичних осіб), що здатні вчасно і в повному обсязі виконати зобов'язання за наданою кредитною послугою у вигляді відсоткової ставки, та державного регулятора кредитного ринку (Національного банку України), а також законодавчого інституційного, інформаційного, ресурсного та інших видів забезпечення.

Для ефективного функціонування процесу здійснення банківського кредитування необхідна стабільна економічна ситуація в країні, наявність розвиненої інфраструктури та ефективне державне регулювання, а саме в частині державного інструментарію регулювання захисту прав кредиторів та позичальників. Впровадження та виконання таких пропозицій має забезпечити фінансову стабільність та посткризове відновлення банківської системи України

й активізацію виконання нею своєї основної функції – корпоративного кредитування.

Прогнозування майбутніх результатів в банківському кредитуванні на підставі методів економіко-математичного моделювання та прогнозування показало, що при збереженні в 2019–2020 рр. банками України середньорічних темпів росту 2018–2020 р.р. наданих кредитів, частки простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, кредитів, наданих суб'єктам підприємництва банками України та кредитів, наданих домашнім господарствам банками спостерігаємо тенденції росту за усіма показниками (окрім кредитів, наданих домашнім господарствам).

Результати за останньою моделлю тільки 43 % майбутнього прогнозу залежить від часу, а решта – 57 % – від інших факторів, що ставить під сумнів достовірність даної моделі. Також негативним результатом є значне зростання частки простроченої заборгованості на майбутнє, якщо не буде вчасно прийнято кардинальних заходів для уникнення даної проблеми.

Застосування економіко-математичних методів і моделей, моделювання та прогнозування кредитів банку достатньо складний процес, але він дозволяє знайти оптимальні варіанти подальшого розвитку й планування банківської діяльності та є перспективним напрямом передбачення тенденцій розвитку не тільки окремого банку, а й банківського сектору в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналіз банків України : офіційна сторінка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://bankografo.com/>.
2. Андрєєва Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування [Текст]// Збірник наукових праць «Економіка: проблеми теорії і практики». – ДНУ: Наука і освіта. – 2016. - №200. – Т.3. – с. 64.
3. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. – 2017. – № 10. – С. 14.
4. Блідченко В. Правові аспекти іпотечного кредитування // . – 2016. – № 8.–С.381
5. Борисюк К. Страхування іпотечної діяльності // Страхова справа (укр.). 2016.– № 2.– С.28
6. Борисюк К.М., Бурмака М.О. Макроекономічні фактори формування та розвитку ринку іпотеки в Україні // Формування ринкових відносин в Україні (укр.).– 2017.– С.34
7. Бублик Є.О. Диверсифікація фінансових інструментів на іпотечному ринку
8. Герасимович А.М., Алексеєнко Н.Д., Парасій-Вергуненко І.М. та ін. Аналіз банківської діяльності [Текст] : Навчально-методичний посібник / Мін-во освіти і науки України;– К.: КНЕУ, 2015.– 36 с.
9. Гербич Л.А. Моделі іпотечного кредитування та їх використання в Україні //2016 р.
10. Гузенко О.П. Правовий аспект іпотечного кредитування в Україні //
11. Дем'яненко М.Я., Алексійчук О. Є., Гудзь О. Є., Сомик А.В. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України. Монографія. Київ, 2016 р
12. Діяльність комерційних банків у системі іпотечного кредитування[Текст] / навч.пос.: Андрєєва Г.І., Автореф. дис канд.. економ. наук – 2015. – 18с.)

13. Дмитренко В.Ю. Класифікація іпотеки // Прокуратура. Людина. Держава (укр.).– 2015.– С.196
14. Доценко–Білоус Н. Перспективи іпотечного буму в Україні // Цінні папери України (укр.).– 2017.– С.311
15. Економіка. Фінанси. Право (укр.).– 2012.– С.191
16. Економічна сутність формування ринку кредитних ресурсів/ Держава та регіони. Серія. Економіка та підприємництво. [Текст] / навч.пос.: // Чехова І.В – 2009.-№1. – с. 225-228
17. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок [Текст] / навч.пос.: / Л. М. Алексеєнко, В. М. Олексієнко, А. І. Юркевич. – К. : Вид. дім “Максимум”, 2015. – 592 с. ISBN 978-966-377-808-1.
18. Євтух О.Т. Іпотека та іпотечний ринок // Вісник Національного банку України. – 2016. – С. 223
19. Євтух О.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: К., 2016. – 404 с.
20. Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні // 2015.– № 2.– С.339
21. Єрмоленко Г.Г., Журба І.С. Оцінка діяльності державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву на ринку іпотечного житлового кредитування // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т.16: Збірник наукових праць: Наукове видання.– Суми: УАБС НБУ, 2016.– 334.
22. Замков О.М. Страхування: Навч. посібник / За редакцією д.е.н. О.О. Проценко. Збірник наукових праць: – Суми: Мрія–1 ЛТД; УАБС, 2012.– 374 с.
23. Зубарєв В. Страхування іпотечних ризиків: “за” і “проти” // Вісник Національного банку України. – 2016. – С. 328
24. Іпотечне кредитування [Текст] / За ред.. О.С. Любуня. – К.: ЦВЛ, 2015. – 320 с.
25. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні // Інформаційно-аналітичні матеріали. [Текст] / навч.пос.: / Грищук Н. В.,

