

Національний технічний університет
"Дніпровська політехніка"

Навчально-науковий Інститут економіки
Фінансово-економічний факультет

Кафедра економічного аналізу і фінансів

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
ступеню бакалавр

здобувача Ігнашової Єлизавети Іванівни

(ПІБ)

академічної групи 072-20-2 (денна форма навчання)

(шифр)

спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування

(код і назва спеціальності)

освітньо-професійної програми «Фінанси, банківська справа та страхування»

на тему «Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні (на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»)»

| Керівники | Прізвище, ініціали | Оцінка за шкалою | | Підпис |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------|
| | | рейтинговою | інституційною | |
| Кваліфікаційної роботи | проф. Соляник Л.Г. | | | |
| Рецензент | | | | |
| Нормоконтролер | Федорова О.Г. | | | |

Дніпро
2024

**Національний технічний університет
"Дніпровська політехніка"**

ЗАТВЕРДЖЕНО:

завідувач кафедри
економічного аналізу і фінансів
(повна назва)

_____ **Д.С. Букрєва**
(підпис) (прізвище, ініціали)
« _____ » _____ 2024 року

ЗАВДАННЯ
на кваліфікаційну роботу
ступеню бакалавр

здобувачу **Ігнашовій Єлизаветі Іванівні** _____ академічної групи **072-20-2**
(прізвище, ініціали) (шифр)

спеціальності **072 Фінанси, банківська справа та страхування**
(код і назва спеціальності)

на тему: **«Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні (на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»)»**

затверджену наказом ректора НТУ "Дніпровська політехніка" від **31.05.2024р. №515-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 | 20.05.2024- 22.05.2024 |
| Розділ 1 | Теоретичні основи іпотечного кредитування | 23.05.2024- 30.05.2024 |
| Розділ 2 | Аналіз іпотечного кредитування в Україні та на прикладі АТ КБ «Приватбанк» | 31.05.2024- 07.06.2024 |
| Розділ 3 | Перспективи розвитку іпотечного кредиту в Україні (на прикладі АТ КБ «Приватбанк»)» | 08.06.2024- 16.06.2024 |
| ВИСНОВКИ | | 17.06.2024- 18.06.2024 |
| Демонстраційний матеріал | Підготовка демонстраційного матеріалу до захисту | 19.06.2024- 23.06.2024 |

Завдання видано

_____ (підпис керівника)

Л.Г. Соляник

_____ (прізвище, ініціали)

Дата видачі завдання **06.05.2024 р.**

Дата подання до екзаменаційної комісії **24.06.2024 р.**

Завдання прийнято до виконання

_____ (підпис студента)

Є.І. Ігнашова

_____ (прізвище, ініціали)

РЕФЕРАТ

Ігнашова Є.І. – Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні (на прикладі АТ КБ «ПриватБанк») – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота бакалавра ОП «Фінанси, банківська справа та страхування» за спеціальністю 072 Фінанси, банківська справа та страхування. – НТУ «Дніпровська політехніка», Дніпро, 2024.

Мета кваліфікаційної роботи – теоретично-методологічні засади організації іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»

У вступі викладено сучасний стан проблеми, обґрунтована актуальність теми, конкретизовано задачі кваліфікаційної роботи, визначено об'єкт і предмет дослідження.

У першому розділі розглянуті існуючі теоретико-методичні основи організації іпотечного кредитування.

У другому розділі надана коротка характеристика діяльності АТ КБ «ПриватБанк», досліджено структуру кредитного портфелю, проведено аналіз дотримання банком нормативів НБУ.

У третьому розділі кваліфікаційної роботи здійснено планування кількісних та якісних характеристик іпотечного кредитування в сфері зеленої економіки, визначені та обґрунтовані заходи по зеленій іпотеці.

БАНК, КРЕДИТ, ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ, ІПОТЕКА, ЗЕЛЕНЕ ФІНАНСУВАННЯ, КРЕДИТУВАННЯ, СПОЖИВЧІ КРЕДИТИ, КРЕДИТНИЙ ПОРТФЕЛЬ, ПРОГНОЗ.

ABSTRACT

Ihnashova Y.I. - Mortgage loan and prospects for its development in Ukraine (based on the example of JSC CB «PrivatBank») – Qualification work on the rights of the manuscript.

Qualification work for obtaining a bachelor's degree in specialty 072 Finance, Banking and Insurance. – Dnipro University of Technology, Dnipro, 2024.

The purpose of the qualification work is the theoretical and methodological principles of the organization of mortgage lending based on the example of JSC CB "PrivatBank"

The introduction describes the current state of the problem, substantiates the relevance of the topic, specifies the tasks of the qualification work, defines the object and subject of the research.

The first chapter examines the existing theoretical and methodological foundations of the organization of mortgage lending.

In the second section, a brief description of the activities of JSC CB "PrivatBank" is provided, the structure of the loan portfolio is investigated, and an analysis of the bank's compliance with NBU regulations is carried out.

In the third section of the qualification work, the planning of quantitative and qualitative characteristics of mortgage lending in the field of green economy was carried out, the measures for green mortgage were defined and substantiated.

BANK, CREDIT, MORTGAGE LOAN, MORTGAGE, GREEN FINANCING, LENDING, CONSUMER LOANS, LOAN PORTFOLIO, FORECAST.

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| ВСТУП | 6 |
| РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ..... | 9 |
| 1.1. Поняття іпотечного кредиту, його види та призначення в економіці | 9 |
| 1.2. Умови надання іпотечного кредиту банками України | 17 |
| 1.3. Світовий досвід розвитку іпотечного кредитування | 21 |
| Висновки до розділу 1..... | 31 |
| РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА НА ПРИКЛАДІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК»..... | 33 |
| 2.1. Аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні | 33 |
| 2.2. Аналіз фінансової діяльності АТ «ПриватБанк»..... | 41 |
| 2.3. Аналіз кредитного портфелю та іпотечного кредитування АТ «ПриватБанк»..... | 48 |
| Висновки до розділу 2..... | 54 |
| РОЗДІЛ 3 ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ В УКРАЇНІ (НА ПРИКЛАДІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК»))»..... | 56 |
| 3.1. Аналіз стану будівельного сектору та впровадження міжнародних ініціатив у сфері екологічного будівництва в Україні..... | 56 |
| 3.2. Прогнозування стану іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення..... | 62 |
| 3.3. Впровадження зелених іпотечних продуктів в АТ КБ «Приватбанк»..... | 69 |
| Висновки до розділу 3..... | 76 |
| ВИСНОВКИ..... | 78 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... | 82 |
| ДОДАТКИ..... | 86 |

ВСТУП

Актуальність теми. Іпотечне кредитування в Україні займає ключову позицію у структурі активних банківських операцій і є важливим інструментом для вирішення житлових питань, особливо для молоді. З огляду на його значущість, активізація іпотечного ринку вважається пріоритетним завданням для відновлення не лише кредитного ринку, але й економіки країни в цілому.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні вирішує важливі економічні завдання, зокрема, сприяє оптимальному розподілу фінансових ресурсів. Водночас, цей процес вирішує й значні соціальні питання, дозволяючи ширшим верствам населення, зокрема молоді, забезпечити свої житлові потреби через доступні фінансові механізми.

Існує настійна необхідність розробки та імплементації ефективних механізмів для підтримки іпотечного кредитування, що вимагає теоретичного обґрунтування та адаптації до особливостей національної економіки. Особлива увага має бути приділена вивченню міжнародного досвіду, адже глобальні тенденції у цій сфері можуть надати цінні вказівки щодо оптимізації місцевих практик.

Загалом, розвиток іпотечного кредитування в Україні має потенціал не тільки покращити житлові умови громадян, але й сприяти стабілізації та зростанню національної економіки, що робить це питання особливо актуальним для подальшого обговорення та дослідження.

Важливість глибшого дослідження іпотечного кредитування в Україні зумовлена кількома чинниками. Наразі ця сфера стикається з рядом проблем, які обмежують її потенціал і впливають на ефективність як економічного, так і соціального розвитку країни. З огляду на викладене, дослідження іпотечного кредитування в Україні набуває особливої актуальності та необхідності, враховуючи його потенційний вплив на економічне відродження та соціальну стабільність країни.

Метою дослідження є аналіз стану іпотечного кредитування в Україні та визначення перспектив його розвитку в післявоєнному відновленні.

Для досягнення мети розроблено наступні завдання:

визначити поняття, сутність та види іпотечного кредиту;

проаналізувати іпотечний кредит в Україні;

визначити напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні;

Об'єктом дослідження є система іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні.

Методи дослідження. У дослідженні використовувались різноманітні методологічні підходи, зокрема, як загальнонаукові, так і спеціалізовані методи для аналізу іпотечного кредитування. Серед них, системний аналіз сприяв розгляду загальної динаміки, тенденцій та проблем, що впливають на формування та розвиток іпотечного кредиту в Україні. Метод наукового абстрагування дозволив визначити ключові інституційні основи системи іпотечного кредитування, тоді як загальнонауковий метод пізнання застосовувався для аналізу організаційно-економічних та правових аспектів. Порівняльний аналіз, аналогії та методи прогнозування використовувались для визначення шляхів удосконалення іпотечного кредитування в країні. Статистичний аналіз допоміг у вивченні та оцінці кількісних даних, що характеризують іпотечне кредитування, а графічні та табличні методи були застосовані для наглядного представлення зібраної інформації.

Інформаційна база дослідження складається з комплексу нормативно-правових документів України, які включають законодавство, регулююче діяльність банківських установ і систему іпотечного кредитування. Це також охоплює інструкції та положення Національного банку України, наукові роботи та монографії, що забезпечують теоретичну підтримку аналізу. Звіти та аналітичні матеріали від державних органів та офіційні статистичні збірники використовуються для забезпечення фактичної бази дослідження. Додаткові інформаційні ресурси включають довідкові матеріали, доступні онлайн, які допомагають оновлювати дані та розширювати контекст дослідження.

Практичне значення одержаних результатів. Одержані результати носять реальний характер і можуть бути використані в АТ КБ «ПриватБанк» .

Апробація результатів дослідження Основні результати роботи та їхнє практичне значення доповідались на студентської науково-практичної Інтернет-конференції на міжнародній конференції для студентів та молодих науковців «Ринок фінансових інновацій та безробіття ЄС: тенденції, виклики та перспективи» (м. Дніпро, 25-26 квітня 2024 року) – Ігнашова Є.І. Розвиток зеленого іпотечного кредитування в Україні

Особистий внесок автора. Кваліфікаційна робота є самостійною працею. Усі результати, викладені у роботі, отримані автором особисто.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу трьох розділів і висновків, загальний обсяг роботи становить 89 сторінок. Робота містить 17 таблиць, 8 рисунків, список використаних джерел зі 40 найменувань, 4 додатки.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Поняття іпотечного кредиту, його види та призначення в економіці

Функціонування ринкової економіки в Україні неможливе без наявності ефективних механізмів забезпечення виконання зобов'язань. Однією з ключових форм такого забезпечення є іпотека, яка полягає у використанні нерухомого майна як гарантії виконання зобов'язань боржником перед кредитором.

Термін «іпотека» має своє коріння у Стародавній Греції, де вже у VI столітті до н.е. слово «*hypothēke*» (що означає "заклад" або "застава") використовувалося для позначення земельних володінь, які слугували забезпеченням відповідальності боржника. Це історичне походження підкреслює довготривалу важливість іпотеки як способу захисту прав кредиторів, що продовжує бути актуальним і сьогодні [1].

В юридичному контексті іпотека розглядається як засіб забезпечення виконання обов'язків [2], або як форма забезпечення нерухомим майном боргових зобов'язань [3].

За думкою В. Д. Базилевича, Н. П. Погорельцевої, іпотека включає два основних аспекти: юридичний та економічний. Юридичний аспект іпотеки полягає в тому, що вона розглядається як спеціалізований вид забезпечення боргових зобов'язань, які виникають у результаті договорів позики, кредиту, купівлі-продажу чи лізингу нерухомості. Таким чином, іпотека функціонує як правовий механізм, що дозволяє іпотекодавцю використовувати власну нерухомість як гарантію для виконання фінансових обов'язків [4].

Економічний аспект іпотеки відображає її роль у фінансовій системі як інструменту, що об'єднує застава нерухомості та позичковий капітал. Це вказує на те, що іпотека не просто служить заставою, але й активно впливає на обіг капіталу в економіці, сприяючи доступності кредитних ресурсів та стимулюючи інвестиційну активність, особливо в секторі нерухомості. Така двовимірна природа іпотеки робить її важливим елементом економічного розвитку,

забезпечуючи стабільність і передбачуваність в регулюванні кредитних відносин, а також підвищуючи довіру інвесторів і споживачів до фінансової системи країни. [5].

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека визначається як спеціалізований вид забезпечення виконання зобов'язань за допомогою нерухомого майна, яке залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. Закон передбачає, що у випадку порушення боржником умов зобов'язань, забезпечених іпотекою, іпотекодержатель отримує право на пріоритетне задоволення своїх вимог з вартості предмета іпотеки. Це право іпотекодержателя реалізується перед іншими кредиторами боржника, відповідно до процедур, встановлених зазначеним Законом. Це положення закріплює фундаментальну роль іпотеки у фінансовому праві, забезпечуючи захист інтересів кредиторів та підтримку кредитної діяльності [3].

О.Т. Євтух пропонує більш широкий погляд на іпотеку, розглядаючи іпотечний кредит не просто як забезпечення виконання зобов'язань, а як фінансовий механізм, що відіграє ключову роль у перерозподілі нерухомості в суспільних інтересах. За його словами, іпотечний кредит сприяє капіталізації ресурсів, особливо праці та нерухомості, перетворюючи їх у активні економічні фактори, що вносять вклад у загальний розвиток економіки. Це бачення підкреслює, що іпотека не тільки забезпечує зобов'язання, а й стимулює економічну активність, поліпшуючи доступ до капіталу та сприяючи інвестиційним процесам у суспільстві. [6].

За визначенням В. Лагутіна, іпотечний кредит виступає як специфічна форма кредитних відносин, яка безпосередньо пов'язана з використанням нерухомості — землі, виробничих будівель або житлових приміщень — в якості застави. Це означає, що іпотечний кредит забезпечується реальними активами, що слугують гарантією для кредитора у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань. Така модель кредитування дозволяє зменшити ризики для кредитодавця і забезпечує більші можливості для отримання фінансування для боржника, відкриваючи шлях до значних інвестицій в нерухомість, що може сприяти економічному розвитку. [7].

Губа Н. О виділяє ключові принципи іпотечного кредитування, які формують його основу та визначають особливості його функціонування:

1. Визначення позички у вигляді частки застави — цей принцип передбачає, що сума кредиту, яка надається позичальнику, прямо пов'язана з вартістю нерухомості, що виступає в якості застави. Це забезпечує баланс між ризиком для кредитора і можливістю позичальника отримати необхідні кошти.

2. Перспектива залишення нерухомості в користуванні позичальника — незважаючи на те, що нерухомість є об'єктом застави, вона залишається в користуванні позичальника, дозволяючи йому продовжувати її використовувати за призначенням, що підвищує привабливість іпотечного кредитування.

3. Отримання під заставу одного і того ж нерухомого майна додаткових іпотечних позичок — це означає можливість повторного використання заставленої нерухомості для отримання додаткових позик, що може бути корисним для фінансування нових інвестицій або покриття інших потреб позичальника.

4. Надання позичок, беручи до уваги страхування — страхування нерухомості, що виступає в якості застави, є важливим аспектом для зниження ризиків, пов'язаних з можливими пошкодженнями або втратою вартості майна.

5. Втрата об'єкта нерухомості у разі несплати заборгованості у визначений термін — цей принцип є основою іпотечного кредитування, оскільки він встановлює правила, за якими позичальник ризикує втратити нерухомість у разі невиконання своїх зобов'язань перед кредитором [8]

В міжнародній практиці виділяють три основні типи іпотеки, які функціонують в залежності від їх юридичної природи та механізму встановлення. Перший тип — законна іпотека. Цей вид іпотеки автоматично виникає в результаті певних юридичних фактів, які чітко визначені законодавством, і не вимагає додаткової згоди сторін для її встановлення.

Другий тип — судова іпотека. Цей різновид іпотеки виникає на підставі судового рішення, яке прийнято з метою забезпечення виконання вимог позивача в юридичному процесі. Судова іпотека може бути встановлена як тимчасовий захід для заморожування активів відповідача на час судового розгляду.

Третій тип — договірна іпотека. Ця форма іпотеки базується на приватній угоді між сторонами, де власник нерухомості самостійно вирішує використати свою власність як заставу для забезпечення виконання зобов'язань, часто пов'язаних із отриманням кредиту або виконанням інших фінансових зобов'язань.

Кожен з цих типів іпотеки відіграє важливу роль у фінансовому ринку, дозволяючи кредиторам і боржникам використовувати нерухомість як засіб забезпечення фінансових угод, забезпечуючи при цьому гнучкість і юридичну захищеність зобов'язань.

Іпотека може класифікуватися за різними критеріями, що дозволяє більш детально розуміти її різновиди та застосування у різних правових та фінансових контекстах. Ось декілька додаткових класифікацій іпотеки:

1. За об'єктом застави:

- Звичайна іпотека — стандартна форма іпотеки, де заставою є один об'єкт нерухомості.
- Об'єднана іпотека — кілька об'єктів нерухомості об'єднуються під одним іпотечним зобов'язанням.
- Спільна іпотека — нерухомість, що належить декільком особам, виступає як застава.

2. За характером заставних відносин:

- Наступна іпотека — іпотека, що утворюється після вже існуючої іпотеки на те ж саме майно, зазвичай має нижчий пріоритет.
- Умовна іпотека — іпотека, що набуває чинності або припиняється за настання певних умов.

3. За колом суб'єктів:

- Іпотека з двостороннім характером — стандартна іпотека, де взаємодіють позичальник та кредитор.
- Іпотека трьохстороннього характеру — участь третьої сторони, наприклад, коли заставадавець і позичальник — різні особи, та кредитор.

- Регресивний позов — це ситуація, коли кредитор може вимагати відшкодування витрат від третіх сторін, які мають юридичну відповідальність перед заставодавцем або позичальником.

Іпотека як форма забезпечення зобов'язань може класифікуватися на основі різних критеріїв, зокрема за предметом застави та метою кредитування.

Класифікація за предметом іпотеки включає:

- Житлова іпотека - застава житлової нерухомості, такої як квартири чи будинки, що часто використовується для отримання кредитів на придбання чи ремонт житла.

- Іпотека земельних ділянок - застава земель, яка може включати як сільськогосподарські, так і забудовані ділянки.

- Промислова іпотека - іпотека, що включає в себе заставу об'єктів промислової нерухомості, таких як заводи, фабрики та інші виробничі комплекси.

- Комерційна іпотека - застава комерційної нерухомості, яка включає офісні будівлі, магазини, готелі та інші об'єкти, що використовуються для ведення бізнесу.

Класифікація за метою здійснення застави:

- Податкова іпотека - використовується для забезпечення виконання податкових зобов'язань перед державою.

- Кредитна (банківська) іпотека - застава для забезпечення виконання кредитних зобов'язань перед банками або іншими фінансовими установами.

- Сімейна іпотека - може використовуватися для забезпечення виконання зобов'язань, що випливають із сімейних правовідносин, наприклад, в контексті розлучень або спадкування.

- Іпотека на майно опікуна - забезпечення, пов'язане з відносинами опіки та піклування.

Кожен з цих видів іпотеки має свої особливості і застосовується відповідно до конкретних потреб та умов. Виділення цих типів допомагає учасникам ринку краще орієнтуватися в доступних опціях іпотечного кредитування та їх правових наслідках [9].

Іпотека, як форма забезпечення зобов'язань за допомогою нерухомого майна, має різні правові основи, залежно від юридичної системи країни. Відмінності між англо-саксонською та романо-германською правовими системами зокрема виражаються у способах володіння предметом іпотеки:

Англо-саксонська система (common law) - у цій системі, іпотека характеризується тим, що при укладанні іпотечної угоди власність нерухомості переходить до заставодержателя (кредитора). Власник майна (боржник) зберігає право користування майном, але заставодержатель фактично стає власником до моменту погашення зобов'язання. Це надає кредиторам вищий рівень захисту, оскільки в разі дефолту вони вже володіють майном і можуть легше реалізувати його для покриття заборгованості.

Романо-германська система (civil law) - у країнах з цією системою, навпаки, предмет іпотеки залишається у власності заставодавця (боржника). Іпотека у цьому випадку не передбачає передачу власності на майно кредитору, а лише надає йому право на задоволення своїх вимог за рахунок вартості заставленої нерухомості у випадку невиконання боржником своїх зобов'язань. Це забезпечує баланс інтересів між кредитором та заставодавцем, зберігаючи для останнього можливість контролювати й використовувати своє майно [10].