Крилова В. В., Набок Р. М., Незнамова А. С., Шитко О. П. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2015. – С. 58.

26. Кальченко О. Диво миттєвого кредиту // Лізинг в Україні. – 2016.
27. Кияк А. «Іпотечний ринок як система». - Режим доступу: <http://www.zn.kiev.ua/>
28. Кіреєва О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: інформаційно-аналітичний матеріал. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2015. – 24 с.
29. Кірізлеєва А.С. Внутрішній аудит в управлінні кредитним портфелем банку// Менеджер. – 2016. – С. 154
30. Кірізлеєва А.С. Дослідження банківської діяльності на сучасному ринку-2015.
31. Кірізлеєва А.С. Маркетинг банківських послуг по іпотечному кредитуванню// Стратегія маркетингу. – Донецьк: – 2017. – № 1. – С. 405
32. Кірізлеєва А.С. Розвиток іпотечного кредитування установами банківської системи України // Зб. наук. пр. Донецького державного університету управління. Сер.: Економіка. – Вип. 54: Маркетингова та логістична технологія управління. – Донецьк: 2016. – Т. 6. – С. 219
33. Клапків М.С. Страхування іпотечного кредитування і фінансових ризиків: Монографія. – Тернопіль: Економічна думка, Карт–бланш, 2016. – 570 с.
34. Ковалишин І. Особливості вітчизняного іпотечного ринку [Текст] / І.Ковалишин // Вісник НБУ. – 2016. – №4.– С.23-25.
35. Косенко О. Попит на іпотечні кредити зростає // Цінні папери України (укр.).– 2017.– С.223
36. Кредитування: теорія і практика: Навч. посіб. — 3-тє вид., перероб. і доп. . / [Текст] / навч.пос.: Лагутін В. Д — К.: Т-во "Знання", КОО, 2015. — 215 с. — (Вища освіта ХХІ століття).
37. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Навч. посібник для підготовки фахівців екон. спец. в агр. вищ. навч. закл. III–IV рівнів акредитації. – К.: Мета, 2017.– 206 с.

38. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування. *Фінанси України* №3, 2017.
39. Любунь О.С., Кіреєв О.І., Денисенко М.П. Іпотечний ринок [Електронний ресурс] / Наукова бібліотека “Буковина”. – Режим доступу : <http://www.buklib.net>.
40. Минц В.М. Моделі іпотечного кредитування та їх перспективи// *Банківська справа*. – 2016. – № 6. – С. 30-34 б.
41. Момот Л. Проблеми довгострокового кредитування та шляхи їх вирішення / Л. Момот, Ю. Скопич // *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету*. Серія : Економічні науки. – 2015. – Вип. 39 (1). – С. 127-131.
42. Москвічова О. С. Державне регулювання кредитних послуг в умовах банківської кризи : Дис. канд. екон. наук: 08.00.03 / О. С. Москвічова; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2015. – 287 с.
43. Мочерний С. В., Топішко І. І. Реструктуризація економіки / С. В. Мочерний, І. І. Топішко. – *Економічна енциклопедія: У трьох томах*. Т. 3. Редкол. : С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – Київ : Видавничий центр «Академія», 2002. – 142 с.
44. Національний банк України : офіційна сторінка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://bank.gov.ua/control/uk/index>.
45. Офіційний сайт Української Національної іпотечної Асоціації [Електронний ресурс] – Режим доступу:<http://www.unia.com.ua>
46. Пересада А. А., Майорова Т. В. Інвестиційне кредитування [Текст]: навч. посібник. – К.: КНЕУ, 2015. – 21 с.
47. Про банки і банківську діяльність [Текст]: Закон України від 09.02.2015 // *Офіційний вісник України*. – 2016. - №2. – с. 6
48. Про заставу [Текст]: Закон України від 14.12.2017 // *Відомості Верховної Ради України*. – 2016. – с. 62
49. Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. Т. 9:

50. Рябініна Л. Теорія і практика кредитних відносин в Україні // Вісник Національного банку України. – 2016. – С. 229
51. Сергій Башлай. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин. Регіональна економіка №1, 2016р
52. Сердюк А.В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні // Формування ринкових відносин в Україні (укр.).–2016.– С.301
53. Слюсаренка Н.П. Основи функціонування іпотечного ринку//– К.: Міжнародна агенція “Вее Зонс”, 2017. – 320 с.
54. Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / [Текст] / навч.пос.: / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2015. – № 3. – С.246. ISBN 978-966-255-677-2.
55. Терещенко Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування [Текст] : навч.пос. / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2016. – № 3 – С. 90–112.
56. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування [Текст] / навч.пос.: / Н. Квіт // Вісник Львів. ун-та. Серія юрид. – 2016. – Вип. 54. – С. 224–231.)
57. Юридична енциклопедія: У 6 т./ НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького / Ред. Ю. С. Шемшученко та ін. / – К.: Вид-во«Укр. енцикл. ім. М.П. Бажана», 2015. – Т. 2: Д – Й. –71 с.
58. Башнянин Г.І. Ринок земельних ресурсів в Україні: Регіональний аспект / Г.І. Башнянин, М.Г. Москва, О.О. Кундицький та ін. – Львів : Вид-во ЛКА, 2012. – 256 с.
59. Денисюк Л. Розвиток іпотечного кредитування в аграрному виробництві, посилення регулюючої ролі держави / Л. Денисюк // Ефективність державного управління. – 2009. – Вип. 18/19. – С. 459-467.
60. Земельна дилема // Пропозиція. – 2005. – № 1. – С. 16-17.

61. Москва М.Г. Розвиток іпотеки земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.Г. Москва // Вісник Львівської державної фінансової академії : зб. наук. праць. – 2008. – № 14. – С. 134-139.
62. Свистун Л.А. Передумови та перспективи застосування земельної іпотеки для інвестування аграрної сфери регіонів / Л.А. Свистун // Вісник Криворізького економічного ін-ту КНЕУ. – 2009. – № 4 (20). – С. 102-106.
63. Стан кредитування підприємств АПК у 2019 році. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://170820.minagro.web.hosting-test.net/pag>
64. Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования / А.Т. Евтух. – Луцк, 2000. – 260 с.
65. Гуцал І.С. функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період / І.С. Гуцал. – Тернопіль : Збруч, 2009. – 312 с.
66. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Знання, 2010. – 717 с.
67. Іванілов О.С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та Україні / О.С. Іванілов, М.В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28–35 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fu_2007_4_5.
68. Кірізлєєва А.С. Іпотечне кредитування банками України в сучасній економіці : монографія / А.С. Кірізлєєва. – Донецьк : Інститут економіки і промисловості НАН України, 2008. – 236 с.
69. Грищук Н. Перспективи діяльності іпотечних банків на території України (на досвіді ФРН) / Н. Грищук // Право України. – 2006. – № 1. – С. 145–149.
70. Сазонець Л.І. Національна система іпотечного кредитування / Л.І. Сазонець. – Суми : Довкілля, 2006. – 114 с.
71. Погорельцева Н.П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку / Н.П. Погорельцева // Актуальні проблеми економіки. – 2004 – № 6. – С. 66–73.

72. Любунь О.С. Іпотечне кредитування / О.С. Любунь, О.І. Кіреєв, М.П. Денисенко. – К. : Центр навч. л-ри, 2011. – 392 с.
73. Ковалевська О.П. Система іпотечного кредитування як напрям поліпшення житлових умов населення / О.П. Ковалевська // Економіка та держава. 2013. – № 10. – С. 122–129.
74. Закон України «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 313 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
75. Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні / О.Т. Євтух // Вісник УАВС. – 2009. – № 2. – С. 37–39.
76. Якушев А.М. Развитие механизма финансирования жилищного строительства : автореферат дис. ... канд. экон. наук : спец. 08.00.10 / А.М. Якушев. – М., 2006
77. Хронологія найбільших операцій з продажу українських банків у 2015–2019 роках [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.realeconomy.com.ua>. – Назва з екрана.