Таблиця 1.1 – Класифікація видів іпотеки [11]

| Класифікаційна ознака | Види іпотеки |
|---|--|
| За характером предмета іпотеки | Житлова; земельна; промислова; комерційна; речові права на нерухоме майно |
| За внутрішньою субординацією іпотекодавця | Старша (перша); молодша (наступна); остання |
| За зовнішньою субординацією іпотекодавця | Перша; друга; третя |
| За метою здійснення застави | Банківська; податкова; сімейна; іпотека на майно |
| За правовою основою | Англо-саксонське право; Романогерманське право; Договірна; законна; судова |
| За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців | Звичайна; об'єднана; спільна; майнова порука; умовна |

Залежно від кількості предметів іпотеки та осіб, які беруть участь у іпотечних відносинах, можна виокремити кілька видів іпотек:

1. Нормальна іпотека - цей тип іпотеки передбачає передачу в заставу одного об'єкта нерухомості, який належить іпотекодавцю. Це найпростіший і найчастіше зустрічається вид іпотеки.
2. Унітарна іпотека - застава включає два або більше об'єктів нерухомості, що належать одному іпотекодавцю. Це дозволяє збільшити суму кредиту, оскільки вартість застави вища через кількість заставних об'єктів.
3. Колективна іпотека - в цьому випадку два або більше об'єкти нерухомості, які належать різним особам, передаються в заставу. Це може бути зручно для великих проектів або коли один об'єкт недостатній для забезпечення необхідної суми кредиту.
4. Майбутня іпотека - передача в заставу об'єкта, який вже є предметом іншої іпотеки. Цей вид передбачає, що при зверненні стягнення, вимоги кожного наступного іпотекоутримувача будуть задоволені тільки після того, як повністю будуть виконані вимоги кожного попереднього кредитора.
5. Відносна іпотека - це іпотека, яка набирає чинності лише після здійснення умови, вказаної в договорі. Такий тип іпотеки може бути корисним для угод, де передбачається здійснення певних умов чи досягнення домовленостей перед активацією іпотеки. [12]

Іпотечні кредити можна класифікувати на три основні групи в залежності від мети фінансування, що допомагає зрозуміти їх функціональне призначення і спосіб використання:

1. Іпотечні кредити для придбання нерухомості - ці кредити надаються для фінансування купівлі житлових або комерційних об'єктів. Такі кредити є найбільш традиційними та поширеними у сфері іпотечного кредитування.
2. Іпотечні кредити для рефінансування - використовуються для покриття витрат, понесених на будівництво або придбання нерухомості. Ці кредити дозволяють залучити додаткові кошти після первісного інвестування в нерухомість, часто з метою покращення умов фінансування або вивільнення зайвих коштів під більш вигідні процентні ставки.
3. Іпотечні кредити на споживчі потреби - надаються під заставу нерухомого майна, але використовуються для інших цілей, не пов'язаних

безпосередньо з нерухомістю, таких як освіта, лікування, придбання дорогих товарів та послуг. Існують дискусії щодо доцільності віднесення таких кредитів до категорії іпотечних, оскільки вони несуть інші ризики та мають інший характер використання.

Окремо слід відмітити позицію О. Гринька, який аргументує, що короткострокові будівельні кредити, надані під заставу нерухомості, не слід класифікувати як іпотечні, оскільки вони мають іншу мету і спрямовані на вирішення специфічних потреб, таких як будівництво або розширення житла. Ця точка зору підкреслює необхідність чіткого розмежування іпотечних продуктів залежно від їхньої конкретної цільової функції та ризиків. [13]. Умови іпотечного кредитування включають різні цільові застосування кредитів, що робить їх гнучкими і доступними для ширшого спектра потреб позичальників. Однією з ключових цілей іпотечного кредиту є поліпшення житлових умов, що включає не лише придбання житла, але й його ремонт, реконструкцію або модернізацію.

Ця можливість важлива, оскільки дозволяє власникам нерухомості адаптувати свої домівки до змінюваних потреб сім'ї чи підвищувати комфорт та вартість власності. З іншого боку, іпотечні кредити також можуть бути використані для інших цілей, не пов'язаних безпосередньо з житлом, наприклад, для фінансування освіти, лікування, або в якості інвестицій у бізнес.

Ці різноманітні можливості застосування іпотечних кредитів роблять іпотеку універсальним інструментом, що сприяє фінансовій стабільності та розвитку особистих або сімейних активів. Важливо, щоб позичальники ретельно вивчали умови кредитування та визначали, як найкраще використати іпотечні кошти відповідно до своїх потреб і можливостей. [14].

Банківська іпотека відіграє ключову роль у сфері іпотечного кредитування, оскільки є основною формою забезпечення кредитних відносин між позичальниками та банками. Це правові відносини, які формуються на основі договору іпотеки, де нерухоме майно виступає як застава для забезпечення виконання кредитних зобов'язань позичальника перед кредитором.

Банківська іпотека структурована таким чином, що надає банкам засіб для мінімізації ризиків, пов'язаних з кредитуванням, та забезпечує позичальникам

доступ до значних сум кредитів на тривалі терміни за відносно вигідними ставками. Вона дозволяє використовувати великі активи, такі як житлова або комерційна нерухомість, як гарантії повернення позик, що сприяє розвитку економічної активності та забезпечує стабільність фінансового ринку.

Розвиток банківської іпотеки також важливий для загального розвитку ринку нерухомості, оскільки забезпечує ліквідність і сприяє інвестиціям у будівництво та реконструкцію. Наявність надійної іпотечної системи допомагає підвищувати довіру споживачів та інвесторів до економіки країни, стимулюючи довгострокові інвестиції та сприяючи економічному зростанню.

1.2. Умови надання іпотечного кредиту банками України

Іпотечне кредитування в Україні виступає як важливий інструмент для вирішення проблеми доступності житла, надаючи можливість населенню придбати власне житло без необхідності накопичувати повну суму вартості нерухомості наперед. Це дозволяє людям інвестувати в стабільне і довгострокове майно, покращуючи їхні житлові умови та загальне добробут.

Завдяки іпотечному кредитуванню, що здійснюється на основі довгострокових позик під заставу нерухомості, більше сімей можуть планувати своє майбутнє та вкладати в особисте житло, не чекаючи доки зможуть зібрати необхідну суму. Це також сприяє розвитку ринку нерухомості, оскільки збільшує попит на житлові об'єкти, стимулюючи будівельну галузь та пов'язані з нею індустрії.

Іпотечне кредитування не тільки допомагає вирішити проблему недоступності житла, але й підтримує економічний розвиток через капіталізацію будівельного сектору та залучення інвестицій. Це створює додаткові робочі місця і сприяє зростанню доходів населення, що, у свою чергу, позитивно впливає на загальну економічну стабільність країни.

Стаття 5 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV встановлює детальні положення щодо предметів іпотеки, визначаючи, які

об'єкти нерухомого майна можуть виступати як застава в іпотечних відносинах.

Згідно з цією статтею, предметами іпотеки можуть бути:

1. Один або декілька об'єктів нерухомого майна, за умови, що:

Нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання. Це останнє застосовується в тому випадку, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація.

Об'єкт нерухомості може бути відчужений іпотекодавцем, і на нього може бути звернене стягнення відповідно до законодавства.

Об'єкт нерухомості має бути зареєстрований у встановленому законом порядку як окремо виділений об'єкт права власності, якщо інше не передбачено законом.

2. Об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, а також інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору. Це означає, що іпотека може бути накладена не тільки на існуючі об'єкти, але й на ті, що ще не завершені або на майнові права, пов'язані з такими об'єктами [3]

В аналізі умов надання іпотечного кредитування критично важливим є вибір механізмів, які регулюються етапами фінансового процесу. Ці механізми залежать від загальної економічної обстановки, фінансових можливостей сторін, що беруть участь у угоді, а також специфіки самої операції.

Процес амортизації кредиту, який відображає методологію погашення боргових зобов'язань, займає ключове місце в оцінці ефективності іпотечних операцій для банківських інститутів та доступності іпотечного кредиту для позичальника.

Структура та схема виплат визначають загальну політику вибору іпотечного механізму, який має бути адаптований до індивідуальних потреб та можливостей учасників угоди, забезпечуючи при цьому стабільність і прогнозованість виконання фінансових зобов'язань [12].

Таблиця 1.2 – Види інструментів іпотечного кредитування [15]

| Механізми іпотечного кредитування | Варіанти використання |
|--|---|
| Стандартний ануїтетний платіж | Позичальник вносить щомісячні платежі, розмір яких визначається на основі тривалості кредиту, кількості платіжних періодів та застосовуваної процентної ставки. |
| Іпотечні кредити із змінними виплатами | 1. Іпотека з фіксованими виплатами основної боргової суми (пружинна іпотека). 2. Іпотечні кредити з наростаючими платежами |
| Альтернативні інструменти іпотечного кредитування | 1. Іпотечні кредити, що включають механізм індексації залишкової суми боргу 2. Іпотечний кредит зі змінною процентною |
| Кредити під заставу наявного нерухомого майна на різні потреби | 1. Кредитні лінії, що забезпечені житлом. |

Стандартний процес отримання іпотечного кредиту включає декілька ключових етапів, починаючи з подання заявки та проведення попереднього схвалення позичальника та поручителя. На початковому етапі відбувається ретельна перевірка осіб, які беруть участь у кредитуванні, на відповідність таким основним критеріям, як вік, реєстрація, дієздатність, відсутність судимостей, стан відносно військового обов'язку, кількість утриманців, зайнятість, фінансовий стан, дохід та кредитна історія.

Після збору і аналізу необхідної інформації, позичальник отримує детальну інформацію про умови кредитування, включаючи параметри кредитного договору. Кредитор аналізує всі дані та робить рішення щодо схвалення заявки чи її відхилення. У разі позитивного рішення, банк визначає максимально можливу суму кредиту, яку може отримати позичальник, з урахуванням його доходів та можливостей для здійснення початкового внеску, а також проводить оцінку майна, яке буде виступати як застава.

На завершальному етапі встановлюються фінальні умови видачі кредиту, включаючи термін кредитування, процентну ставку, порядок погашення боргу та інші додаткові умови, що регулюють відносини між банком і позичальником. Цей процес забезпечує прозорість і відповідність угоди стандартам і законодавству, знижуючи ризики для обох сторін.

На другому етапі процесу отримання іпотечного кредиту позичальник зосереджується на виборі та затвердженні об'єкта нерухомості, який буде використовуватися як застава для кредиту. Позичальник обирає об'єкт

нерухомості і забезпечує збір необхідного пакету документів для подання в кредитну установу. Ці документи включають оцінку вартості майна, яку повинен провести оцінювач, акредитований банком.

Кредитна установа, у свою чергу, перевіряє надані документи та робить оцінку нерухомості, щоб переконатися в адекватності вартості об'єкта та його придатності як застави. Після завершення перевірки кредитор приймає рішення про схвалення об'єкта для подальшого кредитування.

На заключному етапі, позичальник підписує договір купівлі-продажу нерухомості або договір про участь у пайовому будівництві, залежно від типу нерухомості та угоди. Після цього відбувається підписання кредитного договору та договору іпотеки з банком, що формалізує правовідносини між позичальником та кредитором і оформляє права та обов'язки сторін по заставі. Ці договори забезпечують юридичну основу для використання майна як забезпечення по кредиту та умови його погашення [12].

Іпотечне кредитування характеризується довгостроковим характером зобов'язань, що висуває вимогу до мінімізації ризиків для всіх учасників іпотечної діяльності, а також забезпечення надійних гарантій щодо повернення кредитних коштів. У цьому контексті, однією з ключових компонентів ефективного управління ризиками є страхування не тільки самого об'єкта іпотеки, але й позичальника, згідно з умовами кредитного договору.

На етапі обслуговування кредиту, кредитор виконує ряд важливих функцій, зокрема приймає від позичальника обов'язкові платежі, моніторить дотримання умов кредитного договору та здійснює інші супутні операції. У разі виконання позичальником всіх зобов'язань передбачених договором, кредит вважається погашеним, а іпотека скасовується. Після цього в державний реєстр вноситься запис про зняття обтяження з об'єкта нерухомості, що є остаточним кроком у процесі іпотечного кредитування.

1.3. Світовий досвід розвитку іпотечного кредитування

Однією з визначальних особливостей розвитку іпотечного кредитування в країнах Європейського Союзу та Сполучених Штатах Америки є широкий спектр інструментів та інституцій, які беруть участь у цій системі. В багатьох розвинених країнах, іпотечне кредитування відіграє важливу роль в економіці, стимулюючи її розвиток та забезпечуючи фінансову стабільність через доступність житла для широких верств населення.

Історично, значний розквіт іпотечного кредитування у США напередодні 2006 року сприяв появі глобальної фінансової кризи 2008 року. Цей період характеризувався видачою іпотечних кредитів на масштабній основі, включаючи кредитування осіб з низькою платоспроможністю або повністю неплатоспроможних. Надмірна лібералізація кредитних стандартів та агресивні маркетингові стратегії призвели до накопичення значної кількості "поганих" кредитів, що в кінцевому підсумку спровокувало велику фінансову кризу. Цей досвід підкреслює необхідність ретельного регулювання та контролю в іпотечному секторі для запобігання подібним кризовим ситуаціям в майбутньому.

У період перед фінансовою кризою 2008 року, фінансові установи в США, включно з банками та іпотечними компаніями, активно займалися наданням іпотечних кредитів, часто з низькими вимогами до платоспроможності позичальників. Ці установи пропонували іпотечні кредити з мінімальним початковим внеском і гнучкими умовами погашення, в багатьох випадках ігноруючи необхідність перевірки доказів платоспроможності позичальників. Такі умови кредитування сприяли збільшенню попиту на житло і розширенню обсягу іпотечних кредитів.

Однак, ліберальні умови кредитування та відсутність ефективних контрольних механізмів з боку фінансових установ призвели до зростання числа неплатоспроможних позичальників, які не змогли виконати умови своїх іпотечних кредитів. Велика кількість таких випадків викликала хвилю виконавчих продажів, що спричинило падіння цін на нерухомість та значний

спад на ринку житла. Ці події призвели до загального економічного спаду, який мав далекосяжні наслідки як для американської, так і для світової економіки.

Глобальна фінансова криза 2008 року виникла в результаті накопичення проблем у сфері іпотечного кредитування, які згодом переросли в серйозні фінансові труднощі, що охопили всю фінансову систему. Криза мала руйнівні наслідки, зокрема спричинила спад на ринках нерухомості, зростання кількості неплатоспроможних позичальників, банкрутство фінансових інститутів та широкомасштабний економічний спад.

У 2006 році ринок іпотечного кредитування у США піддався значному впливу так званих субпрайм-кредитів, які були спрямовані на осіб з низькою кредитоспроможністю. Багато з цих кредитів мали змінні відсоткові ставки, які з часом збільшувались. Коли відсоткові ставки зросли, значна кількість позичальників не змогла впоратися з підвищеними платіжами, що призвело до масштабних втрат банками їхніх іпотечних активів і запустило ланцюгову реакцію фінансової нестабільності, яка охопила глобальну економіку.

Крім того, значна кількість іпотечних кредитів була консолідована у складні фінансові інструменти, такі як іпотечні облігації, що після цього продавались на ринках. Ці фінансові продукти часто отримували високі кредитні рейтинги від агентств, не враховуючи реальний високий ризик неплатоспроможності позичальників. Коли реальна здатність позичальників до погашення кредитів почала викликати занепокоєння, ринок іпотечних цінних паперів зазнав краху, що призвело до банкрутства та серйозних фінансових проблем для численних фінансових інституцій [16].

Цей колапс мав величезний негативний вплив на загальну економіку, спричиняючи масові втрати робочих місць та погіршення фінансового стану домогосподарств. Таким чином, іпотечне кредитування в США в 2006 році відіграло ключову роль у викликанні глибоких і тривалих порушень у фінансовій системі та економіці країни.

На сьогоднішній день у нормативно-правовій практиці більшості європейських країн термін «іпотека» використовується для опису двох основних видів правових відносин. Перший тип стосується забезпечення боргових

зобов'язань за допомогою нерухомості, де нерухоме майно служить як застава для забезпечення повернення позики. Це дозволяє кредитору звернути стягнення на заставлене майно у випадку невиконання позичальником його зобов'язань.

Другий тип правовідносин, асоційованих з іпотекою, включає механізми регулювання відносин між позичальником і кредитором, які визначають умови видачі кредиту, права та обов'язки сторін, а також процедури в разі порушення угоди. Це охоплює правила щодо виплати кредиту, використання іпотечної нерухомості, а також можливість передачі права власності під час дії іпотеки.

Обидва ці типи відносин є фундаментальними для функціонування іпотечного ринку і мають важливе значення для стабільності та прозорості фінансових операцій з нерухомістю у Європі [17].

На міжнародному рівні можна виділити три основні моделі організації іпотечного кредитування, кожна з яких має свої специфічні характеристики та переваги:

1. Депозитний механізм (система заощаджень) - ця модель заснована на використанні депозитів як джерела фінансування іпотечних кредитів. Така система зазвичай включає заощадження коштів у спеціальних депозитних рахунках, які пізніше використовуються для надання іпотечних позик. Це може бути зроблено через банківські установи, що збирають депозити та виділяють іпотечні кредити, або через спеціалізовані депозитно-кредитні організації.

2. Однорівнева модель - у цій моделі банківська установа виступає як основний кредитор та самостійно займається рефінансуванням іпотечних кредитів. Рефінансування відбувається шляхом випуску заставних листів, що є цінними паперами облігаційного типу. Ці заставні листи можуть бути продані на вторинних ринках, залучаючи капітал для подальшого кредитування.

3. Модель рефінансування через іпотечні цінні папери з колективною гарантією - в цій моделі іпотечні кредити консолідуються та перепаковуються в іпотечні цінні папери, які потім продаються інвесторам. Ці папери мають колективну гарантію, що зменшує ризик для інвесторів. Це дозволяє іпотечним установам залучити значні обсяги фінансування від широкого кола інвесторів, підвищуючи ліквідність та стабільність іпотечного кредитування.

Кожна з цих моделей має свої особливості і вимагає різних регулятивних та фінансових підходів для ефективного функціонування в різних економічних умовах [18].

Багато європейських країн, а також деякі північноамериканські нації, такі як Канада, використовують однорівневу систему іпотечного кредитування, яка бере свій початок ще з часів до завершення Другої світової війни. Ця система базується на самостійній діяльності іпотечних банків, які займаються внаданням іпотечних кредитів і їх рефінансуванням без прямої участі альтернативних кредитних агентств або вторинних ринків.

Цей тип іпотечної системи особливо поширений у країнах таких як Данія, Швеція та Канада, де іпотечні банки здійснюють активну діяльність у сфері надання житлових кредитів. Також вона добре розвинена у Німеччині, Австрії, Нідерландах, Великобританії та Фінляндії, де діяльність іпотечних банків є важливою складовою національних фінансових систем.

У країнах як Франція та Іспанія, однорівнева система іпотечного кредитування також присутня, проте тут вона характеризується особливостями наявності монопольних державних іпотечних банків. Ці установи мають вирішальний вплив на ринок іпотечного кредитування в своїх країнах, встановлюючи стандарти і регулюючи умови видачі кредитів.

Франція є однією з провідних країн Європи у сфері іпотечного кредитування, де місцеві банківські установи підтримують високий рівень лояльності до своїх клієнтів. Французькі банки пропонують одні з найнижчих відсоткових ставок у Європі: стандартні іпотечні ставки починаються від 3,0%, тоді як ставки за плаваючими кредитами можуть бути від 2,1%. Це робить іпотечне кредитування в Франції особливо привабливим як для місцевих жителів, так і для іноземців.

Французькі банки також надають можливість фінансувати не тільки саму покупку нерухомості, але й усі пов'язані з цим витрати, включаючи юридичні, страхові та нотаріальні послуги. Це забезпечує комплексний підхід до процесу купівлі нерухомості, знижуючи додаткові бюрократичні та фінансові труднощі для покупців.

Іноземні громадяни, які перебувають на території Франції, також можуть скористатися цими вигідними умовами. Їм доступна можливість отримати іпотеку на покриття до 80% вартості житла, що робить інвестиції в французьку нерухомість доступними та привабливими. Це сприяє привабленню іноземного капіталу та підтримує високий рівень активності на місцевому ринку нерухомості. [19].

Швейцарія, відома своїми високими житловими цінами, також має лояльну політику у сфері іпотечного кредитування. В елітних кантонах країни середня ринкова ціна житла може досягати 1 мільйон швейцарських франків, що приблизно еквівалентно 800 тисячам євро. Місцеві жителі мають можливість оформити іпотечні кредити на таку дорогу нерухомість за відсотковими ставками від 2 до 4,5% річних за умовою фіксації ставки.

Банківські установи в Швейцарії також пропонують іпотечні кредити з плаваючою ставкою, яка може становити приблизно 2,1% річних, з можливістю кредитування терміном до 100 років. Це відкриває значні можливості для тривалого фінансування, що особливо корисно при високих цінах на нерухомість.

Втім, іноземні громадяни, які бажають придбати нерухомість у Швейцарії, зіштовхуються з більш строгими умовами. Пільгова система іпотечного кредитування, яка діє для громадян країни, не поширюється на них. Нерезиденти можуть отримати іпотечний кредит, який покриває лише 50-60% вартості нерухомості, що їх обмежує у можливостях придбання дорогого житла у цій країні. Такі умови спрямовані на забезпечення фінансової стабільності та контроль над ринком нерухомості в Швейцарії [20].

Іпотечна система Італії характеризується рядом особливостей, що відрізняють її від систем інших європейських країн. Однією з таких особливостей є відносно високі відсоткові ставки по іпотечних кредитах, які зазвичай коливаються близько 5%. Це вище, ніж ставки у багатьох інших розвинених країнах Європи, що може бути пов'язано з внутрішньо економічними факторами, такими як інфляція, банківські ризики та загальний фінансовий клімат в країні.

Щодо покриття вартості нерухомості іпотечним кредитуванням, в Італії зазвичай іпотечні кредити покривають приблизно 65% вартості нерухомості, що значно нижче порівняно з деякими іншими країнами, де можливе покриття до 80-100% вартості. Такий підхід може бути спрямований на зниження ризиків для банків від невиконання кредитів. Терміни погашення кредитних зобов'язань зазвичай варіюються від 5 до 15 років.

Особливою рисою іпотечного кредитування в Італії є також регіональна політика кредитування. Банки частіше видають іпотечні кредити на житло, розташоване на півночі країни або у районі столиці, Риму. Це може бути пов'язано з більш високою економічною активністю та стабільністю у цих регіонах, що знижує ризики для банківських установ.

Німеччина має унікальну систему іпотечного кредитування, яка суттєво відрізняється від систем, що працюють у багатьох інших країнах, включаючи США. Основними характеристиками іпотечного кредитування в Німеччині є високі вимоги до позичальників та консервативний підхід до ризиків.

Перш за все, в Німеччині існує традиційний іпотечний кредит з відсотковою ставкою близько 4,5%. Однак, для отримання такого кредиту позичальник повинен вже мати на руках не менше 20% від вартості нерухомого майна, що діє як початковий внесок. Це демонструє високу ступінь захисту кредитних установ від невдалих іпотечних угод, оскільки знижує ймовірність заборгованості, яка може перевищувати вартість нерухомості.

Додатково, в Німеччині існує правило, що місячний платіж за іпотекою не повинен перевищувати 35% від місячного доходу сім'ї, що є заходом для запобігання фінансовому перевантаженню позичальників. Це гарантує, що сім'ї не стануть залежними від своїх іпотечних зобов'язань і зможуть продовжувати вести нормальний спосіб життя.

Крім того, максимальний термін погашення іпотечного кредиту в Німеччині становить 20 років, що є порівняно коротким періодом у порівнянні з деякими іншими країнами, де іпотеки можуть бути розраховані на 25-30 років або навіть довше. Це також сприяє меншому накопиченню відсоткових виплат і швидшому викупу нерухомості.

Такий строгий та виважений підхід до іпотечного кредитування дозволяє Німеччині підтримувати стабільність у цій сфері, навіть у періоди економічних коливань.

Німецька модель будівельних ощадних кас (Bausparkasse) є важливим інструментом вирішення питань житла в Німеччині та інших розвинених країнах. Ця система базується на принципі внутрішнього рефінансування, де учасники спочатку накопичують кошти, які потім можуть бути використані для отримання іпотечних кредитів на більш вигідних умовах, ніж ті, що пропонуються на ринку.

Учасники спочатку роблять регулярні внески у свій ощадний рахунок у будівельній ощадній касі. Ці кошти накопичуються протягом визначеного періоду до досягнення необхідного рівня для отримання кредиту. Кошти, які накопичують учасники, використовуються для видачі кредитів іншим учасникам каси, що дозволяє забезпечити нижчі відсоткові ставки. Така модель забезпечує зниження залежності від зовнішніх ринкових коливань і стабілізує процентні ставки. Після досягнення визначеного рівня накопичень, учасник може отримати кредит на покупку або будівництво житла за ставкою, яка зазвичай нижча за ринкову. Це робить систему особливо привабливою для молодих сімей та інших осіб, які можуть мати обмежені початкові кошти. Оскільки учасники системи також є накопичувачами, ризики для будівельної ощадної каси знижуються. Це, у свою чергу, дозволяє касі пропонувати кредити з нижчими відсотковими ставками.

Модель Bausparkasse є ефективним засобом для підтримки стабільності іпотечного кредитування в умовах низької інфляції, що є типовим для розвинених економік. Це дозволяє забезпечити доступність житла для ширших верств населення, стимулюючи при цьому житлове будівництво і підтримуючи економічне зростання. [20].

Дослідження ринку іпотечного кредитування в Європі виявило, що під час фінансових криз найбільшу стабільність змогли продемонструвати кредитні установи в кількох країнах Південної Європи, зокрема у Франції, Португалії, Іспанії та Кіпрі. Ці країни, маючи певні національні особливості у регулюванні

іпотечного кредитування, зокрема обмеження за обсягом кредиту та термінами погашення, все ж таки пропонують конкурентні та привабливі умови для нерезидентів.

Особливості кредитування у згаданих країнах:

Франція: Надає доступ до іпотечних кредитів з низькими відсотковими ставками та можливістю покриття значної частини вартості нерухомості. Також відома своєю строгою кредитною політикою, що забезпечує високий рівень стабільності під час економічних коливань.

Португалія: Приваблива для іноземних інвесторів завдяки м'якій фіскальній політиці і можливостям отримання "золотої візи" через інвестиції у нерухомість. Кредитні умови часто включають довгострокове фінансування з розумними ставками.

Іспанія: Незважаючи на високу волатильність ринку нерухомості в минулому, Іспанія пропонує доволі привабливі умови для нерезидентів, зокрема з можливістю фінансування до 70% вартості об'єкта із порівняно низькими процентними ставками.

Кіпр: Відомий своєю сприятливою податковою системою для іноземців і здатністю надавати іпотечні кредити з мінімальними бюрократичними перешкодами. Крім того, Кіпр є популярним вибором для вкладення капіталу в нерухомість завдяки своєму стратегічному розташуванню і приємному клімату.

Сприятливі умови для нерезидентів у цих країнах дозволяють іноземним інвесторам не тільки зберігати, але й примножувати свої активи через інвестиції у нерухомість, в той час як місцеві кредитні установи залишаються стабільними навіть у нестабільні періоди. [20].

Комплексний та високо сек'юритизований характер іпотечної системи США значною мірою сприяв її вразливості до коливань на фінансових ринках. Сек'юритизація, процес перетворення іпотечних кредитів у цінні папери, які потім продаються інвесторам, призвела до широкого розповсюдження ризику серед великої кількості учасників ринку. Однак, цей розподіл ризику став бумерангом, коли значний обсяг іпотечних кредитів став неплатоспроможним.

На початку осені 2008 року ринок стикнувся з обвалом цін на ризиковані іпотечні цінні папери, відомі як субпрайм-іпотеки. Це спричинило масштабну девальвацію активів багатьох іпотечних та інвестиційних банків. Оскільки значна кількість цих іпотечних цінних паперів була утримувана банками як частина їхніх активів, зниження їх вартості призвело до великих фінансових втрат.

Зі зменшенням вартості цих активів відбувся відтік кредитних ресурсів з банківської системи, що погіршило кредитування та інвестиційну діяльність. Падіння цін на акції банків та інших корпорацій поглибило загальноекономічну нестабільність, призвівши до широкомасштабної фінансової кризи. Ця криза мала далекосяжні наслідки не тільки для фінансового сектору США, але й для глобальної економіки, що підкреслює необхідність більшої регуляторної уваги та прозорості в сфері іпотечного кредитування [21].

Дворівнева система іпотечного кредитування в США є однією з найбільш розвинених та складних у світі, яка вперше впроваджена саме у цій країні. Вона включає участь різноманітних спеціалізованих агенцій і суб'єктів вторинного ринку, що сприяє функціонуванню і розвитку іпотечного ринку. Спеціалізовані іпотечні установи (CIU), такі як Fannie Mae та Freddie Mac, відіграють ключову роль у системі, купуючи іпотечні кредити у банківських установ. Це дозволяє банкам звільняти капітал та забезпечувати нове кредитування, покращуючи тим самим ліквідність іпотечного ринку. Регулятори гарантують стабільність і прозорість ринку, стежать за дотриманням законодавства і встановлюють правила для учасників ринку, забезпечуючи захист прав споживачів та інвесторів. Американський іпотечний ринок включає іпотечні банки, ощадні та кредитні асоціації, комерційні банки, страхові компанії, пенсійні фонди та інші фінансові інституції, що беруть участь у кредитуванні та інвестуванні.

У зв'язку з глобальними фінансовими кризами та виявленими ризиками і недоліками американської моделі, багато країн почали переосмислювати цінність дворівневої системи і в деяких випадках відходять від її використання на користь більш традиційних, класичних європейських моделей іпотечного

кредитування. Ці моделі зазвичай менш схильні до фінансових бур та пропонують більшу стабільність і простоту управління ризиками.

Сек'юритизація являє собою фінансовий процес, в якому активи, такі як іпотечні кредити, перетворюються в цінні папери, які потім можуть бути продані інвесторам. Це дозволяє банкам та іншим фінансовим установам перетворювати неліквідні кредитні активи в ліквідні фінансові інструменти, залучаючи додаткові фінансові ресурси і знижуючи ризик власних балансів.

Сек'юритизація забезпечує вищий рівень ліквідності на фінансових ринках, оскільки перетворює довгострокові кредитні активи у цінні папери, які легше купувати і продавати. Шляхом продажу цінних паперів, забезпечених іпотеками, ризик втрати розподіляється між більшою кількістю інвесторів, що знижує потенційні втрати кожного з них в індивідуальному порядку. Завдяки сек'юритизації банки можуть звільнити капітал, який був заблокований в довгострокових кредитних активах, збільшуючи таким чином їхню здатність до надання нових кредитів.

Фінансові регулятори країн, де ринки нерухомості відчували менший вплив від фінансової кризи, активно вживають заходів для запобігання перегріву економіки. Це включає застосування інструментів таких як:

Збільшення податків на нерухомість: для стримування надмірних інвестицій в цей сектор;

Обмеження на іпотечне кредитування: встановлення строгіших критеріїв для позичальників та обмеження максимальної частки вартості нерухомості, яку можна фінансувати через іпотеку.

Ці заходи мають на меті стабілізувати фінансовий ринок і запобігти масштабним економічним збуренням, які можуть виникнути через нестійкість у секторі нерухомості та іпотечному [21].

На основі аналізу світового досвіду в галузі іпотечного кредитування виявлено відсутність універсальної моделі, яка була б ефективною у всіх країнах. В контексті України оптимальним варіантом є адаптація класичної європейської однорівневої моделі, яка сприяє стабільному розвитку інвестиційних відносин у сфері нерухомості та надає захист від коливань міжнародної фінансової системи.

Ця модель дозволяє ефективно впорядковувати іпотечний ринок, одночасно вимагаючи від учасників ринку використання сучасних фінансових інструментів для залучення та розміщення кредитних ресурсів, що є ключовими для активізації іпотечного кредитування в країні.

Висновки до розділу 1

Іпотека сприяє економічному та соціальному прогресу держави, виступаючи не лише як фінансовий механізм, але й як ключовий елемент інвестиційних процесів у різних галузях економіки. Основою іпотечного кредитування є взаємини, що виникають з надання коштів у позику під заставу нерухомості, впливаючи тим самим на промислове, аграрне та житлове інвестування, що зробило іпотеку надзвичайно ефективним інструментом для вирішення житлових проблем.

Класифікація іпотечного кредиту, що використовується для глибшого розуміння її структури та застосування, охоплює кілька ключових категорій: за предметом іпотеки включає житлову, земельну, промислову, комерційну іпотеки, а також речові права на нерухоме майно. За внутрішньою субординацією іпотекодавця - охоплює старшу (першу), молодшу (наступну) та останню іпотеку. За зовнішньою субординацією іпотекодавця поділяється на першу, другу, третю іпотеки. За метою здійснення застави включає банківську, податкову, сімейну іпотеку, а також іпотеку на майно опікуна. За правовою основою виділяють іпотеку за англо-саксонським правом, романо-германським правом, договірну, законну та судову. За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців класифікується як звичайна, об'єднана, спільна, майнова порука, умовна іпотека.

Отримання іпотечного кредиту включає кілька критичних етапів, які визначають успіх фінансової угоди. Перш за все, процес починається з подачі заявки на кредит, під час якої потенційні позичальники та їхні поручителі проходять процедуру попереднього схвалення. На цьому етапі кредитор аналізує кредитоспроможність і визначає можливі ризики, асоційовані з позичальником.

Другий етап полягає у виборі об'єкта нерухомості, що включає в себе оцінку вартості майна та його придатність для іпотеки, яка також повинна бути затверджена кредитором. На цьому етапі важливо, щоб обрана нерухомість відповідала умовам іпотечної угоди та мала відповідну ринкову вартість.

Третій та заключний етап включає укладення договору купівлі-продажу та оформлення іпотечного кредиту. Цей крок передбачає підписання всіх необхідних юридичних документів, що забезпечують правову основу для передачі права власності та встановлення іпотеки як застави.

Враховуючи довгостроковий характер іпотечного кредитування, основним завданням фінансових установ є мінімізація ризиків для всіх учасників угоди. Це включає в себе не лише фінансові ризики, але й ризики, пов'язані з неможливістю повернення кредиту. Забезпечення адекватних гарантій відіграє вирішальну роль у стабілізації іпотечного кредитування та захисті інтересів кредитора та позичальника.

Світовий аналіз іпотечного кредитування свідчить про відсутність уніфікованої глобальної моделі, оскільки кожна країна розвиває власні методики та підходи відповідно до своїх економічних умов та законодавчих рамок. Загалом, існують три основні моделі іпотечного кредитування, які відрізняються способами формування ресурсів. Депозитний механізм (система заощаджень) - це модель, у якій фінансування іпотечних кредитів відбувається за рахунок коштів, накопичених від вкладників банку. Цей метод заснований на традиційній банківській діяльності, де депозити клієнтів використовуються як основне джерело кредитування.

Опираючись на аналіз цих міжнародних практик, класична європейська однорівнева модель є найбільш підходящою для впровадження в Україні. Така система дозволила б забезпечити ефективний розвиток інвестиційних відносин у сфері нерухомості, що є критично важливим для стабілізації іпотечного ринку в умовах постійних змін у світовій фінансовій системі. Застосування цієї моделі допоможе знизити ризики, пов'язані з глобальними фінансовими коливаннями, і водночас підвищити довіру до іпотечного кредитування як інструменту економічного розвитку в Україні.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА НА ПРИКЛАДІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

2.1. Аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні

Для аналізу умов іпотечного кредитування на вторинному ринку житла в Україні, залучаючи дані як комерційних, так і державних банків, можна структурувати інформацію у табл. 2.1, що містить кілька важливих параметрів.

Таблиця 2.1 – Аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла України станом на кінець 2023 року [22-26.

| Назва банку | Перший внесок | Процентна ставка за кредитом | | Комісія за видачу | Страховання | | |
|--------------------|---------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|-------------|-------|-------|
| | | | | | життя | майна | |
| АТ «Ощадбанк» | Від 20% | 13,49% фіксована | | 0,99% | 0,65% | 0,3% | |
| | Від 30% | 9,99% фіксована (картка ELITE) | | | | | |
| | Від 50% | 13,00% фіксована | | | | | |
| АБ «Укргазбанк» | Від 30% | 1-й рік | 3 2-го року | | 0,99% | 0,7% | 0,25% |
| | | 8,8% (картка ELITE) | UIRD+5% | | | | |
| | | 1-й рік | 3 2-го року | | | | |
| | | 9,99% | UIRD +4% | | | | |
| АТ «Кредобанк» | Від 20% | 1-й рік | 2-3 роки | 3 4 року | 0% | 0,6% | 0,3% |
| | | 11% | 13% | UIRD+4% | | | |
| | Від 40% | 10% | 12% | UIRD+ | | | |
| АТ «Правекс банк» | Від 30% | 9,99% (картка FAMIGLIA) | UIRD +3% з 2-го року | | 0% | 0,5% | 0,3% |
| АТ КБ «Приватбанк» | Від 30% | 1-й рік | 3 2-го року | | 1% | 0,5% | 0,5% |
| | | 9,99% | UIRD +4% | | | | |

З табл. 2.1 можна зробити висновок, що умови іпотечного кредитування, які пропонують різні банківські установи в Україні, здебільшого є схожими. Однак конкуренція на ринку іпотечного кредитування змушує банки розробляти різні стратегії для залучення клієнтів. Специфічні пропозиції, такі як відсутність

комісії за видачу кредиту в АТ «Кредобанк» та АТ «Правексбанк», є важливими перевагами цих фінансових інституцій. Також, стабільність умов кредитування, як у випадку з фіксованими відсотковими ставками в АТ «Ощадбанк», які не залежать від коливань ринкових індексів, може бути важливим фактором для позичальників, які прагнуть передбачуваності своїх виплат.

На прикладі АБ «Укргазбанк», де для позичальників, що взяли кредит до кінця 2019 року, відсоткова ставка у 2023 році складе 13,70%, можна побачити, як коливання базових відсоткових ставок впливають на ринкову конкуренцію. Ця ставка є трохи вищою порівняно з базовою ставкою в АТ «Ощадбанк», що є 0,21% вищою.

У порівнянні з АТ КБ «Приватбанк», де річна відсоткова ставка на наступний період становитиме 12,7%, АБ «Укргазбанк» пропонує більш високу ставку, що може вплинути на вибір позичальників, які воліють менші витрати на відсотки.

Таким чином, для забезпечення конкурентоспроможності, банки мають не лише забезпечувати привабливі умови кредитування, але й постійно адаптуватися до змін умов ринку та потреб своїх клієнтів, що може включати різноманітні стратегії залучення та утримання клієнтів.

Для належного аналізу загальних змін у сфері кредитування домогосподарств за період з 2018 по 2022 роки, ефективним підходом буде розробка аналітичної таблиці, що включає ключові показники.

Таблиця 2.2 – Обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням протягом 2018-2022 років [27]

| Цільове спрямування | Період | | | | | | | | | |
|------------------------|------------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|-------|
| | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
| | Сума, млрд. грн. | % | Сума, млрд. грн. | % | Сума, млрд. грн. | % | Сума, млрд. грн. | % | Сума, млрд. грн. | % |
| Споживчі кредити | 151,62 | 75,4 | 173,7 | 81,74 | 170,72 | 82,69 | 189,55 | 83,45 | 212,03 | 84,96 |
| Кредити на нерухомість | 44,46 | 22,11 | 32,61 | 15,35 | 28,92 | 14,01 | 28,39 | 12,50 | 24,62 | 9,86 |
| Інші кредити | 5,02 | 2,5 | 6,2 | 2,92 | 6,83 | 3,31 | 9,19 | 4,05 | 12,92 | 5,18 |
| Усього | 201,1 | 100 | 212,51 | 100 | 206,47 | 100 | 227,13 | 100 | 249,57 | 100 |

Аналіз ринку кредитування домогосподарств в Україні показує, що сегмент споживчих кредитів є лідером за обсягами наданих коштів протягом аналізованого періоду. Зокрема, від 2016 року обсяг споживчих кредитів зріс з 101,53 мільярда гривень до 212,03 мільярда гривень у 2022 році, свідчачи про стрімке зростання споживчого попиту і посилення залучення кредитних ресурсів з боку населення. Це свідчить про збільшення довіри населення до банківських установ та зростання їхньої кредитоспроможності.

Натомість, сегмент іпотечного кредитування виявився менш активним. Спостерігалось зниження обсягів кредитів на нерухомість з 58,55 мільярда гривень у 2016 році до 24,62 мільярда гривень у 2022 році. Це падіння може бути зумовлене зміною ринкових умов, таких як зростання вартості нерухомості та зміна ставлення до іпотечного кредитування через економічну невизначеність чи політичні фактори, які могли знизити попит на великі довгострокові кредити.

Ці динаміки на ринку кредитування вказують на важливість врахування різних макроекономічних та соціальних факторів, які можуть впливати на споживчі настрої та фінансові рішення домогосподарств. Така інформація може допомогти банкам і регуляторам адаптувати свої політики для більш ефективного відгуку на потреби позичальників та забезпечення стабільності фінансової системи в умовах змін.

Значне зростання обсягів кредитування домогосподарств в Україні з 163,34 млрд грн у 2016 році до 249,57 млрд грн у 2022 році вказує на активізацію фінансового сектору і зміцнення довіри до банківських установ. Зокрема, категорія «інші кредити», що включає різні кредитні продукти, також показала імпульс зростання, де сума кредитів збільшилася з 3,26 млрд грн у 2016 році до 12,92 млрд грн у 2022 році. Таке зростання може бути обумовлене декількома факторами, включаючи покращення загальної економічної ситуації, зростання доходів населення та збільшення споживчого попиту.

Ці тенденції мають важливі імплікації для економічної політики та стратегій розвитку банківського сектору. Вони свідчать про потребу подальшого розроблення та вдосконалення кредитних продуктів, а також про необхідність зміцнення регулятивної рамки для забезпечення стійкості фінансової системи.

Розширення спектру кредитних продуктів може сприяти диверсифікації ризиків та підтриманню здорової конкуренції у фінансовому секторі, стимулюючи таким чином більш стабільний та інклюзивний економічний розвиток.

Стабільне зростання обсягів споживчих кредитів в Україні підкреслює активізацію фінансових операцій домогосподарств та підвищення їх кредитоспроможності. Це свідчить про здатність і бажання населення використовувати кредитні ресурси для задоволення потреб у товарах та послугах, фінансуванні особистих проєктів, придбанні автотранспорту та інших значних витратах. Водночас, спостереження за зменшенням обсягів іпотечного кредитування може вказувати на складнощі у цьому сегменті, які можуть бути зумовлені високою вартістю нерухомості, підвищенням кредитних стандартів, а також загальними змінами в попиті на житло.