ДОДАТКИ

Додаток А

Таблиця А.1

Активи та зобов'язання за станом на 01.01.2020 р. (млн. грн.)

№ п/п	Банк	Місто	Дата реєстрації	Активи	Питом а вага (%)**	Балансовий капітал	Зобов'язання
	ВСЬОГО			558701,8	100,00	64550,57	494151,29
1	ПРИВАТБАНК	Дніпро	19.03.1992	56211,41	10,061	5388,91	50822,50
2	РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ	Київ	27.03.1992	44458,09	7,957	5223,34	39234,75
3	УКРСИББАНК	Харків	28.10.1991	37664,16	6,741	3033,47	34630,69
4	УКРСОЦБАНК	Київ	27.09.1991	31226,77	5,589	3193,79	28032,97
5	УКРЕКСІМБАНК	Київ	23.01.1992	28609,92	5,121	2562,82	26047,11
6	НАДРА	Київ	26.10.1993	21256,26	3,805	1755,45	19500,81
7	ОЩАДБАНК	Київ	31.12.1991	19290,91	3,453	2198,42	17092,49
8	ОТП БАНК	Київ	02.03.1998	17910,36	3,206	1314,29	16596,07
9	АЛЬФАБАНК	Київ	24.03.1993	15077,77	2,699	1559,13	13518,64
10	ФІНАНСИ ТА КРЕДИТ	Київ	30.10.1991	14634,43	2,619	1785,33	12849,10
11	ФОРУМ	Київ	31.01.1994	14418,87	2,581	1347,36	13071,51
12	ПУМБ	Донецьк	23.12.1991	13896,53	2,487	2193,28	11703,25
13	КРЕДИТПРОМБАН К*	Київ	20.05.1997	12504,16	2,238	1119,07	11385,09
14	БРОКБІЗНЕСБАНК	Київ	07.10.1991	11979,75	2,144	2295,36	9684,39
15	ВТБ БАНК	Київ	11.11.1992	11714,72	2,097	798,46	10916,26
16	УКРПРОМБАНК	Київ	21.04.1993	11333,75	2,029	1367,71	9966,04
17	УКРГАЗБАНК	Київ	21.07.1993	10313,83	1,846	929,31	9384,52
18	РОДОВІД БАНК	Київ	07.10.1991	9952,05	1,781	1141,45	8810,61
19	СВЕДБАНК	Київ	31.10.1991	9121,68	1,633	837,57	8284,11
20	ПІВДЕННИЙ*	Одеса	03.12.1993	8201,74	1,468	789,81	7411,93
21	ВіЕйБі Банк	Київ	02.07.1992	6792,19	1,216	649,30	6142,88
22	УНІКРЕДИТ БАНК	Луцьк	28.02.1997	6101,58	1,092	799,66	5301,92

Продовження табл.А.1

1	2	3	4	5	6	7	8
23	ЕРСТЕ БАНК	Київ	25.01.2006	6078,69	1,088	655,92	5422,76
24	ПРАВЕКСБАНК*	Київ	29.12.1992	6075,27	1,087	724,82	5350,45
25	ХРЕЩАТИК	Київ	19.05.1993	5881,56	1,053	689,58	5191,98
26	ІНГ БАНК УКРАЇНА	Київ	15.12.1997	5511,12	0,986	602,29	4908,83
27	ДОНГОРБАНК	Донецьк	06.04.1992	5302,94	0,949	538,88	4764,05
28	КРЕДОБАНК	Львів	31.03.1992	4597,21	0,823	431,77	4165,44
29	ФІНАНСОВА ІНІЦІАТИВА	Київ	19.01.2005	4560,50	0,816	1243,84	3316,66
30	ІМЕКСБАНК	Одеса	29.03.1994	4015,52	0,719	483,38	3532,14
31	ІНДУСТРІАЛБАНК	Запоріжжя	16.10.1991	3606,97	0,646	470,51	3136,46
32	ДЕЛЬТА	Київ	14.02.2006	3563,73	0,638	527,52	3036,21
33	КИЇВ	Київ	19.05.1993	3283,23	0,588	509,46	2773,77
34	СВЕДБАНК ІНВЕСТ	Київ	07.06.1996	3235,65	0,579	300,66	2934,99
35	КАЛІОН БАНК УКРАЇНА	Київ	19.05.1993	3041,27	0,544	285,44	2755,83
36	ІНДЕКСБАНК	Київ	10.02.1993	2986,32	0,535	391,63	2594,69
37	БАНК УНІВЕРСАЛЬНИЙ	Львів	19.11.2001	2884,89	0,516	517,89	2367,00
38	ПРОКРЕДИТ БАНК	Київ	28.12.2000	2500,11	0,447	258,93	2241,19
39	КИЇВСЬКА РУСЬ*	Київ	30.05.1996	2462,94	0,441	198,11	2264,83
40	КРЕДИТДНІПРО	Дніпро	07.07.1993	2365,16	0,423	405,31	1959,85
41	КЛІРИНГОВИЙ ДІМ	Київ	31.12.1996	2312,88	0,414	450,61	1862,27
42	МЕГАБАНК	Харків	28.10.1991	2009,91	0,360	321,84	1688,08
43	БАНК НРБ	Київ	15.06.2001	2006,77	0,359	256,85	1749,92
44	АКТИВБАНК	Київ	06.08.2002	1870,22	0,335	384,45	1485,77
45	ЕКСПРЕСБАНК	Київ	12.04.1994	1766,81	0,316	323,01	1443,80
46	УКРІНБАНК	Київ	02.10.1991	1541,07	0,276	430,41	1110,66
47	УПБ	Київ	30.01.1992	1516,80	0,271	213,65	1303,15