Ці тенденції мають важливе значення для розробки політики в галузі кредитування. З одного боку, зростання споживчих кредитів може стимулювати економічну активність, а з іншого — вимагає від регуляторів підвищеної уваги до стабільності фінансової системи, адже необхідно запобігати потенційному перенасиченню ринку надмірною кредитною активністю. Зниження кредитування в секторі нерухомості потребує особливих втручань з метою збалансування ринкових умов та забезпечення доступності житла для широких верств населення.

Співвідношення сукупного обсягу іпотечного кредитування до валового внутрішнього продукту (ВВП) слугує важливим індикатором стану розвитку іпотечного ринку в країні. У контексті України, де частка іпотечного кредитування становить лише 1,4% ВВП, можна говорити про нерозвинуту систему іпотечних кредитів. Така ситуація вказує на потребу суттєвого вдосконалення у сфері іпотечного кредитування, що включає оновлення нормативно-правової бази, мінімізацію ризиків при купівлі нерухомості, вирішення конфлікту інтересів між кредиторами і позичальниками, підвищення фінансової грамотності населення, зміцнення довіри до банківських установ і загальне поліпшення економічного та політичного клімату в країні.

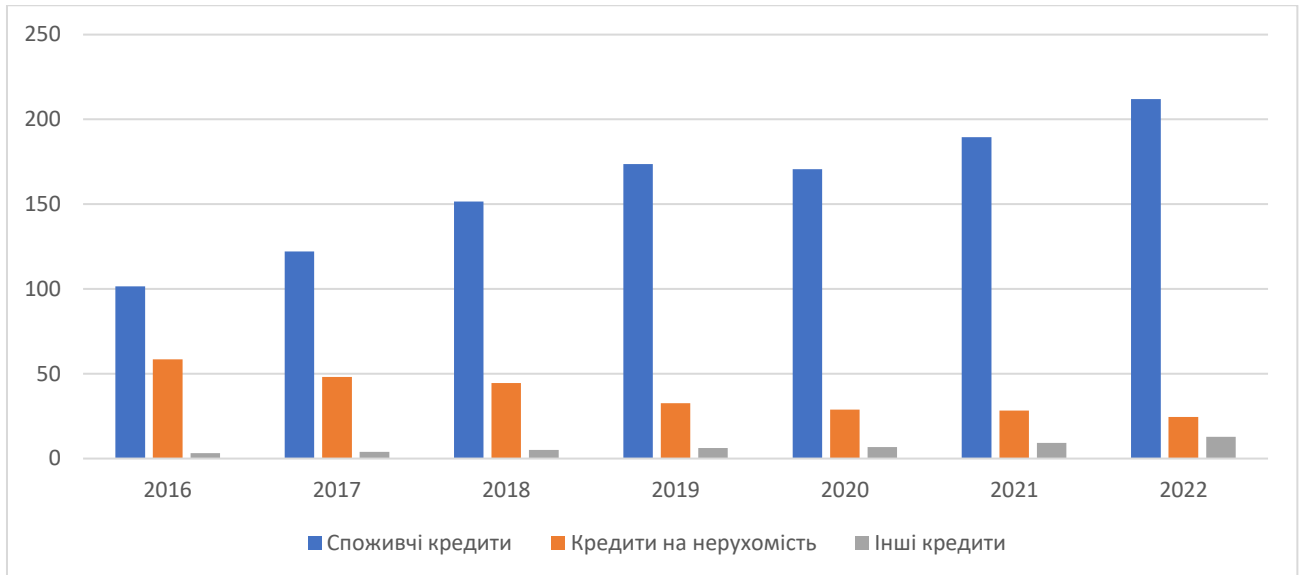


Рис. 2.1 – Динаміка обсягів кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням

Ці вдосконалення мають стати ключем до розвитку іпотечного ринку, що в подальшому може сприяти збільшенню обсягу іпотечного портфеля до більш високих відсотків ВВП, як це спостерігається у більш розвинутих іпотечних системах.

Для оцінки стану іпотечного кредитування в Україні за останні 5 років можемо використати аналітичну таблицю, яка включає дані щодо обсягів видачі кредитів, їхньої динаміки, змін у відсоткових ставках, а також інші параметри, що впливають на іпотечний ринок. Оцінюючи ці дані, можна виявити тенденції, які допоможуть зрозуміти як змінилася доступність іпотечних кредитів для населення, зміна вартості нерухомості, а також відповідність умов кредитування потребам позичальників.

Також важливо враховувати зовнішні економічні та політичні чинники, які могли вплинути на іпотечний ринок протягом цього періоду, зокрема зміни у законодавстві, вплив глобальних і локальних криз, зміни в монетарній політиці та інші фактори.

Детальний аналіз цих даних дозволить визначити слабкі місця в системі іпотечного кредитування України та визначити напрямки для поліпшення умов надання іпотечних кредитів, забезпечення їх доступності та підвищення їхньої ефективності.

Таблиця 2.3 – Стан іпотечного кредитування банками України [28]

| Період | Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період, тис. грн | | | | |
|---------------|--|--|---|------------------------------|--|
| | Усього | у т.ч. видані 5 банками, що видали найбільше іпотеки за звітний період | у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на: | | у тому числі з фіксованою процентною ставкою |
| | | | первинному ринку нерухомості | вторинному ринку нерухомості | |
| 2019 | 2 613 162,03 | 2 530 428,92 | 469 162,67 | 2 143 999,38 | 1 820 198,75 |
| 2020 | 3 623 019,58 | 3 306 511,77 | 485 976,17 | 3 137 043,42 | 1 299 527,65 |
| 2021 | 8 505 502,15 | 7 541 784,71 | 974 802,23 | 7 530 699,95 | 3 115 239,24 |
| 2022 | 1 957 750,84 | 1 871 526,25 | 114 585,25 | 1 843 165,60 | 1 221 517,97 |
| Березень 2023 | 658 094,11 | 658 094,11 | 0,00 | 658 094,11 | 658 094,11 |

У 2020 році спостерігалось значне зростання активності на українському ринку іпотечного кредитування: обсяг видачі іпотечних кредитів збільшився на 36% порівняно з 2019 роком, досягнувши позначки в 3,8 млрд грн. Аналіз ринку показує високий рівень його концентрації, оскільки майже 88% усіх нових угод на суму 3,3 млрд грн були укладені п'ятьма провідними банківськими установами. Домінування декількох гравців на ринку може свідчити про високі бар'єри входу для нових учасників та обмежену конкуренцію. Більшість нових іпотечних кредитів було спрямовано на придбання житла на вторинному ринку нерухомості, що може вказувати на стабільну попит на існуюче житло, відсутність достатніх інвестицій у нове будівництво або недоступність нових житлових проектів для середнього споживача (рис. 2.2)

У 2020 році на ринку іпотечного кредитування України відзначені позитивні тенденції. Зокрема, середній розмір кредиту на придбання житла зріс з 516 тис. грн у 2019 році до 663 тис. грн у 2020 році, що свідчить про збільшення купівельної спроможності громадян або зростання вартості нерухомості. Середній розмір кредитів на первинну нерухомість склав 682 тис. грн, а на вторинну – 660 тис. грн, демонструючи відносну стабільність ринку.

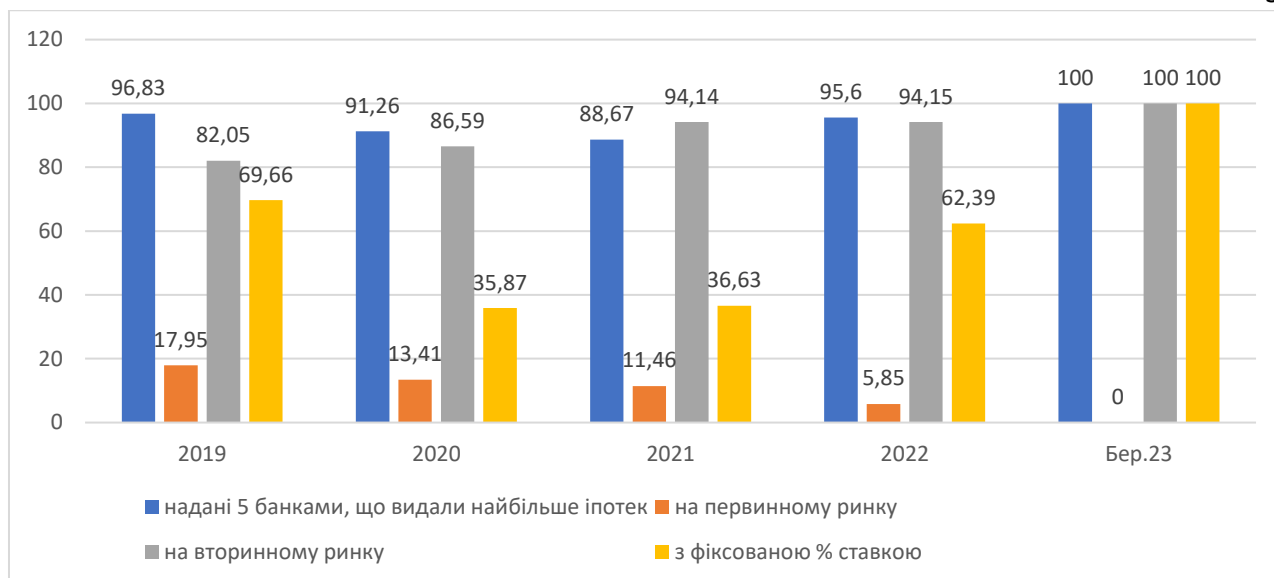


Рис. 2.2 – Структура нових іпотечних кредитів, що надані населенню, %

Водночас відбулося істотне зниження відсоткових ставок. У 2020 році середньозважена ефективна відсоткова ставка на іпотечні кредити на вторинному ринку знизилася до 14% з 20,6% у 2019 році, а на первинному ринку – до 16,9% з 21,5%. Це може бути викликано прагненням банків стимулювати житлове кредитування в умовах економічної невизначеності та конкуренції між кредитними установами, що також сприяє підвищенню доступності житла для ширших верств населення.

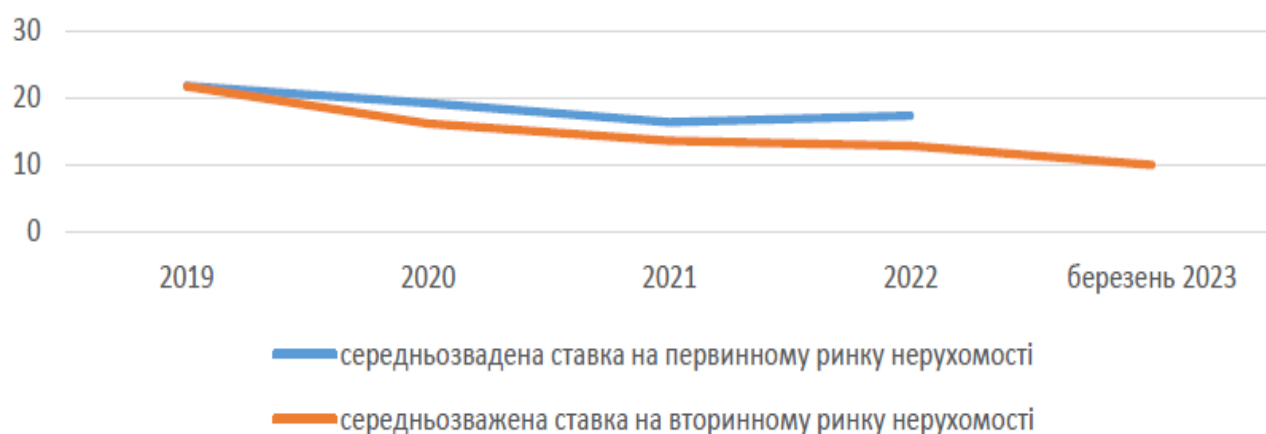


Рис. 2.3 – Динаміка середньозваженої ефективної ставки

У 2021 році відбулося значне збільшення обсягів іпотечного кредитування в Україні, що свідчить про активізацію цього сегменту фінансового ринку. Кількість виданих іпотечних кредитів майже подвоїлась порівняно з попереднім роком, досягнувши 10,8 тисяч, а їх загальна сума зросла в 2,4 раза, до 8,9 млрд

грн. Важливим аспектом є те, що переважна більшість іпотечних угод (близько 90%) була укладена на вторинному ринку житла.

Середній розмір іпотечних кредитів також зазнав зростання. У 2021 році середній розмір кредиту на придбання житла збільшився до 819 тис. грн з 663 тис. грн у 2020 році. Середній розмір кредитів на первинній нерухомості склав 893 тис. грн, тоді як на вторинній — 809 тис. грн.

Щодо відсоткових ставок, то вони знизилися у 2021 році: середньозважена ефективна ставка склала 16,1% на первинному ринку та 13,6% на вторинному. Помітно, що незважаючи на незначне зростання ставок в кінці року, загальна тенденція була до зниження. Таке зниження ставок може свідчити про підвищення конкурентності серед банківських установ та зусилля держави щодо стимулювання ринку іпотечного кредитування.

У 2022 році іпотечне кредитування в Україні суттєво зменшилося через повномасштабну військову агресію РФ. За цей рік банки видали лише 2009 іпотечних кредитів на суму 1,96 млрд грн, що в 5,3 рази менше за кількість договорів та в 4,3 рази менше за грошовий обсяг порівняно з попереднім роком. Основна активність в іпотечному кредитуванні була зосереджена на початку року, у січні-лютому, до ескалації конфлікту.

Впродовж весни 2022 року нові іпотечні кредити практично не надавалися, а влітку видачі були спорадичними. Проте з вересня, завдяки державним ініціативам «Доступна іпотека» та «ЄОселя», іпотечне кредитування почало відновлюватися. Ці програми дозволили позичальникам отримувати іпотечні кредити за значно зниженими відсотковими ставками — 7% та 3% річних відповідно.

Більшість іпотечних кредитів у другій половині 2022 року була зосереджена на вторинному ринку нерухомості, з часткою 99% усіх іпотечних угод. Це підкреслює, що навіть у складних умовах банківські установи продовжували підтримувати населення у забезпеченні житлом, хоча і на значно обмеженому масштабі порівняно з попередніми роками.

За даними останніх місяців 2022 року та на початку 2023 року, видно, що іпотечне кредитування в Україні показує ознаки часткового відновлення після

гострого спаду через воєнні дії. У вересні-листопаді 2022 року банки видали 252 іпотечні кредити на загальну суму 280 млн грн. В грудні цього ж року кількість кредитів зросла до 405 на загальну суму 500 млн грн, що стало найвищим місячним показником з часу початку війни.

Проте в 2023 році динаміка знову змінилася. В березні банки видали лише 36 іпотечних кредитів на суму 38,8 млн грн, що в 4,4 рази менше, ніж у лютому того ж року. Середньозважена відсоткова ставка за іпотечними кредитами зросла з 8,3% у лютому до 14% у березні, що може свідчити про збільшення ризиків та зміни у фінансових умовах кредитування.

Ці зміни можуть бути викликані різними факторами, включаючи економічну невизначеність та зміну умов кредитування внаслідок воєнних дій та їх впливу на фінансову стабільність країни.

2.2. Аналіз фінансової діяльності АТ КБ «ПриватБанк»

АТ «ПриватБанк», зареєстрований 19 травня 1992 року, є найбільшим державним банком України за обсягом активів і лідером у роздрібному банківському сегменті. Він є системним банком, що зосереджує свою діяльність на обслуговуванні приватних осіб і корпоративних клієнтів. Банк відомий своїми ініціативами у сфері обслуговування малого та середнього бізнесу та веде обережну роботу в корпоративному секторі. АТ «ПриватБанк» має ліцензію Національного банку України з березня 1992 року. На кінець 2022 року у банку було 8 філій і 1200 діючих відділень в Україні, а також філія на Кіпрі.

До 31 грудня 2022 року, 83% відділень у великих містах та 70% в менших населених пунктах пройшли експертну оцінку щодо доступності відповідно до стандартів ДБН В2.2-40:2018. АТ "ПриватБанк" також активно включає у свою команду людей з інвалідністю, які становлять близько 4% від загальної кількості працівників.

Протягом 2022 року АТ «ПриватБанк» активно підтримував населення та бізнес в умовах війни, реалізувавши низку кредитних програм. Для фізичних осіб запроваджено програми, такі як Кредитні канікули, Вихід з кредитних канікул,

довгострокова Реструктуризація, короткострокова реструктуризація за програмою «Платіж 2,5%» та програма «Прощення частини боргу». Ці ініціативи викликали позитивну реакцію у суспільстві, а банк здобув перше місце у номінації «Найкраща кредитна підтримка населення під час війни» за версією «PaySpace Magazine Awards 2022».

Для підтримки бізнесу банк оновив та впровадив нові програми фінансування, завдяки чому 19,8 тис. клієнтів отримали фінансування на суму 23,86 млрд грн. Особливе зростання показав портфель Агрокредитів, який збільшився в 4,4 рази від початку до кінця року, і АТ «ПриватБанк» зайняв третє місце в рейтингу Національного банку України за обсягами кредитного портфелю в агросекторі. Ці дії сприяли зростанню позицій банку в кредитуванні бізнесу на п'ять позицій, і він посів сьоме місце на ринку за часткою кредитування бізнесу.

Здійснено аналіз ключових фінансових показників діяльності Банку, використовуючи дані з офіційної фінансової звітності [24].

Таблиця 2.4 – Динаміка активів АТ «ПриватБанк», млн. грн.

| Активи | 2020 р | 2021р. | 2022 р | 2023р | Абсолютне відхилення | | |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|--------|--------|
| | | | | | 21/20 | 22/21 | 23/22 |
| Готівкові кошти і їх еквіваленти | 49911 | 52835 | 96380 | 152282 | 2924 | 43545 | 55902 |
| Кредити та аванси банкам | 25059 | 26243 | 103837 | 134237 | 1184 | 77594 | 30400 |
| Кредити та аванси клієнтам | 55021 | 68218 | 68084 | 92019 | 13197 | -134 | 23935 |
| Інвестиції в цінні папери | 221661 | 222277 | 239752 | 271847 | 616 | 17475 | 32095 |
| Інвестиційна нерухомість | 2933 | 1989 | 2155 | 2340 | -944 | 166 | 185 |
| Нематеріальні активи | 953 | 1288 | 1389 | 1563 | 335 | 101 | 174 |
| Основні засоби | 6689 | 6074 | 5229 | 5127 | -615 | -845 | -102 |
| Інші нефінансові активи | 10128 | 9713 | 9189 | 9094 | -415 | -524 | -95 |
| Інші активи | 10170 | 12659 | 14581 | 11499 | 2489 | 1922 | -3082 |
| Всього активів | 382525 | 401296 | 540596 | 680008 | 18771 | 139300 | 139412 |

Протягом зазначеного періоду АТ «ПриватБанк» демонструє значне зростання активів, що свідчить про розширення масштабів його операцій та збільшення фінансової стабільності. Загальна сума активів зросла з 382525 млн грн. в 2020 році до 680,008 млн грн. у 2023 році, що вказує на абсолютне збільшення активів на 139412 млн грн. з 2022 по 2023 рік.

Особливо вражаючим є збільшення кількості готівки та її еквівалентів, які зросли з 49911 млн грн. у 2020 році до 152282 млн грн. у 2023 році.

Таке зростання можна пояснити підвищенням ліквідності банку, що в свою чергу підвищує його платоспроможність та здатність задовольняти короткострокові фінансові зобов'язання.

Кредити та аванси банкам також показали значне збільшення з 25059 млн грн. у 2020 році до 134237 млн грн. у 2023 році, що може свідчити про розширення кредитних операцій банку з іншими фінансовими установами.

Це вказує на зростання довіри на міжбанківському ринку до АТ «ПриватБанк».

Інвестиції в цінні папери також зросли з 221661 млн грн. у 2020 році до 271847 млн грн. у 2023 році, підкреслюючи збільшення портфеля інвестицій банку і розширення його інвестиційної стратегії.

Це може свідчити про прагнення банку диверсифікувати свої активи та зменшити ризики, пов'язані з кредитними операціями.

Такі динамічні зміни в структурі активів відображають стратегічні зміни управління банком, які спрямовані на підвищення ефективності його діяльності та стійкості на фінансовому ринку.

Це, у свою чергу, може сприяти збільшенню конкурентоспроможності банку, підвищенню його ринкової вартості та зміцненню позицій на національному та міжнародному рівнях.

Структура активів банку показує, що станом на 1 січня 2023 року домінуючими були інвестиції в цінні папери, які склали більше 44% валюти балансу. Кредити та аванси банкам зайняли 19,2%, готівка та її еквіваленти — 17,8%, а кредити та аванси клієнтам — 12,6%.

Видно, що незважаючи на значне зростання портфеля кредитів банкам, частка кредитів клієнтам після значного зростання у 2021 році майже не змінилася в 2022 році, знизившись лише на 0,2%. (рис. 2.4)



Рис. 2.4 – Структура активу банку АТ «ПриватБанк» в 2023 р.

Аналізуючи динаміку зобов'язань банку, можна спостерігати значне зростання загальної суми зобов'язань, основним фактором якого є збільшення обсягу коштів клієнтів на 146,667 млн грн, що відповідає приросту приблизно на 46%. Це зростання свідчить про збільшення довіри клієнтів до банку, що може бути викликано стабілізацією економічної ситуації, поліпшенням іміджу банку чи його політики залучення депозитів. Відтак, значне зростання коштів клієнтів може бути також пов'язане з ефективною маркетинговою стратегією та підвищенням привабливості умов депозитів, запропонованих банком (табл.2.5).

Таблиця 2.5 – Динаміка зобов'язань АТ «ПриватБанк», млн. грн.

| Зобов'язання | 2020 р | 2021р. | 2022 р | 2023р | Абсолютне відхилення | | |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|--------|--------|
| | | | | | 21/20 | 22/21 | 23/22 |
| Кошти банків | 2 | 3 | 0 | 0 | 1 | -3 | 0 |
| Кошти клієнтів | 312708 | 325303 | 471970 | 558139 | 12595 | 146667 | 86169 |
| Відстрочені податкові зобов'язання | 146 | 159 | 0 | 25790 | 13 | -159 | 25790 |
| Інші фінансові зобов'язання | 4059 | 3770 | 2634 | 3038 | -289 | -1136 | 404 |
| Забезпечення | 10687 | 3651 | 5804 | 5438 | -7036 | 2153 | -366 |
| Інші нефінансові зобов'язання | 2098 | 1795 | 2271 | 2741 | -303 | 476 | 470 |
| Інші зобов'язання | 0 | 0 | 128 | 16 | 0 | 128 | -112 |
| Разом зобов'язань | 329700 | 334681 | 482807 | 595162 | 4981 | 148126 | 112355 |

Аналізуючи динаміку зобов'язань АТ «ПриватБанк» за період 2020-2023 років, можна зробити висновок про збільшення загального обсягу зобов'язань банку, що відображає його зростання та розширення операційної діяльності. Загальний обсяг зобов'язань зріс з 329700 млн грн у 2020 році до 595162 млн грн у 2023 році, що вказує на абсолютне збільшення на 112355 млн грн з 2022 по 2023 рік. Значне зростання було виявлено у рядку Кошти клієнтів, що зросли з 312708 млн грн у 2020 році до 558139 млн грн у 2023 році. Це може свідчити про збільшення довіри клієнтів до банку та розширення його депозитної бази, що є ключовим аспектом для стабільності фінансового стану банку.

Найбільш помітним є ріст Відстрочених податкових зобов'язань, що становить 25790 млн грн з 2022 по 2023 рік, що може бути пов'язано зі змінами у податковому законодавстві або переоцінкою облікових оцінок, що вимагає більшого відстроченого податкового зобов'язання.

Зростання зобов'язань разом із зростанням активів може бути індикатором активного розвитку банку, але також вимагає уважного управління ризиками, щоб забезпечити фінансову стійкість та уникнення перевантаження зобов'язаннями.

Таблиця 2.6 – Динаміка показників звіту про прибутки та збитки АТ «ПриватБанк», млн. грн.

| Показники | 2020 р | 2021р. | 2022 р | 2023р | Відносне відхилення | | |
|--|--------|--------|--------|--------|---------------------|-------|-------|
| | | | | | 21/20 | 22/21 | 23/22 |
| Процентні доходи | 33563 | 35854 | 43686 | 66238 | 2291 | 7832 | 22552 |
| Процентні витрати | -11961 | -6537 | -3768 | -6616 | 5424 | 2769 | -2848 |
| Чистий процентний дохід | 21602 | 29317 | 39918 | 59622 | 7715 | 10601 | 19704 |
| Чисті процентні доходи після вирахування резерву на зменшення корисності | 19793 | 28461 | 24522 | 55034 | 8668 | -3939 | 30512 |
| Комісійні доходи | 27649 | 25057 | 32945 | 41589 | -2592 | 7888 | 8644 |
| Комісійні витрати | -8888 | -11840 | -12505 | -17150 | -2952 | -665 | -4645 |
| Прибуток до оподаткування | 24296 | 35067 | 34672 | 72766 | 10771 | -395 | 38094 |
| Прибуток за рік | 24302 | 35050 | 30198 | 37765 | 10748 | -4852 | 7567 |

Аналізуючи динаміку показників звіту про прибутки та збитки АТ «ПриватБанк» за період 2020-2023 років, можна зазначити наступне:

Протягом зазначеного періоду відзначається стійке зростання процентних доходів, які збільшились з 33563 млн грн у 2020 році до 66238 млн грн у 2023 році. Це зростання вказує на активізацію кредитної діяльності банку та збільшення обсягів виданих кредитів або підвищення ставок за ними, що свідчить про розширення діяльності банку та зміцнення його ринкових позицій.

Процентні витрати зазнали значних коливань протягом періоду, знижуючись з 11961 млн грн у 2020 році до 3768 млн грн у 2022 році, але потім зросли до 6616 млн грн у 2023 році. Зменшення витрат у середині періоду може бути пов'язане з оптимізацією структури зобов'язань банку або зниженням ставок по депозитах. Зростання в 2023 році може відображати збільшення обсягів депозитів або підвищення ставок за ними у відповідь на зміни ринкових умов.

Чистий процентний дохід, який представляє різницю між процентними доходами та витратами, зазначає значне зростання з 21602 млн грн у 2020 році до 59622 млн грн у 2023 році. Це свідчить про підвищення ефективності операційної діяльності банку.

Комісійні доходи також зросли з 27649 млн грн у 2020 році до 41589 млн грн у 2023 році, що підтверджує збільшення обсягів некредитних операцій банку, зокрема збільшення послуг, що надаються клієнтам.

Прибуток до оподаткування та прибуток за рік також продемонстрували значне зростання, особливо помітне з 34672 млн грн у 2022 році до 7766 млн грн у 2023 році. Це зростання може вказувати на успішну реалізацію стратегій оптимізації витрат та ефективного використання ресурсів.

Таким чином, АТ «ПриватБанк» продемонстрував здатність до зростання та адаптації у складних економічних умовах, підтверджуючи свою стійкість та стратегічну орієнтованість на довгостроковий розвиток і забезпечення стабільного фінансового стану.

Далі, здійснено аналіз відповідності діяльності банку встановленим нормативам Національного банку України, згідно з Інструкцією про порядок регулювання діяльності банків в Україні, яка була затверджена НБУ 28 серпня 2001 року під номером 368 [29] (табл.2.7).

Таблиця 2.7 – Аналіз динаміки дотримання нормативів НБУ
АТ «ПриватБанк»

| Дата | Нормативи платоспроможності | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|-------------------|----------|
| | Н1 | Загальна сума основного капіталу | Загальна сума додаткового капіталу | Н2 | Н3 |
| 01.01.2022 | 40 842 923,8 | 20 436 584,0 | 20 436 584,0 | 18,33 | 9,17 |
| 01.01.2023 | 54 523 488,2 | 27 276 866,2 | 27 276 866,2 | 23,78 | 11,90 |
| 01.07.2023 | 66 600 168,8 | 33 315 206,5 | 33 315 206,5 | 28,29 | 14,15 |
| 01.08.2023 | 66 595 976,8 | 33 313 110,5 | 33 313 110,5 | 27,77 | 13,89 |
| Нормативи кредитування та інвестування | | | | | |
| Дата | Н7 | Н8 | Н9 | Н11 | Н12 |
| 01.01.2022 | 8,0 | 0 | 0,08 | 0,01 | 0,02 |
| 01.01.2023 | 6,37 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 01.07.2023 | 5,22 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 01.08.2023 | 5,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ліміти відкритої валютної позиції | | | | | |
| Дата | Л13-1 | Л13-2 | LCR _{вв} | LCR _{ів} | NSFR |
| 01.01.2022 | 86,4612 | 1,1811 | 258,8487 | 200,3644 | 156,5656 |
| 01.01.2023 | 92,5844 | 1,3178 | 311,0103 | 260,1445 | 182,241 |
| 01.07.2023 | 80,7179 | 0,2081 | 393,4314 | 343,273 | 184,3814 |
| 01.08.2023 | 79,3267 | 0,2261 | 401,3396 | 287,1741 | 180,7587 |

Результати фінансової діяльності Банку за 2022 рік свідчать про високу фінансову стійкість та адекватність капіталу, що важливо для підтримки діяльності в складних умовах. Значне перевищення нормативу адекватності регулятивного капіталу, який становить 23,78% при вимогах Національного банку України не менше 10%, свідчить про міцне фінансове положення банку і здатність витримувати потенційні збитки. Високий рівень ліквідності, підтверджений коефіцієнтом покриття ліквідністю (LCR) 311,01% і 260,14% в іноземній валюті, перевищує вимоги регулятора більше ніж у три рази, що є гарантією здатності Банку оперативно виконувати свої короткострокові зобов'язання.

Управління ризиком ліквідності в Банку ефективно здійснюється завдяки строгому дотриманню норм і лімітів, встановлених регулятором, таких як коефіцієнти ліквідності LCR (Ліквідність за Короткий термін) та NSFR (Стабільне Фінансування на Довгий термін). За допомогою додаткових інструментів моніторингу, таких як аналіз розривів ліквідності, обсягу

високоякісних ліквідних активів і концентрації джерел фінансування, Банк гарантує стійкість до потенційних ліквідних криз.

Особливою частиною стратегії є розроблений План фінансування в кризових ситуаціях, який деталізує дії банку під час кризи ліквідності, визначаючи основні причини криз, їхні ознаки, а також конкретні заходи для мінімізації та ліквідації можливих негативних наслідків. Відповідальність за виконання цього плану покладається на спеціалізовані служби Банку, з чітко визначеним порядком взаємодії. Також Банк регулярно проводить стрес-тестування ліквідності, використовуючи сценарії, які враховують потенційні несприятливі ринкові умови, що забезпечує його здатність адекватно реагувати на зміни в економічному середовищі.

2.3. Аналіз кредитного портфелю та іпотечного кредитування АТ «ПриватБанк»

Аналізуючи динаміку кредитного портфелю АТ «ПриватБанк», слід відзначити, що він демонструє зміни як у загальному обсязі, так і в структурі портфелю. Протягом останніх років банк активно розширював свою кредитну діяльність, спрямовуючи увагу як на роздрібний, так і на корпоративний сегменти ринку.

В роздрібному сегменті, кредити на житло та автокредитування залишаються ключовими драйверами зростання. За даними банку, впродовж останнього року обсяг іпотечних кредитів збільшився, що свідчить про поживлення на ринку нерухомості та зростання довіри населення до кредитних продуктів.

В корпоративному сегменті, «ПриватБанк» фокусується на підтримці малого та середнього бізнесу, що видно з розширення портфелю кредитів, наданих цій категорії клієнтів. Це підтримується державними програмами з фінансової підтримки підприємництва, зокрема, через надання кредитних гарантій та стимулювання кредитування аграрного сектору.

Ключовим аспектом управління кредитним портфелем є стратегія управління ризиками, яка дозволяє «ПриватБанку» мінімізувати можливі кредитні втрати. Банк використовує передові аналітичні інструменти для оцінки кредитоспроможності позичальників та моніторингу стану кредитів, що сприяє ефективному ризик-менеджменту.

Враховуючи зазначені фактори, можна стверджувати, що кредитний портфель АТ «ПриватБанк» продовжуватиме зростати з урахуванням економічних тенденцій та потреб ринку, а банк залишатиметься одним з лідерів українського банківського сектору у сфері кредитування (табл. 2.8). Зафіксоване зростання загальної суми кредитів до мінус резервів на 3,3% за 2022 рік свідчить про позитивну динаміку розвитку кредитного портфелю, яка була зумовлена значним збільшенням кредитування малого та середнього бізнесу (МСП) на 79% та інших юридичних осіб на 30,5%. Ці зміни свідчать про активізацію підтримки бізнес-сегменту в умовах економічного відновлення.

Таблиця 2.8 – Динаміка та структура кредитного портфелю АТ «ПриватБанк»

| Категорія | 31.12.2022 (млн грн) | 31.12.2023 (млн грн) | Темп зростання (%) |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Кредити та дебіторська заборгованість з фінансового лізингу, що управляються як окремий портфель | 167931 | 170042 | 1,26 |
| Кредити юридичним особам | 5340 | 5659 | 5,97 |
| Кредитні картки фізичним особам | 46593 | 45621 | -2,09 |
| Іпотечні кредити фізичним особам | 3912 | 4136 | 5,73 |
| Споживчі кредити фізичним особам | 3880 | 9251 | 138,42 |
| Кредити на придбання авто фізичним особам | 328 | 855 | 160,67 |
| Інші кредити фізичним особам | 26 | 9 | -65,38 |
| Кредити МСП | 21311 | 23891 | 12,10 |
| Дебіторська заборгованість з фінансового лізингу фізичним особам | 364 | 640 | 75,82 |
| Дебіторська заборгованість з фінансового лізингу юридичним особам | 162 | 409 | 152,47 |
| Дебіторська заборгованість з фінансового лізингу МСП | 649 | 1459 | 124,81 |
| Всього кредитів та авансів клієнтам | 250496 | 253017 | 1,01 |
| Резерв під очікувані кредитні збитки | -182412 | -182898 | -0,27 |
| Чистий загальний обсяг кредитів та авансів клієнтам | 68084 | 70119 | 2,99 |

Аналіз таблиці дозволяє зробити висновок, що АТ «ПриватБанк» продемонстрував динамічний розвиток свого кредитного портфелю протягом 2023 року. Значне зростання спостерігалось у категоріях споживчих кредитів фізичним особам (138.42%) та кредитів на придбання авто (160.67%), що свідчить про активізацію споживчих настроїв та відновлення кредитної активності населення. Також відмічається ріст дебіторської заборгованості з фінансового лізингу як фізичним, так і юридичним особам, що вказує на популяризацію лізингових послуг.

Збільшення кредитів МСП на 12.10% вказує на підтримку ПриватБанку дрібного та середнього бізнесу, що є важливим фактором в зміцненні економіки країни. Зменшення обсягів кредитних карток може бути пов'язане із зміною кредитної політики або з підвищенням фінансової обізнаності споживачів.

Такий позитивний розвиток кредитного портфелю ПриватБанку відображає його стійкість та адаптивність до змін умов ринку, підтверджуючи стратегію банку на довгостроковий розвиток та зміцнення своїх позицій на фінансовому ринку України.

Станом на кінець 2022 та 2021 років, категорія «Кредити, що управляються як окремий портфель» містила непрацюючі кредити, видані до 19 грудня 2016 року. За 2022 рік, Банк сформував резерв під очікувані кредитні збитки у розмірі 167,435 млрд грн, у порівнянні з 162,322 млрд грн станом на кінець 2021 року. Відбулося списання кредитів на суму 44 млн грн за рахунок резервів у 2022 році, що значно менше ніж 1,744 млрд грн у 2021 році. Банк продовжує заходи щодо відновлення списаної заборгованості.

Зростання резервів на 4,6% спричинило незначне зниження кредитного портфелю на 0,2%. Банк встановлює коефіцієнт PD (імовірність дефолту) для кожного боржника або контрагента, виходячи з його кредитного класу, визначеного відповідно до положень про визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями, затверджених Національним банком України 30 червня 2016 року за № 351. Цей коефіцієнт коригується з урахуванням оцінки фінансового стану боржника та інших факторів, які можуть вплинути на кредитний ризик.

Для аналізу кредитного портфелю фізичних та юридичних осіб у Банку, розподілений за класами ризику, необхідно спершу визначити критерії цих класів. Класи ризику зазвичай розробляються на основі оцінки кредитоспроможності, історії платежів, фінансового стану та інших важливих факторів (табл.2.9 та табл.2.10).

Таблиця 2.9 – Структура кредитного портфелю фізичних осіб АТ «ПриватБанк» у розрізі класів, тис. грн., %

| Назва показника | Фізичні особи, у тому числі ФОП, тис. грн | | | | |
|---------------------------------|---|---------|--------|---------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Сума кредитної заборгованості | 57 892 856 | 558 355 | 49 247 | 266 711 | 9 039 488 |
| Кредитний ризик | 1 105 852 | 74 863 | 9 879 | 153 000 | 7 537 402 |
| Частка кредитної заборгованості | 85,4 | 0,8 | 0,1 | 0,4 | 13,3 |
| Частка кредитного ризику | 12,5 | 0,8 | 0,1 | 1,7 | 84,9 |

Ця інформація свідчить про досить стабільний стан кредитного портфелю фізичних осіб в банку, де більшість кредитів має низький рівень кредитного ризику. Значний відсоток портфелю (85,4%) складають кредити з оцінкою кредитного ризику PD (Probability of Default), рівною "0", що вказує на відсутність необхідності формування резервів, оскільки такі позичальники мають високу кредитоспроможність і стабільний фінансовий стан.

Однак, 13,1% портфелю становлять кредити, під які сформовані резерви, це вказує на наявність заборгованості позичальників, які належать до 5 класу ризику. Ці позичальники мають проблеми з погашенням заборгованості, і банк розраховує на високу ймовірність їхнього невиконання фінансових зобов'язань. Це змушує банк створювати фінансові подушки безпеки для мінімізації потенційних втрат від цих кредитів.

Загальний аналіз кредитного портфелю дозволяє банку ефективно управляти ризиками, визначаючи, наскільки адекватні резерви потрібно створити для покриття можливих збитків від неплатоспроможності позичальників, а також підтримувати баланс між доходністю та ризиком.

Структура кредитного портфелю юридичних осіб, як видно, має високий рівень кредитного ризику. Велика частина цього портфелю, майже 86.8%,

класифікується як належна до 10 класу ризику, що є індикатором високого потенціалу дефолту або невиконання кредитних зобов'язань. Це вказує на те, що більшість кредитів, виданих юридичним особам, перебувають у стані значної фінансової нестабільності.

Таблиця 2.10 – Якість кредитного портфелю АТ «ПриватБанк», тис. грн.

| Показники | Всього кредитів та авансів клієнтам з оцінкою очікуваних кредитних збитків протягом 12 місяців | Всього кредитів та авансів клієнтам з оцінкою очікуваних кредитних збитків протягом всього терміну дії | Всього знецінених кредитів та авансів клієнтам | Всього кредитів та авансів клієнтам |
|--|--|--|--|-------------------------------------|
| Кредити і дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом, що управляються як окремий портфель | - | - | 170 042 | 409 |
| Кредити юридичним особам | 5 406 | 284 | 696 | 5 568 |
| Кредити фізичним особам – кредитні картки | 41 967 | 5 241 | 7 292 | 45 621 |
| Кредити фізичним особам – іпотечні кредити | 3 476 | 1 346 | 796 | 4 354 |
| Кредити фізичним особам – споживчі кредити | 9 287 | 169 | 295 | 9 251 |
| Кредити фізичним особам – на придбання авто | 736 | 109 | 40 | 817 |
| Кредити МСП | 18 806 | 5 482 | 1 166 | 23 891 |
| Всього кредитів та авансів клієнтам, загальна сума | 81 587 | 12 843 | 180 487 | 92 019 |

Аналіз якості кредитного портфелю АТ «ПриватБанк» за 2023 рік підкреслює важливі тенденції та показники, що характеризують стан кредитування банку. Структура портфелю вказує на наступні ключові аспекти. Оцінка очікуваних кредитних збитків протягом 12 місяців знаходиться на рівні 81587 тис. грн., що свідчить про збереження певного рівня ризику в портфелі. Однак, при порівнянні з загальною сумою кредитів та авансів на кінець року (92019 тис. грн.), видно, що банк має стратегію на зменшення проблемних кредитів.

Оцінка очікуваних кредитних збитків протягом всього терміну дії договору визначена як 12843 тис. грн. Це зниження порівняно з попереднім показником

може вказувати на позитивну динаміку в роботі банку із забезпеченням більшої якості нових кредитних договорів.

Знецінені кредити та аванси клієнтам складають 180487 тис. грн., що є значним показником у загальній структурі портфелю. Цей аспект вимагає додаткової уваги з боку банку для зниження рівня прострочених та проблемних кредитів, що безпосередньо впливає на загальну стабільність та фінансову безпеку банку.

Споживчі кредити фізичним особам показують зростання від 9287 тис. грн. до 9251 тис. грн., демонструючи зростаючу активність банку в цьому сегменті. Незначне зменшення суми оцінки збитків вказує на покращення якості кредитування.

Іпотечні кредити збільшилися з 3476 тис. грн. до 4354 тис. грн. із збільшенням оцінки збитків, що може вказувати на зростання ризиків у цьому сегменті, потребуючи зосередженої уваги на моніторингу та аналізі платоспроможності позичальників.

Загальна оцінка показує, що ПриватБанк активно керує своїм кредитним портфелем, зосереджуючись на підвищенні якості кредитування та зниженні рівня кредитних ризиків. Проте, великий обсяг знецінених кредитів вимагає продовження агресивної політики щодо їх обробки та вивільнення резервів, що дозволить підвищити загальну прибутковість та ефективність банку.

Сформовані резерви, що складають 99.3% від загального об'єму кредитного портфелю юридичних осіб, є заходом, направленим на мінімізацію потенційних втрат банку від можливих неплатежів. Це вказує на консервативний підхід банку до оцінки ризиків, де банк готується до найгіршого сценарію, що свідчить про високий рівень ризиків, які можуть призвести до значних фінансових втрат.

Така ситуація вимагає від банку особливої уваги до управління ризиками, зокрема через періодичну переоцінку кредитоспроможності позичальників, регулярний моніторинг стану їхніх фінансових операцій, а також активне вживання заходів щодо вдосконалення стратегій відновлення кредитів і мінімізації втрат.

Структура нових іпотечних кредитів, які видаються банками України, вказує на високу концентрацію ринку іпотечного кредитування, де переважна більшість кредитів призначена для купівлі житла на вторинному ринку нерухомості. Враховуючи військовий стан в країні, банки змушені були адаптувати свої умови кредитування до нових реалій, що потенційно може збільшити ризики неповернення кредитів. Введення додаткових обмежень і зміна умов кредитування позичальників, що відбуваються в таких умовах, з одного боку, мають на меті захистити банки від зростання неплатежів, а з іншого — створюють додаткові перешкоди для доступу до кредитів для частини населення.