Продовження табл.А.1

№ п/п	Банк	Місто	Дата реєстрації	Активи	Питом а вага (%)**	Балансови й капітал	Зобов'язання
48	МІЖНАРОДНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК	Київ	31.01.1994	1454,43	0,260	115,51	1338,92
49	МОРСЬКИЙ ТРАНСПОРТНИЙ БАНК	Ллчівськ	05.11.1993	1451,92	0,260	137,41	1314,51
50	ЄВРОПЕЙСЬКИЙ	Київ	03.03.1993	1450,25	0,260	133,71	1316,54
51	БІГ ЕНЕРГІЯ	Київ	29.09.1993	1440,59	0,258	162,16	1278,43
52	ХОУМ КРЕДІТ БАНК*	Дніпро	17.10.2002	1427,31	0,255	319,47	1107,84
53	ФАКТОРІАЛБАНК	Харків	01.12.1992	1403,72	0,251	223,51	1180,20
54	СЕББАНК	Київ	02.10.1991	1379,89	0,247	220,88	1159,02
55	ЕКСПОБАНК*	Київ	26.12.1991	1370,91	0,245	182,03	1188,88
56	ЕЛЕКТРОНБАНК	Львів	10.10.1991	1338,29	0,240	178,01	1160,28
57	БМ Банк*	Київ	08.12.2005	1250,85	0,224	171,18	1079,67
59	АРКАДА	Київ	23.06.1993	1214,76	0,217	207,39	1007,37
60	ЗАХІДІНКОМБАНК	Луцьк	11.03.1993	1205,56	0,216	137,84	1067,72
61	БТА БАНК	Київ	10.12.1992	1158,51	0,207	67,13	1091,38
62	ТРАНСБАНК	Київ	09.10.1991	1128,44	0,202	90,31	1038,12
63	ЕНЕРГОБАНК	Київ	31.10.1991	1097,42	0,196	198,25	899,18
64	СКБ ДНІСТЕР	Львів	14.10.1991	1042,75	0,187	138,51	904,24
65	ДЕМАРК	Чернігів	10.07.1992	1037,64	0,186	171,48	866,16
66	БАЗИС	Харків	15.04.1992	967,09	0,173	91,52	875,57

Додаток Б

Зведені баланси та звіти про фінансові результати АТ “УкрСиббанк”

Таблиця Б.1

БАЛАНС БАНКУ	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату
1	2	3	4	5	6
Найменування статті	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020
АКТИВИ, тис.грн.					
1. Грошові кошти та залишки в НБУ	1 695	10 654	6 249	8 401	10 710
2. Казначейські та інші цінні папери, що рефінансуються НБУ, та цінні папери, емітовані НБУ, за вирахуванням резервів	0	0	0	0	0
2.1. Казначейські та інші цінні папери, що рефінансуються НБУ, і цінні папери, емітовані НБУ	0	0	0	0	0
2.2. Резерви під знецінення боргових цінних паперів, що рефінансуються НБУ	0	0	0	0	0
3. Кошти в інших банках за вирахуванням резервів	4 238	6 325	17 693	122 156	199 938
3.1. Кошти в інших банках	4 238	6 325	17 701	122 247	200 085
3.2. Резерви під заборгованість інших банків	0	0	8	91	147
4. Цінні папери в торговому портфелі банку	84 498	7 383	7 650	7 913	44 141

Продовження таб. Б.1

1	2	3	4	5	6
5. Цінні папери в портфелі банку на продаж за вирахуванням резервів	0	0	0	0	0
5.1. Цінні папери в портфелі банку на продаж	0	0	0	0	0
5.2. Резерви під знецінення цінних паперів у портфелі банку на продаж	0	0	0	0	0
6. Чисті кредити та заборгованість клієнтів	107 080	278 182	367 064	407 482	703 085
6.1. Кредити та заборгованість клієнтів	108 340	283 017	378 012	428 445	731 352
6.1.1. Кредити юридичним особам	108 340	282 568	375 293	422 707	724 311
6.1.2. Кредити фізичним особам	0	449	2 719	5 738	7 041
6.2. Резерви під заборгованість за кредитами	1 260	4 835	10 948	20 963	28 267
7. Цінні папери в портфелі банку до погашення за вирахуванням резервів	0	0	0	0	0
7.1. Цінні папери в портфелі банку до погашення	0	0	0	0	0
7.2. Резерви під знецінення цінних паперів у портфелі банку до погашення	0	0	0	0	0
8. Інвестиції в асоційовані й дочірні компанії	0	0	0	0	0
9. Основні засоби та нематеріальні активи	1 668	2 763	3 349	3 908	4 550

Продовження табл.Б.1

1	2	3	4	5	6
10. Чисті нараховані доходи до отримання	616	137	935	693	858
БАЛАНС БАНКУ	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату
Найменування статті	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020
10.1. Нараховані доходи до отримання	616	138	936	694	860
10.2. Прострочені нараховані доходи	0	1	1	1	2
10.3. Сумнівні нараховані доходи	0	0	0	0	1
10.4. Резерви під заборгованість за нарахованими доходами	0	1	1	1	2
11. Інші активи за вирахуванням резервів	669	309	812	758	656
11.1. Інші активи	669	309	812	759	656
11.2. Резерви під дебіторську заборгованість	0	0	0	1	0
12. Усього активів	200 464	305 753	403 752	551 311	963 940
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ, тис.грн.					
13. Кошти банків	0	20 000	108 590	257 548	448 497
13.1. У тому числі кредити, які отримані від НБУ	0	0	0	0	0
14. Кошти клієнтів	100	81 655	90 328	90 980	101 761
14.1 Кошти юридичних осіб	100	81 258	88 974	85 280	93 506
14.2 Кошти фізичних осіб	0	397	1 354	5 700	8 255
15. Ощадні (депозитні) сертифікати, емітовані банком	0	0	0	0	0

Продовження табл.Б.1

1	2	3	4	5	6
16. Боргові цінні папери, емітовані банком	0	0	0	0	200 000
17. Нараховані витрати до сплати	0	941	1 142	1 038	3 983
18. Інші зобов'язання	132	142	172	465	1 156
19. Усього зобов'язань	232	102 738	200 232	350 030	755 397
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ, тис.грн.					
20. Статутний капітал	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
20.1. Зареєстровані прості акції	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
21. Капіталізовані дивіденди	0	0	232	232	232
24. Резерви та інші фонди банку	0	0	0	0	0
25. Резерви переоцінки, у тому числі:	0	0	0	0	0
26. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) минулих років, у тому числі:	0	232	0	0	0
27. Прибуток/збиток звітнього року, що очікує затвердження	232	0	0	0	0
28. Результат поточного року	0	2 782	3 287	1 049	8 310
29. Усього власного капіталу	200 232	203 015	203 519	201 281	208 540
30. Усього пасивів	200 464	305 753	403 752	551 311	963 940

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ АТ «УкрСиббанк»

Найменування статті, тис.грн.	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату	На звітну дату
	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020
Чистий процентний дохід	1 943	6 992	16 163	27 798	40 374
Процентний дохід	1 944	9 288	22 271	40 751	65 781
Процентні витрати	1	2 296	6 108	12 954	25 434
Чистий комісійний дохід	8	5	62	246	328
Комісійний дохід	1	9	70	290	600
Комісійні витрати	9	4	9	45	272
Торговельний дохід	0	2 507	2 796	3 136	9 798
Дохід у вигляді дивідендів	0	0	0	0	0
Дохід від участі в капіталі	0	0	0	0	0
Інший дохід	0	4	9	11	27
Усього доходів	1 935	9 508	19 030	31 190	50 501
Загальні адміністративні витрати	749	232	875	2 125	3 620
Витрати на персонал	803	1 065	2 669	4 465	6 452
Втрати від участі в капіталі	0	0	0	0	0
Інші витрати	60	495	988	1 810	2 493
Прибуток від операцій	322	7 716	14 499	22 791	37 935
Чисті витрати на формування резервів	0	4 836	10 964	21 473	28 431
Прибуток до оподаткування	322	2 880	3 534	1 318	9 504
Витрати на податок на прибуток	90	98	248	269	1 196
Прибуток після оподаткування	233	2 782	3 287	1 049	8 308