Висновки до розділу 2

АТ «ПриватБанк» залишається одним з найбільших фінансових інституцій України, маючи велику мережу відділень та банкоматів по всій країні. З початку повномасштабної війни банк грає ключову роль у фінансовій стабільності країни, підтримуючи безперебійну діяльність своїх електронних сервісів та забезпечуючи доступність банківських послуг в умовах, коли воєнні дії це дозволяють. Від початку конфлікту банк також імплементував декілька ініціатив для підтримки своїх клієнтів, включаючи відмову від значної частки доходів для полегшення фінансового тягаря на населення. У відповідь на критичні ситуації, такі як енергетична криза, ПриватБанк оптимізував свою інфраструктуру, забезпечивши надійність своїх систем шляхом міграції даних на хмарні сервіси міжнародного рівня та забезпечення безперебійної роботи своїх процесингових систем та платіжної інфраструктури.

Аналізуючи фінансову діяльність АТ «ПриватБанк», можна відзначити, що становище банку на кінець 2022 року є стабільним. Регулятивний капітал банку досяг 54,5 млрд грн., а норматив адекватності регулятивного капіталу становив 23,78%, що значно вище мінімального порогу 10%, встановленого Національним банком України. Значення коефіцієнта покриття ліквідністю на кінець 2022 року

склало 311,01% за всіма валютами та 260,14% для іноземної валюти, перевищуючи обов'язкові 100% за нормами НБУ.

Кредитування як фізичних, так і юридичних осіб відіграє ключову роль у підтримці економічної активності та розвитку країни, особливо у складних економічних умовах. Кредитна політика ПриватБанку відповідає чинному законодавству України і ґрунтується на принципах ризик-орієнтованого підходу, що забезпечує не лише зростання портфеля, але й належний контроль за його якістю.

Аналіз кредитного портфелю Банку демонструє його збільшення, переважно за рахунок зростання кредитів, виданих за допомогою кредитних карток, а також через кредитування сільськогосподарських підприємств та компаній з сфери оптової та роздрібної торгівлі. Окрема увага приділяється управлінню проблемними кредитами, наявними станом на 2016 рік, які були виведені в окремий портфель для особливого моніторингу. Важливість відновлення кредитної діяльності підкреслюється необхідністю забезпечення фінансової підтримки ключових галузей економіки та підприємств критичної інфраструктури.

Банк активно працює над тим, щоб забезпечити доступність банківських послуг для всіх верств населення, що є особливо важливим для соціального захисту. Це включає створення умов для швидкого відновлення повноцінного надання банківських послуг, підтримання безперервності роботи державних банків та забезпечення ефективної системи безпеки, включаючи кібербезпеку та заходи з мінімізації ризиків, здійснення заходів безпеки, а також збереження фінансової стійкості і оперативне реагування на загрози фінансовій стійкості.

Попри зростаючі кредитні ризики та складні макроекономічні умови, пов'язані з воєнним станом, Банк зумів продемонструвати вражаючі результати у 2022 році. Чистий прибуток за звітний рік склав 30,2 мільярда гривень, що на 4,85 мільярда гривень, або 13,8%, менше порівняно з попереднім роком. Тим не менш, цей показник залишається найвищим серед усіх банківських установ України, чий загальний прибуток у 2022 році досяг 24,7 мільярда гривень.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ В УКРАЇНІ (НА ПРИКЛАДІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК»)

3.1. Аналіз стану будівельного сектору та впровадження міжнародних ініціатив у сфері екологічного будівництва в Україні

Будівельний сектор в Україні відіграє ключову роль у національній економіці, сприяючи розвитку ВВП, створенню нових робочих місць та задоволенню соціальних потреб громадян. Згідно з аналізом економічних показників, сектор показує зростання внеску в додану вартість з 2004 по 2021 рік, збільшившись з 15,6 млрд гривень до 150,3 млрд гривень, що становить майже десятикратне зростання. Варто відмітити, що ці цифри відображають не лише реальне зростання сектору, але й вплив інфляції та коливань валютного курсу. Проте, попри відносне збільшення в абсолютних цифрах, частка доданої вартості будівельного сектору відносно загальної доданої вартості економіки країни демонструє зниження, досягнувши лише 3,2% у 2021 році.



Рис. 3.1 – Динаміка доданої вартості створеної будівельним сектором [30]

За офіційними даними, у 2022 році обсяг доданої вартості у будівельній галузі України знизився до 62,8 млрд грн, що становить спад на 58,2% порівняно з попереднім роком, доводячи показники нижче рівня 2017 року. Частка доданої вартості цього сектору у загальному обсязі доданої вартості економіки також знизилася з 3,2% до 1,4%. Це свідчить про значний негативний вплив повномасштабного вторгнення на стан будівельної індустрії в країні.

Аналізуючи загальний обсяг продукції, виробленої будівельною галуззю, можна простежити ідентичну тенденцію з динамікою доданої вартості. У період з 2010 по 2021 рік було зафіксовано стійке зростання, проте 2022 рік характеризувався значним спадом. Згідно з діаграмою 2.26, основну частину будівельної діяльності становлять інженерні споруди. Значне збільшення обсягів виробництва будівельної продукції відбулося в 2020-2021 роках, що відповідає періоду реалізації державної програми «Велике будівництво». [31].

Відповідно до індексу будівельної продукції, у 2022 році цей показник знизився до 35,2%, що втричі менше порівняно з 2021 роком, коли він становив 106,8%. Цікаво, що під час пандемії відзначалося зростання індексу, на відміну від періоду, що наступив після початку повномасштабного вторгнення (табл. 3.1). Проте, у період з січня по вересень 2023 року спостерігається збільшення індексу до 120,9%, що вказує на часткове відновлення будівельної галузі порівняно з попереднім роком.

При аналізі розподілу виробленої будівельної продукції за типами будівництва, можна відзначити, що повномасштабне вторгнення РФ в Україну, яке почалося 24 лютого 2022 року, виявило значний вплив на будівельний сектор та загальний стан національної економіки. Ця агресія, ставши найбільшим воєнним конфліктом в Європі з часів Другої світової війни, спричинила значні людські втрати, руйнування інфраструктури, а також глибокі економічні потрясіння.

Згідно з результатами оцінки збитків та потреб у відновленні, проведеної Світовим банком, урядом України, Європейською комісією та ООН (звіт RDNA2), на 24 лютого 2023 року розмір прямої шкоди, завданої Україні, оцінюється приблизно в 135 мільярдів доларів США, тоді як загальні економічні

втрати через необхідність покриття додаткових витрат досягають 290 мільярдів доларів.

Таблиця 3.1 – Динаміка індексу будівельної продукції України для різних типів споруд протягом 2012-2023 років

| Рік | Будівлі, % | У тому числі: житлові, % | нежитлові, % | Інженерні споруди, % | Всього, % |
|------|------------|-----------------------------|--------------|----------------------|-----------|
| 2012 | 114,9 | 101,7 | 122,1 | 124,4 | 120,0 |
| 2013 | 93,9 | 93,5 | 94,1 | 91,7 | 92,7 |
| 2014 | 96,6 | 111,3 | 90,0 | 82,8 | 89,0 |
| 2015 | 79,6 | 103,5 | 66,3 | 79,7 | 79,6 |
| 2016 | 91,7 | 98,9 | 85,8 | 83,7 | 87,5 |
| 2017 | 120,8 | 117,8 | 123,7 | 114,0 | 117,5 |
| 2018 | 121,5 | 116,3 | 126,1 | 131,7 | 126,4 |
| 2019 | 103,5 | 100,9 | 105,7 | 113,6 | 108,6 |
| 2020 | 119,1 | 104,8 | 130,3 | 127,7 | 123,6 |
| 2021 | 93,7 | 83,5 | 100,3 | 115,6 | 105,6 |
| 2022 | 110,0 | 119,2 | 105,1 | 104,6 | 106,8 |
| 2023 | 38,2 | 40,2 | 37,0 | 33,1 | 35,2 |

Житловий сектор зазнав найбільших руйнувань внаслідок військової агресії, з прямими збитками, що оцінюються приблизно у 50 мільярдів доларів США. Найсерйозніші пошкодження сталися у Луганській, Донецькій та Харківській областях, де ведуться активні бойові дії. Також значні руйнування спостерігаються у Запорізькій, Херсонській та Київській областях, підтверджуючи широкий географічний вплив конфлікту на інфраструктуру країни. [32].

В рамках даного проєкту було проведено оцінку не лише прямих втрат, завданих Україні в результаті військової агресії, але й орієнтовного обсягу фінансових ресурсів, необхідних для відновлення та відбудови постраждалих регіонів. Загальна сума коштів, потрібних для цих цілей, оцінюється у 411 мільярдів доларів США. Одним з ключових принципів відновлювальних робіт, який підтримується міжнародними організаціями, є концепція «побудувати краще, ніж було». Це передбачає впровадження інноваційних та сталих підходів,

зокрема принципів зеленого будівництва, які стають все більш актуальними для України у контексті пост конфліктної відбудови.

Доцільно відмітити, що Україна приймає участь у реалізації міжнародних проєктів у сфері зеленого будівництва, а саме (табл.3.2):

Таблиця 3.2 – Участь України в міжнародних проєктів у сфері зеленого будівництва

| Назва проєкту | Сутність |
|--|---|
| «Зелений порядок для Грузії, України, Молдови та Вірменії» | Цей проєкт стартував у жовтні 2023 року і має на меті інтеграцію України у політику «European Green Deal», реалізацію заходів у відповідності до зобов'язань Паризької угоди. Це передбачає розробку та вдосконалення законодавчих рамок, які регулюють зелене будівництво, підвищення професійного рівня фахівців у цій галузі та впровадження пілотних екологічних будівельних проєктів [33]. |
| «E5P» Eastern Europe Energy Efficiency and Environment Partnership | Фонд спрямований на стимулювання муніципальних інвестицій у проєкти, що забезпечують підвищення енергоефективності та екологічності, включаючи будівельні проєкти, у країнах Східної Європи [34]. |
| «EU4Environment» | Проєкт, ініційований у 2019 році та фінансований Європейським Союзом, передбачає розробку комплексу заходів, які націлені на управління екологічними ризиками та зниження негативного впливу на довкілля. Програма зосереджується на імплементації стратегій, які покликані оптимізувати екологічну безпеку та сприяти сталому розвитку регіону [35]. |
| «Green Recovery» | Проєкт, розпочатий у 2022 році за участю українського уряду та скандинавського фонду Nefco, спрямований на фінансування та технічну підтримку екологічної відбудови громад, що постраждали внаслідок повномасштабного вторгнення. Ця ініціатива зосереджена на відновленні інфраструктури з акцентом на сталість та екологічну безпеку, що допоможе постраждалим громадам відновити свої поселення за допомогою зелених та стійких технологій [36]. |

Крім уже згаданих ініціатив, Україна бере участь у численних інших проєктах і є активним членом різних міжнародних екологічних партнерств та організацій. Ці партнерства та організації мають на меті не тільки фінансування, але й ефективну реалізацію проєктів у сфері зеленого будівництва, що

спрямовані на сприяння сталому розвитку та впровадженню інноваційних екологічних технологій у будівельній галузі.

Будівельний сектор України стоїть на порозі можливої трансформації, яка могла б відбуватися за принципами зеленого будівництва. Проте цей процес ускладнений через триваючу військову агресію та супутні виклики, такі як економічна нестабільність і масовий відтік людських ресурсів. Враховуючи значні руйнування та необхідність відновлення, Україна прагне переосмислити свої економічні стратегії, включаючи особливий фокус на сталому розвитку через зелене будівництво.

Цей напрямок має потенціал не лише у розвитку стійких і енергоефективних будівельних рішень, але й може стати каталізатором загальноекономічного відновлення. Враховуючи значний вплив повномасштабної війни на всі аспекти життя в країні, зелене будівництво може стати основою для підходу, що визнає принципи «зеленого відновлення», тобто відбудови та розвитку будівельного сектору на більш високому якісному рівні, ніж це було до конфлікту.

Зелене відновлення України представляє собою комплексний підхід до повоєнної реконструкції, який інтегрує принципи сталого розвитку в усі аспекти економічного, екологічного, та соціального відновлення. Зокрема, ця стратегія акцентує на важливості екологічно відповідальної відбудови, особливо в будівельній сфері, яка є однією з ключових ланок економіки. Уряд України разом із міжнародними партнерами зосереджує увагу на розвитку, який перевищує просте відновлення втраченого, пропонуючи інтеграцію у глобальні екологічні тренди.

За результатами дослідження аналітичного центру «Dixi Group», фінансованого ЄС, ідентифіковано три основні моделі повоєнного відновлення: амбітна, прагматична та інерційна. Амбітна модель передбачає досягнення високих екологічних стандартів, що сприятиме трансформації України в частину кліматично нейтрального глобального співтовариства. Прагматична модель зорієнтована на реалізацію вибіркового екологічних цілей, що забезпечить

збалансований прогрес, в той час як інерційна модель має на меті виконання окремих завдань без інтеграції цілей сталого розвитку. [37].

Питання «зеленого» повоєнного відновлення України виходить на передній план у контексті її європейського розвитку шляху та необхідності відповідності «European Green Deal». Важливим моментом стала «Декларація Лугано», розроблена у 2022 році, яка встановлює основні керівні принципи для відбудови країни. Серед ключових аспектів декларації — адаптація національних систем і законодавства до тривалих ініціатив з міжнародною підтримкою, реалізація відбудови за критеріями підвищення якості життя та стандартів, що сприятиме досягненню цілей стійкого розвитку, а також гнучкість у визначенні пріоритетних сфер інвестицій, зважаючи на значну потребу у ресурсах на середньострокову перспективу. [38].

За результатами опитування, проведеного Європейською Комісією серед представників будівельної галузі, включаючи підприємства, асоціації та науковців, було визначено кілька ключових напрямків для розвитку цієї сфери в майбутньому:

- Циркулярна економіка, ресурсна ефективність та доступність ресурсів становлять пріоритет для 64% опитаних, що підкреслює важливість замкнених ланцюгів створення вартості та оптимізації використання матеріалів.

- Енергоефективність та декарбонізація економіки були визначені як основні напрямки для 62% респондентів, що вказує на зростаючу увагу до скорочення викидів парникових газів.

- Вдосконалення регулювання внутрішнього будівельного ринку та усунення торговельних бар'єрів було названо важливим для 48% учасників, що відображає потребу у створенні сприятливіших умов для бізнесу.

- Цифровізація процесів проектування, планування та управління вважається ключовим аспектом для 34% опитаних, підкреслюючи необхідність технологічної модернізації у будівельній галузі [39].

Враховуючи останні тенденції, важливо інтегрувати зелену відбудову України з прогресивними тенденціями у будівельному секторі, що сприяють

стійкому розвитку. Ось декілька ключових напрямів, які мають стати основою для реалізації стратегії зеленого будівництва:

1. Ефективне використання ресурсів і енергії. Пріоритетним має стати впровадження будівельних рішень, які мінімізують використання енергії і оптимізують споживання природних ресурсів, що включає інтеграцію пасивних будівельних стандартів та застосування відновлюваних джерел енергії.

2. Розвиток циркулярної економіки у будівництві. Зосередження уваги на повторному використанні матеріалів і ресурсозберігаючих технологіях може сприяти мінімізації відходів і збільшенню тривалості життя будівель.

3. Цифровізація будівельного процесу. Впровадження інформаційних технологій, зокрема BIM (Building Information Modelling), для планування, проектування і управління будівництвом, що дозволяє підвищити точність проєктів і зменшити негативний вплив на довкілля.

4. Залучення інвестицій для екологічних проєктів. Стимулювання приватного та міжнародного фінансування для реалізації зелених будівельних ініціатив, що може включати інвестиції в сталі міста та інфраструктуру.

Всі ці напрямки мають сприяти не лише досягненню екологічної стійкості, але й формуванню нового економічного образу України, заснованого на принципах сталого розвитку.:

3.2. Прогнозування стану іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення

Проблематика розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні є предметом численних наукових аналізів, які вказують на його недостатній рівень розвитку. Одним із головних бар'єрів є обмежена доступність іпотечних послуг для широких верств населення, що обумовлено високими процентними ставками та додатковими умовами, такими як необхідність первинного внеску, обов'язкове страхування та складність кредитного процесу. З боку фінансових установ основні труднощі полягають у високій ризиковості іпотечних кредитів порівняно з іншими видами кредитування, а також у складності прогнозування

довгострокових ризиків, що загострюється через економічну нестабільність країни і значний вплив глобальних та локальних фінансових криз.

На протязі до початку війни, іпотечне кредитування в Україні характеризувалося високими обмеженнями для заявників, значними процентними ставками і короткими термінами кредитів, що робило доступ до житла важкодоступним для значної частини населення. Водночас європейські країни надають вигідні умови та розробляють заохочувальні програми для сприяння купівлі житла, зокрема для молоді. Зокрема, в Данії застосовують іпотечні кредити під від'ємні відсотки, а у Швейцарії можливе кредитування до 100 років.

В останні роки в Україні ситуація виявилась складною через економічні кризи та військові конфлікти, що почались у 2014 році та ескалацію у повномасштабну війну у 2022 році. Ці події суттєво вплинули на сферу іпотечного кредитування, зменшивши активність на ринку до мінімуму. Відзначалось підвищення кількості іпотечних угод напередодні війни — у 2021 році було зареєстровано понад 33,6 тисяч угод. Однак після початку вторгнення кількість угод значно впала до 5,4 тисяч за рік, що є різким спадом навіть у порівнянні з попередніми роками. У грудні 2021 року сума виданих іпотечних кредитів сягнула 934,2 млн гривень, що свідчить про критичні зміни в іпотечному кредитуванні країни.

В Україні, за період з 2019 по 2023 рік, можна спостерігати значні коливання в динаміці іпотечного кредитування, що відображені на рис. 1. Зокрема, 2019 рік характеризується підвищенням обсягів кредитування та активізацією ринку. Проте, у першій половині 2020 року спостерігалось зниження обсягу видачі кредитів через негативний вплив пандемії COVID-19 на фінансову стабільність та впевненість позичальників. Однак, з третього кварталу 2020 року попит на іпотеку знову зріс, і в 2021 році досяг піку завдяки стабілізації економічних умов, розвитку будівельної галузі та покращенню фінансових настроїв населення. Але, від початку вторгнення в 2022 році видача іпотечних кредитів була повністю зупинена. Проте, в 2023 році ринок почав

відновлюватися завдяки державній програмі «єОселя», яка стимулювала видачу іпотечних кредитів.

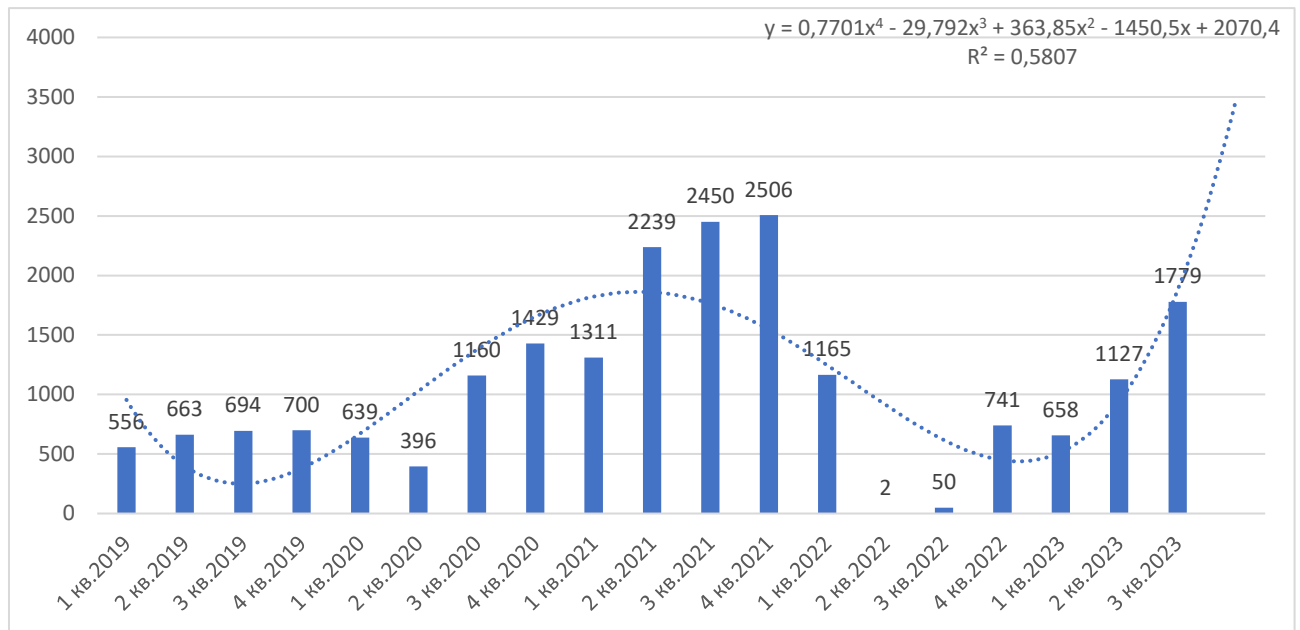


Рис. 3.2 – Об'єм виданих іпотечних кредитів за 2019–2023 роки, млн грн

Аналізуючи тенденції ринку іпотечного кредитування, надзвичайно важливо враховувати його взаємозв'язок з ринком нерухомості. В 2022 році кількість угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків, засвідчених нотаріусами, склала 100 710, що в тричі менше порівняно з середнім показником минулих років. Зокрема, починаючи з 2017 року, в середньому реєструвалося 293 тисячі договорів на рік. Рік 2021 був піковим з кількістю зареєстрованих договорів, досягнувши 325 174 договори. Однак, іпотечний ринок зазнав глибшого спаду після повномасштабного вторгнення порівняно з ринком нерухомості, адже частка угод, здійснених за рахунок іпотеки, знизилась з 3.2% у 2021 році до 2.0% у 2022 році.

Обсяги виданих іпотечних кредитів (рис. 3.2) показують значні коливання з 2019 по 2023 роки, з відновленням після падіння, спричиненого пандемією та воєнними діями. Видно, що після гострого спаду в 2022 році, обсяги кредитування починають відновлюватися у 2023 році, завдяки державній програмі «єОселя». Лінійний тренд прогнозує продовження зростання обсягів кредитування в наступні роки, особливо якщо програма буде продовжена та розширена.

Іншим важливим аспектом, що впливає на зміни на ринку іпотечного кредитування, є кількість банків, які пропонують іпотечні кредити. До вторгнення в Україні діяло 20 банків, які надавали такі послуги, але до кінця 2022 року їх кількість знизилась до чотирьох. Це свідчить про значні зміни в структурі та об'ємі ринку іпотечного кредитування в країні.

У 2023 році відбулося відновлення ринку іпотечного кредитування в Україні завдяки запуску державної програми «Оселя». Ця програма, реалізована державною компанією «Укрфінжитло», дозволяє отримати іпотечні кредити на термін до 20 років з мінімальним внеском 20% вартості житла. «Оселя» виконує дві основні функції: соціальну, забезпечуючи доступ до житла для осіб з низькими доходами та представників ключових професій за зниженими процентними ставками до 3%, та економічну, стимулюючи розвиток ринку нерухомості за допомогою стандартних іпотечних ставок у 7%. Програма здійснює видачу кредитів через участь банків, які фінансуються за її умовами. До листопада 2023 року до «Оселя» приєдналися такі банки як «Ощадбанк», «ПриватБанк», «Укргазбанк», «Укрексімбанк», Sky Bank і «Глобус Банк».

Запуск програми «Оселя» в жовтні 2022 року сприяв відновленню активності на ринку іпотечного кредитування в Україні. Незважаючи на те, що обсяги виданих кредитів спочатку були невеликими, пікове значення в 358 кредитів було досягнуто в грудні того ж року. У перші місяці 2023 року, зокрема в березні та квітні, ринок зазнав критичного спаду через фінансові складнощі. Втім, вже з травня темпи видачі кредитів почали швидко зростати, досягаючи у вересні та жовтні значень, що наближались до довоєнних пікових показників 2021 року, коли у кращі місяці реєструвалося понад 1 000 кредитів (рис. 3.3).

Кількість іпотечних кредитів (рис. 3.3), виданих за програмою "Оселя", також показує зростання від моменту її запуску. Попри тимчасове зниження активності на початку 2023 року, тренд вказує на відновлення та подальше збільшення кількості кредитів, що може вказувати на підвищення довіри населення до іпотечних програм та поліпшення економічної ситуації в країні.

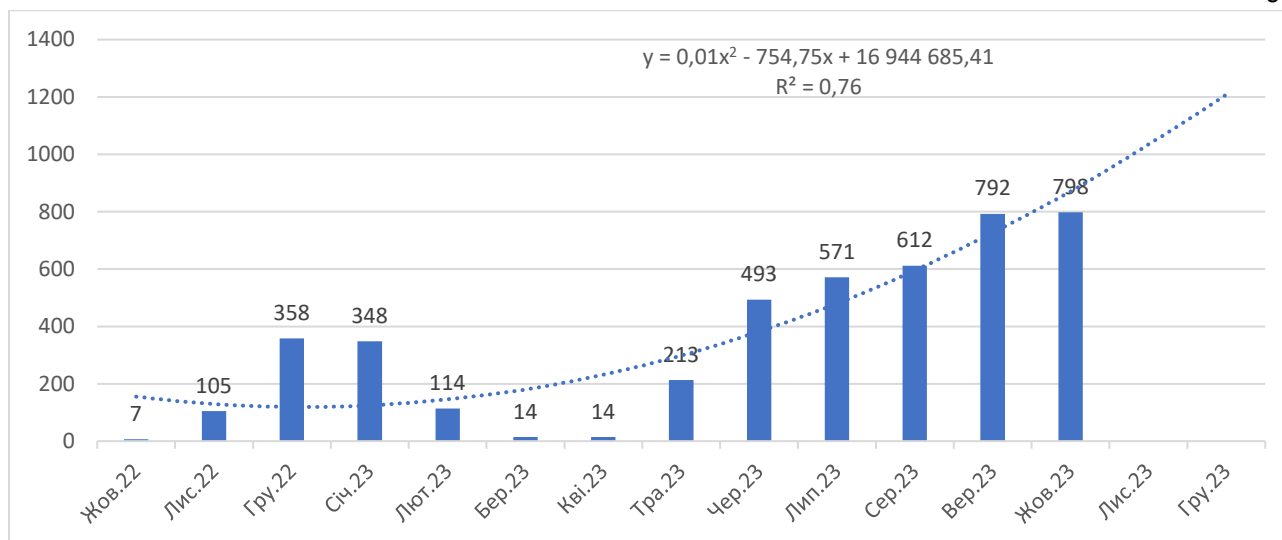


Рис. 3.3 – Кількість іпотечних кредитів за програмою «Оселя» в Україні помісячно, шт.

На даний момент можна констатувати, що ринок іпотечного кредитування в Україні значною мірою підтримується завдяки державній програмі «Оселя», адже 93,3% усіх виданих іпотечних кредитів припадає саме на цю програму. Програма «Оселя» вирівняла баланс між попитом та пропозицією на ринку, оскільки забезпечила доступність кредитів завдяки державній підтримці цінових умов кредитування. Загальна сума іпотечних кредитів зростає на 66% з моменту повномасштабного вторгнення, що обумовлено такими чинниками:

- Зміни валютного курсу, оскільки вартість нерухомості в Україні часто вказується в іноземній валюті, а також зростання вартості ресурсів та інфляції.
- Специфіка програми «Оселя», яка вимагає, щоб житло, придбане за іпотекою, було збудоване не більше ніж 3-7 років тому, що призводить до вищої вартості таких об'єктів порівняно з житлом у старих забудовах.

Середня сума іпотечного кредиту (рис. 3.4) продемонструвала стабільне зростання з 2019 року, що свідчить про збільшення вартості нерухомості та можливе підвищення вартості житла, яке придбавається через іпотечні кредити. Прогноз на основі лінійного тренду показує, що середня сума іпотечних кредитів може продовжувати зростати, враховуючи інфляцію, зміни валютного курсу та зростання вартості будівельних матеріалів.

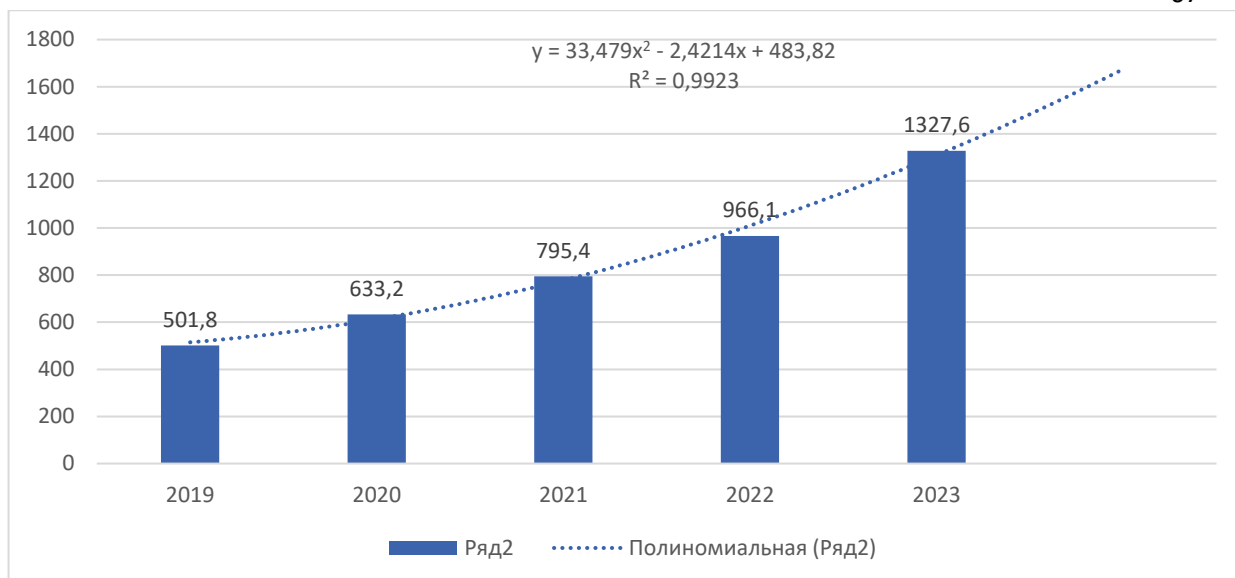


Рис. 3.4 – Середня сума іпотечного кредиту, тис. грн

Ця програма також внесла зміни у регіональний розподіл іпотечних кредитів. Зокрема, в Київській області спостерігається зростання попиту на житло в містах-сателітах столиці через більш доступні умови іпотеки в рамках «Оселя», на відміну від самого Києва, де частка таких угод зменшилася у 2,5 рази.

Тенденції та прогнози вказують на поступове відновлення іпотечного кредитування в Україні після періоду великих викликів. Забезпечення стабільності та довіри до банківської системи, а також продовження підтримки державних житлових програм будуть ключовими для підтримки цього тренду. Політика уряду щодо стимулювання іпотечного кредитування, як і розвиток ринку нерухомості, матимуть вирішальне значення для подальшої стабілізації та росту цієї сфери.

Проаналізуємо тенденції розвитку іпотечного кредитування АТ КБ «Приватбанк» за 10 періодів та спрогнозуємо на наступні періоди. Виходячи з рис. 3.5 спостерігається певна волатильність у видачі іпотечних кредитів протягом аналізованого періоду з червня 2019 року до грудня 2023 року.

Зростання іпотечних кредитів до червня 2020 року, коли показник досяг свого піку в 12804 млн.грн. Різке падіння до кінця 2020 року, де кількість іпотечних кредитів знизилась до 9566 млн.грн., і продовжила зниження до 9300

млн.грн. у червні 2021 року. Стабілізація та легке зростання кількості кредитів протягом 2021 року до 9967 млн.грн. одиниць у червні 2022 року.

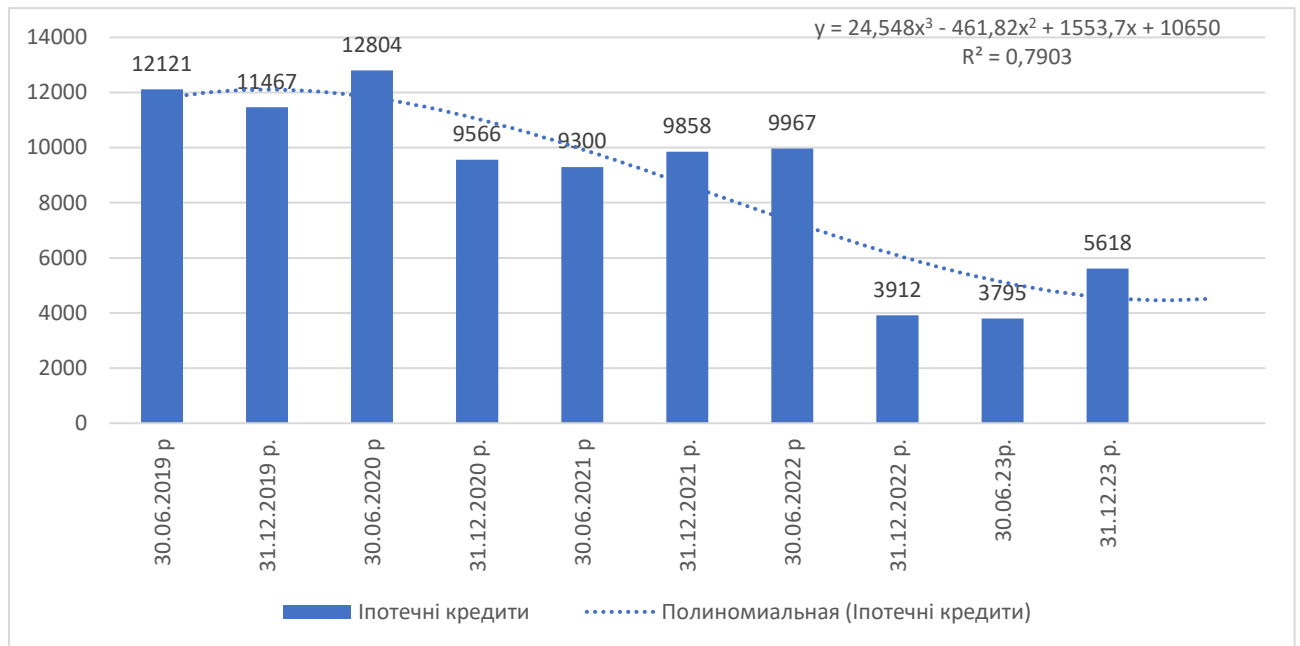


Рис. 3.5 – Прогнозування іпотечних кредитів АТ КБ «Приватбанк»

Значне зниження кількості іпотечних кредитів у другій половині 2022 року до 3912 млн.грн., у грудні 2022 року та подальше падіння до 3795 млн.грн у червні 2023 року, що пов'язане з воєнним станом в Україні. Часткове відновлення до 5618 млн.грн. іпотечних кредитів до кінця 2023 року.

Основаючись на історичних даних, можна передбачити, що іпотечне кредитування може продовжувати відновлюватися після значного падіння в 2022 році. Однак, стабільність та темпи зростання залежатимуть від багатьох факторів, включаючи:

Економічні умови. Відновлення економіки після війни та стабілізація доходів населення можуть сприяти збільшенню попиту на іпотечні кредити.

Політика банку та умови кредитування. Зміни в іпотечних програмах, ставках у, та інших кредитних умовах можуть вплинути на доступність кредитів для потенційних позичальників.

Загальна економічна та політична стабільність в Україні. Враховуючи поточні виклики, такі як воєнний стан, енергетична криза, політичні реформи тощо, ці аспекти можуть суттєво вплинути на ринок іпотечного кредитування.

Підсумовуючи, хоча спостерігається певна стабілізація та відновлення після падінь, зростання в майбутньому залишається непевним і залежним від згаданих вище зовнішніх факторів.

3.3. Впровадження зелених іпотечних продуктів в АТ КБ «Приватбанк»

Для багатьох кредитних організацій головним критерієм виступає енергоефективність. Однак, більш доцільним є підхід, коли при видачі цих кредитів банк також враховує сукупність наступних показників:

- Екологічність матеріалів, використаних під час будівництва нерухомості;
- Благоустрій і озеленення прилеглої території;
- Організація системи утилізації відходів;
- Водоефективність, спрямована на економію водних ресурсів тощо.

Зелена іпотека — загальносвітовий тренд. Вона приваблива як для позичальників, так і для банків. Перші отримують більш вигідні умови кредитування і знижують довгове навантаження. Другі мінімізують шкоду навколишньому середовищу, що в свою чергу підвищує їхню інвестиційну привабливість. У світі сформувався цілий клас інвесторів, які вважають, що за економікою, орієнтованою на захист природи, стоїть майбутнє. Однією з головних переваг життя в екологічному будинку є зниження витрат на експлуатацію житла. Різниця у розмірі комунальних платежів у будинках найвищого класу (А) та найнижчого класу (Е) енергоефективності може досягати десятків відсотків.

Очевидно, що в будинках з максимальним енергозбереженням вище якість життя. Особливо сильно просліджується різниця між новими та старими житловими фондами. Так, у старих може втрачатися тепло через застарілі склопакети, що пропускають холод. Це змушує мешканців купувати електрообігрівачі, що не тільки веде до зростання витрат на комунальні послуги, але й створює ризики для життя та здоров'я людини. У старому житловому фонді можуть виникати проблеми з водоефективністю. У деяких з них можуть досі не бути встановлені індивідуальні прилади обліку води. Часті й протікання труб, що

не тільки створюють незручності для мешканців, але й тягнуть додаткові витрати на оплату водопостачання.

За кордоном «екологічні» кредити під заставу нерухомості є відносно молодим продуктом, який лише завойовує популярність. В Європі створено ініціативу «Energy Efficient Mortgage», що дозволяє громадянам ЄС економити на комунальних витратах за рахунок підвищення екологічної ефективності об'єкта нерухомості, а звільнені гроші направляти на погашення займа.

Програма «Зелена іпотека» АТ КБ «Приватбанк» дозволить придбати квартиру в будинку з класом енергоефективності А, А +, А++ і знизити ставку по іпотечі на 0,3%. Також є можливість отримати спеціальний промокод від забудовника на суму від 50 000 грн на оснащення будинку розумними пристроями.

«Зелена іпотека» - субсидування купівлі житла в будинках, що відповідають стандартам екологічного будівництва. У списку «зелених» критеріїв для багатоквартирних будинків є параметри енергоефективність будівель, раціональне водокористування, використання екологічних матеріалів та ресурсоефективність, екологічна безпека території, безпека поводження з відходами, наявність дитячої інфраструктури та безбар'єрного середовища для маломобільних осіб та багато іншого.

Житлові комплекси мають відповідати класам енергоефективності А, А +, А++. Клас зазначено у проектній декларації будинку. Проектна декларація — офіційний документ, який включає інформацію про забудовника і про проект будівництва. Він також визначає обсяг прав забудовника на залучення коштів громадян та юридичних осіб для будівництва багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості.

Чим вищий клас, тим менше будинок споживає енергетичні ресурси, тим вища економія за оплату житлово-комунальних послуг. Найвищий клас - А + + (економія теплової енергії більше 60%), високий - А + (економія теплової енергії від 50% до 60%), дуже високий - А (економія теплової енергії від 40% до 50%).

Умови кредитування за програмою «Зелена іпотека»:

- Термін кредитування - від 12 до 360 місяців ;

- Сума кредиту - від 300 тис. грн. до 10 млн. грн ;
- Початковий внесок - від 15% вартості кредитованого об'єкта нерухомості .

Ініціатива зеленої іпотеки може не тільки підвищити вартість бренду ПриватБанку в Україні, але й значно сприяти збереженню довкілля та підвищенню якості життя населення.

Розробка продукту «Зелена іпотека» вимагає всебічного підходу, що інтегрує фінансові інновації з екологічними принципами для стимулювання покупки та будівництва енергоефективного житла. Початковий етап розробки повинен включати формулювання умов кредитування, які враховують екологічну складову об'єктів нерухомості. Це може бути реалізовано через надання знижених процентних ставок для будівель, які відповідають певним стандартам енергоефективності або мають відповідні сертифікації (наприклад, LEED, BREEAM). Додатково, можливо запропонувати збільшення максимально можливої суми кредиту або подовження терміну погашення для спонукання інвестицій в «зелені» будинки.

Для верифікації екологічних параметрів житла банк може встановити партнерства з сертифікаційними агенціями, які проводять аудит і оцінку енергетичної ефективності і екологічних характеристик будинків. Це забезпечує не тільки додаткову перевірку для банку, але й стимулює ринок до розвитку стандартів зеленого будівництва.

Крім того, для успішного впровадження зеленої іпотеки важливо організувати ефективні інформаційні кампанії, спрямовані на підвищення обізнаності споживачів щодо переваг зеленого житла і можливостей зеленого фінансування. Це включає розробку освітніх програм, семінарів і вебінарів, а також активне використання цифрових маркетингових інструментів для просування продукту.

Основою для забезпечення довгострокового успіху зеленої іпотеки є не лише фінансові і технічні аспекти, але й активна взаємодія з державними структурами для розробки і підтримки відповідної законодавчої бази, яка б сприяла зеленому будівництву. Це може включати лобіювання податкових пільг

для покупців зеленої нерухомості або субсидій, які зменшують первинні витрати на будівництво та купівлю енергоефективних домів.

У дослідженні аналізуються та порівнюються два житлові проекти: середній проект новобудови в країнах Європейського Союзу, який має сертифікацію енергоефективності на рівні «В», та проект, який кваліфікується для участі у програмі «Зелена іпотека» [40]. В рамках дослідження виконується кількісна оцінка енергетичних характеристик будівель. Для оцінки фінансового навантаження на власника, щомісяця розраховується «загальна вартість володіння» кожною нерухомістю. Модель базується на консервативних припущеннях і не враховує деякі потенційні економії, наприклад, зниження витрат на утримання і ремонт для екологічних будинків у порівнянні зі стандартними будівлями.