ОКРЕМІ ПОКАЗНИКИ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКА

Найменування статті	На звітну	На звітну	На звітну	На звітну	На звітну
	дату	дату	дату	дату	дату
	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020
Відносна частка витрат на утримання персоналу від загального доходу банку , %	41,50	11,20	14,03	14,32	12,78
Обсяги обслуговування валюти балансу банку в грн./ на 1 грн. витрат на утримання персоналу	249,64	287,09	151,27	123,47	149,40
Виробітка доходу в грн./ на 1 грн. витрат на утримання персоналу	2,41	8,93	7,13	6,99	38,64
Рентабельність витрат на утримання персоналу по чистому прибутку в %	29,02	261,22	123,15	23,49	128,77
Загальна чисельність персоналу, чол.	50	120	130	140	150
Середній рівень заробітної плати в грн./міс. на 1 службовця	962,83	2 128,30	2 461,72	2 549,39	2 578,74
Середній рівень заробітної плати в грн./міс. на 1 службовця фінансово-кредитної сфери за даними Держкомстата України	2 050,00	2 377,00	2 549,00	2 601,00	2 754

ПОКАЗНИКИ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКУ

Найменування статті	На звітну	На звітну	На звітну	На звітну	На звітну
	дату	дату	дату	дату	дату
	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020
1	2	3	4	5	6
Рентабельність активів АТ "УкрСиббанк" по чистому прибутку (ROA),%	0,119	3,812	1,675	0,260	0,877
Рентабельність власного капіталу АТ "УкрСиббанк" по чистому прибутку (ROE), %	0,116	5,481	3,230	0,695	3,984
Рентабельність статутного капіталу(без викуплених акцій) по чистому прибутку, %	0,117	5,564	3,287	0,699	4,154
Середній процент доходності активів, % (приведено до річної ставки)	0,993	12,728	11,351	10,108	6,945
Середній процент витрат на залучені пасиви, % (приведено до річної ставки)	1,000	9,034	6,141	4,956	3,390
Чистий процентний спред процентних операцій АТ "УкрСиббанк" (доходних активів платні пасиви),%	0,007	3,694	5,210	5,152	3,555
Чиста операційна маржа (чиста доходність) робочих активів АТ "УкрСиббанк" по операційному доходу (MROA), %	0,980	12,571	9,547	7,617	5,272

Продовження таб.Б.4

1	2	3	4	5	6
Структурна частка процентних чистих доходів в сумарному операційному доході, %	100,413	73,538	84,934	89,125	79,947
Структурна частка комісійних чистих доходів в сумарному операційному доході, %	0,413	0,053	0,326	0,789	0,649
Структурна частка торговельних чистих доходів в сумарному операційному доході, %	0,000	26,367	14,693	10,055	19,402
Процентні втрати активів на створення резервів зменшення банківських ризиків, %	1,107	1,669	2,757	3,813	3,046
Процентна частка робочих активів в активах банку, %	97,989	95,511	97,422	97,630	98,349
Низькопроцентна частка активів в активах банку, %	2,011	4,489	2,578	2,370	1,651
Процент витрати сумарних банківських операційних доходів на утримання інфраструктури банку, %	41,809	7,646	9,790	12,616	12,105
Процент витрати на оплату праці персоналу банку, %	41,499	11,201	14,025	14,315	12,776
Процент витрати сумарних банківських операційних доходів на додаткове створення резервів банку, %	0,000	50,862	57,614	68,846	56,298

ПОКАЗНИКИ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКУ

Найменування статті	На звітну	На звітну	На звітну	На звітну	На звітну
	дату	дату	дату	дату	дату
	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020
1	2	3	4	5	6
Ланцюговий темп приросту валюти балансу, %		52,523	32,052	36,547	74,845
Базовий темп росту валюти балансу, % (відносно рівня 01.01.2019)	100,000	152,523	201,409	275,017	480,854
Ланцюговий темп приросту чистих кредитів в кредитному портфелі, %		157,931	31,405	10,692	68,994
Базовий темп росту чистих кредитів в кредитному портфелі, % (відносно рівня 01.01.2019)	100,000	259,789	342,794	380,540	656,598
Ланцюговий темп приросту кредитів юридичним особам в кредитному портфелі, %		160,816	32,815	12,634	71,351
Базовий темп росту кредитів юридичним особам в кредитному портфелі, % (відносно рівня 01.01.2019)	100,000	260,816	346,403	390,167	668,554
Ланцюговий темп приросту кредитів фізичним особам в кредитному портфелі, %			505,568	111,033	22,708
Базовий темп росту кредитів фізичним особам в кредитному портфелі, % (відносно рівня 01.04.2019)		100,000	605,568	1 277,951	1 568,151
Ланцюговий темп приросту резервів на кредитні ризики в кредитному портфелі, %		283,730	126,432	91,478	34,842

Продовження таб. Б.5

1	2	3	4	5	6
Базовий темп росту резервів на кредитні ризики в кредитному портфелі, % (відносно рівня 01.04.2019)	100,000	383,730	868,889	1 663,730	2 243,413
Співвідношення кредитів юридичним та фізичним особам в кредитному портфелі		629,33	138,03	73,67	102,87
Ланцюговий темп приросту залучених коштів пасивів балансу, %		44 183,621	94,896	74,812	115,809
Базовий темп росту залучених коштів пасивів балансу, % (відносно рівня 01.01.2019)	100,000	44 283,621	86 306,897	150 875,000	325 602,155
Ланцюговий темп приросту власного капіталу банку, %		1,390	0,248	1,100	3,606
Базовий темп росту власного капіталу банку, % (відносно рівня 01.01.2019)	100,000	101,390	101,642	100,524	104,149
Ланцюговий темп приросту залучених коштів інших банків, %			442,950	137,175	74,141
Базовий темп росту залучених коштів інших банків, % (відносно рівня 01.04.2019)		100,000	542,950	1 287,740	2 242,485
Ланцюговий темп приросту залучених коштів юридичних осіб, %		81 158,000	9,496	4,152	9,646
Базовий темп росту залучених коштів юридичних осіб, % (відносно рівня 01.01.2019)	100,000	81 258,000	88 974,000	85 280,000	93 506,000

Продовження таб. Б.5

1	2	3	4	5	6
Ланцюговий темп приросту залучених коштів фізичних осіб, %			241,058	320,975	44,825
Базовий темп росту залучених коштів фізичних осіб, % (відносно рівня 01.04.2019)		100,000	341,058	1 435,768	2 079,345

ВІДЗИВ

на кваліфікаційну роботу студентки групи 072-18зск-1

Мельник Яни Вадимівни

«Організація іпотечного кредитування (на прикладі АТ "УкрСиббанк")»
представленої для присвоєння ступеня «бакалавр» кваліфікації «бакалавр фінансів,
банківської справи та страхування» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа
та страхування»

1. Мета кваліфікаційної роботи. Полягає у дослідженні теоретичних основ формування та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.
2. Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Організація іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування.
3. Зв'язок теми роботи з об'єктом діяльності бакалавра зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування». Безпосередньо пов'язана з об'єктом діяльності бакалавра спеціальності «Фінанси, банківська справа та страхування».
4. Задачі кваліфікаційної роботи. Містять елементи, що відповідають вимогам відповідно-кваліфікаційної характеристики.
5. Методичні підходи дипломного дослідження полягають в тому, що використання розроблених пропозицій щодо формування механізму банківського іпотечного кредитування сприяє сталому розвитку банківської системи і збільшенню обсягу інвестицій у реальний сектор економіки України.
6. Робота з керівником роботи та інновації запропонованих рішень оцінена 15 балів.

8. Виконання презентації. Презентація віддзеркалює основні положення кваліфікаційної роботи - 15 балів.
9. Дотримання стандартів. Оформлення пояснювальної записки виконано у відповідності зі стандартами ЄСКД - 10 балів
10. Робота Мельник Яни Вадимівни виконана на замовлення АТ "УкрСиббанк" та отримала позитивну оцінку його керівництва.

Таким чином констатуємо, що кваліфікаційна робота Мельник Яни Вадимівни рекомендується до захисту з оцінкою 78 балів.

Керівник дипломного проекту

ст.вик. дач



О.І.Замковий