Таблиця 3.3 – Основні відмінності за категоріями будинків, євро

| Заощадження із зеленою іпотекчи | ЕРС «В» рейтинг квартири | ЕРС «А» рейтинг квартири | EUEA Green Homes сертифікова на квартира |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---|
| Ціна продажу 70 кв.м. квартира з суми податку на додану вартість | 79738 | 81731 | 85000 |
| Позики з 15% авансовий платіж щомісячного платежу | 67777 | 69471 | 72250 |
| Вартість | 417 | 427 | 412 |
| Енергії / квартира / місяць (€) | 101 | 65 | 33 |
| Загальна вартість володіння: Іпотечні + ЕНЕРГІЯ | 518 | 492 | 445 |
| Чистий щомісячна економія для сертифікованих зелених будинків в порівнянні з «В» багатоквартирні | 0 | 26 | 73 |
| Чистий річний економії для сертифікованих зелених будинків в порівнянні з «В» квартири | 0 | 312 | 876 |

Табл. 3.3 представляє порівняльний аналіз основних фінансових показників залежно від класу енергоефективності квартир, включаючи типові «В» та «А» рейтингові квартири, а також квартири, сертифіковані за стандартами EUEA Green Homes. Основна увага у таблиці приділена вартості придбання,

щомісячним витратам на іпотеку з 15% авансовим платежем, вартості енергії, загальним витратам на володіння (комбінація іпотеки та витрат на енергію), а також чистій місячній та річній економії для кожної категорії.

Квартири з вищими рейтингами енергоефективності та ті, що сертифіковані за стандартами EUEA Green Homes, хоча й вимагають більших початкових інвестицій, проте пропонують істотні економії на витратах енергії. Ці економії значно знижують загальні місячні витрати, роблячи зелені будинки вигіднішими у довгостроковій перспективі. Зелена іпотека може відіграти ключову роль у просуванні сталого житла, стимулюючи попит на енергоефективні будівлі та сприяючи зменшенню вуглецевого сліду. Отже, зелена іпотека не тільки сприяє економії коштів для кінцевих споживачів, але й стимулює зростання зеленого будівництва та впровадження нових технологій в цій сфері, що має стратегічне значення для екологічної стійкості.

Таблиця 3.4 – Видатки та заощадження енергоефективних заходів

| Показник | ЕРС “В” рейтинг квартири | ЕРС “А” рейтинг квартири | EUEA Green Homes |
|--|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Параметри будівництва | | | |
| Збільшення вартості будівництва із зелених заходів (%) | 0% | 5% | 15% |
| Вартості будівництва (євро / кв.м.) | 600 | 630 | 690 |
| Додаткові витрати на будівництво із зелених заходів (євро / кв.м.) | 0 | 30 | 90 |
| Загальна додаткова вартість будівництва із зелених заходів для будинку (євро) | 0 | 2,100 | 6,300 |
| Споживання енергії | | | |
| Витрата енергії на опалення (кВтг / кв.м / рік) | 117 | 70 | 50 |
| Споживання енергії для гарячої води (кВтг / кв.м / рік) | 35 | 15 | 15 |
| Споживання енергії для кондиціонування повітря (охолодження) (кВтг / кв.м / рік) | 35 | 20 | 10 |
| Споживання енергії для вентиляції (кВтг / кв.м / рік) | 10 | 5 | 5 |
| Витрата енергії на освітлення (кВтг / кв.м / рік) | 49 | 40 | 10 |
| Загальне споживання енергії за квартиру (кВтг / кв.м / рік) | 246 | 150 | 90 |

Табл. 3.4 детально ілюструє вплив енергоефективних технологій та заходів на загальні будівельні витрати та споживання енергії у квартирах з різними рейтингами енергоефективності (ЕРС "В", ЕРС "А" та EUEA Green Homes сертифікована квартира). Витрати енергії на опалення, гарячу воду, кондиціонування, вентиляцію, та освітлення значно знижуються в залежності від рівня енергоефективності, найнижчі показники у Green Homes.

Загальне споживання енергії за квартиру найвище у ЕРС "В" (246 кВтг), знижується до 150 кВтг у ЕРС "А" і до 90 кВтг у Green Homes.

Зелені іпотечні програми, які заохочують використання енергоефективних заходів, можуть значно зменшити експлуатаційні витрати на житло. Хоча початкові інвестиції у зелені технології збільшують загальні витрати на будівництво, значне зниження річного споживання енергії веде до великих економії в довгостроковій перспективі. Це не тільки сприяє економічній вигоді власників житла, але й забезпечує екологічні переваги, знижуючи загальний вуглецевий відбиток.

Таблиця 3.5 – Витрати по зеленому іпотечному кредитуванні, євро

| Показник | ЕРС "В" рейтинг квартири | ЕРС "А" рейтинг квартири | EUEA Green Homes сертифіков |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Площа квартири (кв.м.) | 70 | 70 | 70 |
| Ціна квартири | 79738 | 81731 | 85000 |
| Відсоток початкового внеску | 15% | 15% | 15% |
| Початковий внесок | 11961 | 12260 | 12750 |
| Процентна ставка (7 років з фіксованою, в місцевій валюті) | 5.5% | 5.5% | 4.75% |
| Термін погашення (років) | 25 | 25 | 25 |
| Сума кредиту | 67777 | 69471 | 72250 |
| Річний іпотечний платіж | 5000 | 5124 | 4944 |
| Щомісячна іпотека | 417 | 427 | 412 |

Табл. 3.5 демонструє структуру витрат по зеленому іпотечному кредитуванню для квартир з різними рівнями енергоефективності (ЕРС "В", ЕРС "А", EUEA Green Homes). Дані наведені для квартир однакової площі 70 кв.м. і

дозволяють оцінити економічні наслідки придбання та фінансування більш сталого житла.

Усі три категорії мають однакову площу в 70 кв.м. Ціна квартири зростає від 79738 євро для квартири з EPC "B" до 85000 євро для квартири, сертифікованої як Green Homes.

Процентна ставка варіюється від 5.5% для квартир з рейтингом EPC "B" та "A" до 4.75% для Green Homes, що відображає пільги за вибір екологічнішого житла. Сума кредиту починається від 67777 євро для EPC "B" і зростає до 72250 євро для Green Homes. Щомісячна іпотека мінімальна для Green Homes (412 євро) порівняно з 417 євро для EPC "B" та 427 євро для EPC "A".

Таким чином, розрахунки ілюструють, що придбання енергоефективного житла, незважаючи на вищу початкову ціну, може призвести до значних економій завдяки нижчим процентним ставкам та економії на енергії в довгостроковій перспективі. Іпотечні платежі для сертифікованих зелених будинків менші, незважаючи на вищу загальну суму кредиту, що робить інвестицію у стале житло більш привабливою. Зелене іпотечне кредитування відіграє ключову роль у промоції сталого будівництва, пропонуючи фінансові стимули для покупців, що вибирають енергоефективне житло, що веде до зниження загального енергоспоживання та покращення екологічного стану урбанізованих областей.

Впровадження зеленої іпотеки в АТ КБ «ПриватБанк» відкриває нові перспективи для стимулювання сталого розвитку житлового сектору через фінансування енергоефективних проєктів. Ініціатива зеленої іпотеки спрямована на підтримку забудов з високим рівнем енергоефективності, що в свою чергу відповідає глобальним екологічним стандартам та сприяє економії енергії.

З аналізу даних можна виділити, що кредитування житла з високою енергоефективністю не тільки сприяє зниженню витрат на утримання житла за рахунок економії на енергії, але й відіграє значущу роль у забезпеченні більш здорового та комфортного проживання. Зелені будинки, за оцінками, споживають на 40-60% менше енергії в порівнянні з традиційними будівлями, що веде до істотного зменшення вуглецевого сліду.

Особливо важливим є те, що ПриватБанк, заохочуючи зелене кредитування, виступає не просто як фінансовий посередник, а як активний учасник в підтримці екологічно чистого будівництва. Банк запроваджує пільгові умови кредитування, такі як зниження процентних ставок для енергоефективних будівель, що є важливим стимулом для інвесторів та забудовників розглядати сталий підхід у своїх проектах.

З практичної точки зору, впровадження зеленої іпотеки вимагає від банку не тільки реформування кредитних продуктів, але й активної взаємодії з будівельними компаніями, екологічними агентствами та місцевою владою для створення правильних стимулів та регулятивного середовища. Важливо також, що банк активно залучає споживачів через освітні програми та маркетингові кампанії, інформуючи їх про переваги екологічного житла та можливості зеленого фінансування.

Таким чином, зелена іпотека відіграє ключову роль у трансформації житлового сектору, стимулюючи перехід до екологічно чистішого та енергоефективного будівництва, що не лише сприяє охороні навколишнього середовища, але й забезпечує економічну вигоду для власників житла.

Висновки до розділу 3

Аналізуючи розвиток іпотечного кредитування в Україні та в АТ КБ «Приватбанк» з особливим акцентом на ініціативи зеленого фінансування, можна зробити наступні висновки, засновані на статистичних даних та цифрах з недавніх досліджень:

Починаючи з 2004 року, сектор зазначає зростання з 156 мільярдів гривень до 1503 мільярдів у 2021 році, що свідчить про його значний вплив на національну економіку. Однак в 2022 році спостерігається різке падіння до 628 мільярдів гривень через повномасштабне вторгнення, що підкреслює нестабільність сектора у воєнний час.

Запровадження державної програми «ЄОселя» сприяло відновленню іпотечного кредитування в післявоєнний період, з наданням фінансування під знижені процентні ставки до 3% для осіб з низькими доходами та до 7% для ширшого кола населення. Ця програма підтримала не тільки соціальний, але й економічний розвиток, стимулюючи попит на іпотечні кредити.

Програми, спрямовані на підтримку екологічно стійкого житла, мають потенціал зниження експлуатаційних витрат для власників завдяки енергозбереженню. Наприклад, зниження витрат на енергію може досягати 40-60% в залежності від рівня застосованих енергоефективних технологій. Попри відновлення після воєнних подій, будівельний сектор залишається перед значними викликами, включаючи необхідність інтеграції екологічно чистих та стійких технологій у будівництво. Важливим стає стимулювання інвестицій та розвиток зеленої іпотеки як фінансового інструменту для підтримки сталого розвитку.

Загалом, розвиток іпотечного кредитування та зокрема зеленої іпотеки в Україні має велике значення для відновлення та стабілізації національної економіки. Стимулювання цих процесів може сприяти не тільки відновленню іпотечного ринку, але й посилити загальноекономічну та екологічну стійкість країни.

ВИСНОВКИ

Іпотека сприяє економічному та соціальному прогресу держави, виступаючи не лише як фінансовий механізм, але й як ключовий елемент інвестиційних процесів у різних галузях економіки. Основою іпотечного кредитування є взаємини, що виникають з надання коштів у позику під заставу нерухомості, впливаючи тим самим на промислове, аграрне та житлове інвестування, що зробило іпотеку надзвичайно ефективним інструментом для вирішення житлових проблем.

Класифікація іпотечного кредиту, що використовується для глибшого розуміння її структури та застосування, охоплює кілька ключових категорій: за предметом іпотеки включає житлову, земельну, промислову, комерційну іпотеку, а також речові права на нерухоме майно. За внутрішньою субординацією іпотекодавця - охоплює старшу (першу), молодшу (наступну) та останню іпотеку. За зовнішньою субординацією іпотекодавця поділяється на першу, другу, третю іпотеки. За метою здійснення застави включає банківську, податкову, сімейну іпотеку, а також іпотеку на майно опікуна. За правовою основою виділяють іпотеку за англо-саксонським правом, романо-германським правом, договірну, законну та судову. За кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців класифікується як звичайна, об'єднана, спільна, майнова порука, умовна іпотека.

Отримання іпотечного кредиту включає кілька критичних етапів, які визначають успіх фінансової угоди. Перш за все, процес починається з подачі заявки на кредит, під час якої потенційні позичальники та їхні поручителі проходять процедуру попереднього схвалення. На цьому етапі кредитор аналізує кредитоспроможність і визначає можливі ризики, асоційовані з позичальником.

Другий етап полягає у виборі об'єкта нерухомості, що включає в себе оцінку вартості майна та його придатність для іпотеки, яка також повинна бути затверджена кредитором. На цьому етапі важливо, щоб обрана нерухомість відповідала умовам іпотечної угоди та мала відповідну ринкову вартість.

Третій та заключний етап включає укладення договору купівлі-продажу та оформлення іпотечного кредиту. Цей крок передбачає підписання всіх необхідних юридичних документів, що забезпечують правову основу для передачі права власності та встановлення іпотеки як застави.

Враховуючи довгостроковий характер іпотечного кредитування, основним завданням фінансових установ є мінімізація ризиків для всіх учасників угоди. Це включає в себе не лише фінансові ризики, але й ризики, пов'язані з неможливістю повернення кредиту. Забезпечення адекватних гарантій відіграє вирішальну роль у стабілізації іпотечного кредитування та захисті інтересів кредитора та позичальника.

Опираючись на аналіз цих міжнародних практик, класична європейська однорівнева модель є найбільш підходящою для впровадження в Україні. Така система дозволила б забезпечити ефективний розвиток інвестиційних відносин у сфері нерухомості, що є критично важливим для стабілізації іпотечного ринку в умовах постійних змін у світовій фінансовій системі. Застосування цієї моделі допоможе знизити ризики, пов'язані з глобальними фінансовими коливаннями, і водночас підвищити довіру до іпотечного кредитування як інструменту економічного розвитку в Україні.

АТ "ПриватБанк" залишається одним з найбільших фінансових інституцій України, маючи велику мережу відділень та банкоматів по всій країні. З початку повномасштабної війни банк грає ключову роль у фінансовій стабільності країни, підтримуючи безперебійну діяльність своїх електронних сервісів та забезпечуючи доступність банківських послуг в умовах, коли воєнні дії це дозволяють. Від початку конфлікту банк також імплементував декілька ініціатив для підтримки своїх клієнтів, включаючи відмову від значної частки доходів для полегшення фінансового тягаря на населення.

У відповідь на критичні ситуації, такі як енергетична криза, ПриватБанк оптимізував свою інфраструктуру, забезпечивши надійність своїх систем шляхом міграції даних на хмарні сервіси міжнародного рівня та забезпечення безперебійної роботи своїх процесингових систем та платіжної інфраструктури.

Ці кроки допомогли забезпечити фінансову стабільність та доступність послуг для клієнтів у складних умовах.

Аналізуючи фінансову діяльність АТ «ПриватБанк», можна відзначити, що становище банку на кінець 2022 року є стабільним. Регулятивний капітал банку досяг 54,5 млрд грн., а норматив адекватності регулятивного капіталу становив 23,78%, що значно вище мінімального порогу 10%, встановленого Національним банком України. Значення коефіцієнта покриття ліквідністю на кінець 2022 року склало 311,01% за всіма валютами та 260,14% для іноземної валюти, перевищуючи обов'язкові 100% за нормами НБУ.

Кредитування як фізичних, так і юридичних осіб відіграє ключову роль у підтримці економічної активності та розвитку країни, особливо у складних економічних умовах. Кредитна політика ПриватБанку відповідає чинному законодавству України і ґрунтується на принципах ризик-орієнтованого підходу, що забезпечує не лише зростання портфеля, але й належний контроль за його якістю.

Аналіз кредитного портфелю Банку демонструє його збільшення, переважно за рахунок зростання кредитів, виданих за допомогою кредитних карток, а також через кредитування сільськогосподарських підприємств та компаній з сфери оптової та роздрібної торгівлі. Окрема увага приділяється управлінню проблемними кредитами, наявними станом на 2016 рік, які були виведені в окремий портфель для особливого моніторингу. Важливість відновлення кредитної діяльності підкреслюється необхідністю забезпечення фінансової підтримки ключових галузей економіки та підприємств критичної інфраструктури.

Банк активно працює над тим, щоб забезпечити доступність банківських послуг для всіх верств населення, що є особливо важливим для соціального захисту. Це включає створення умов для швидкого відновлення повноцінного надання банківських послуг, підтримання безперервності роботи державних банків та забезпечення ефективної системи безпеки, включаючи кібербезпеку та заходи з мінімізації ризиків, здійснення заходів безпеки, а також збереження фінансової стійкості і оперативне реагування на загрози фінансовій стійкості.

Попри зростаючі кредитні ризики та складні макроекономічні умови, пов'язані з воєнним станом, Банк зумів продемонструвати вражаючі результати у 2022 році. Чистий прибуток за звітний рік склав 30,2 мільярда гривень, що на 4,85 мільярда гривень, або 13,8%, менше порівняно з попереднім роком. Тим не менш, цей показник залишається найвищим серед усіх банківських установ України, чий загальний прибуток у 2022 році досяг 24,7 мільярда гривень.

Аналіз статистичних даних, наведених у дослідженні, виявляє значний вплив макроекономічних факторів та політик на розвиток іпотечного кредитування в Україні, зокрема в контексті зеленого фінансування. Видано іпотечних кредитів на суму 9342 млн гривень у грудні 2021 року, що свідчить про стабілізацію та невеликий ріст ринку в умовах воєнного стану та економічної нестабільності. За період з 2022 по 2023 рік було зафіксовано значне коливання обсягів кредитування, причому значне зниження кількості іпотечних кредитів до 3795 млн гривень у червні 2023 року вказує на глибокі структурні проблеми, пов'язані з повномасштабною війною та її впливом на фінансовий сектор.

Зростання іпотечного кредитування в 2023 році до 5618 млн гривень на кінець року вказує на часткове відновлення ринку іпотечного кредитування, спричинене державною програмою «ЄОселя». Інтеграція принципів сталого розвитку та зеленого будівництва у кредитні механізми може сприяти досягненню двох основних цілей: підвищення якості життя і сприяння екологічній стабільності.

Такий підхід вимагає координації з міжнародними фінансовими інституціями та урядовими агенціями для забезпечення необхідного фінансування та реалізації комплексних проектів зеленого будівництва, які б не лише відновлювали зруйновану інфраструктуру, але й впроваджували б новітні технології та підходи, здатні зменшити вплив будівництва на довкілля.

Отже, даний аналіз вказує на потенціал реформування іпотечного кредитування з акцентом на сталому розвитку та зеленому будівництві як стратегічному напрямку, який може сприяти економічному відновленню України та забезпеченні довгострокової екологічної та економічної стабільності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. Київ: Урожай, 2003. 256 с., с. 17
2. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 року. Офіц. вид. Відомості Верховної Ради України. 1992 р. № 47. Ст. 642.
3. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
4. Базилевич, В. Д. Іпотечний ринок : монографія / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. - К. : Знання, 2008. - 717 с.
5. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. Агросвіт. 2019. № 22. С. 42-47, с. 70
6. Євтух О.Т. Основні напрямки дослідження ефективності іпотеки як механізму інвестування / О.Т. Євтух // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник наукових праць / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України». – Суми, 2002.- Т.6.– С. 252-254.
7. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування /Лагутін В.Д. // Фінанси України. — 2004. — 31. — С. 75—82.
8. Губа Н. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Modern Economics. 2018. №8. С. 55-62., с. 163
9. Гнатківський Б.М. Іпотечний ринок : навч. посіб. Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.
10. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. Фінансові дослідження. 2019. № 1 (6). С. 23-30. с. 24
11. Мельник Л.В. Методи управління ризиками при іпотечному кредитуванні. Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки. 2018. Вип. 3. С. 120–129. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnuvgr_ekon_2018_3_14., с. 19

12. Г.Терещенко, С. Яковенко. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика. Фінанси України. 2015.№ 8. С. 20-26.]
13. О. Гринька
14. Вимоги до іпотечних кредитів. Рішення наглядової ради Державної Іпотечної Установи від 16.09.2005 р., Протокол № 6. URL: <http://www.liga.kiev.ua>. (Дата звернення 24.04.2023).
15. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернетконференції «Проривні інновації на страховому ринку України». Київ, 2021. С. 258-260., с.24
16. Євтух О.Т. Іпотечна криза в США: причини та уроки для України / О.Т. Євтух, О.О. Євтух // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей XI Всеукраїнської науково-практичної конференції (30-31 жовтня 2008 р.) : у 2-х т. / Державний вищий навчальний заклад “Українська академія банківської справи Національного банку України”. – Суми, 2008. – Т. 1. – С. 15-18.
17. Коць О., Ільчук П., Карпів О. Сутність проблемних кредитів банків та управління ними. Глобальні та національні проблеми економіки. 2018. № 22. С. 806–810., с. 59
18. Гнатківський Б. М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону : науковий збірник / За ред. І. Г. Ткачук : ІваноФранківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника. 2007. Вип. III. Т. 2. С. 304-311, с. 307
19. Пилипець О. Порівняльний аналіз національних систем іпотечного кредитування. Зовнішня торгівля: право та економіка. 2005. № 2-3. С. 149-153., с.150
20. Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування. Вісник КНУ ім. Т. Шевченка «Економіка». 2011. № 132. С. 41-44., с.37

21. Любунь О.С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. Київ: Європ. ун-т. 2016. с.37.
22. Офіційний сайт АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua>
23. Офіційний сайт АБ «Укргазбанк». URL: <https://www.ukrgasbank.com>.
24. Офіційний сайт АТ КБ «Приватбанк». URL: <https://privatbank.ua>.
25. Офіційний сайт АТ «Кредобанк». URL: <https://kredobank.com.ua>
26. Офіційний сайт АТ «Правекс банк». URL: <https://www.pravex.com.ua>
27. Офіційний сайт Національного банку України [URL: <https://bank.gov.ua>].
28. Статистика фінансового сектору. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>.
29. Інструкція про порядок регулювання діяльності банків в Україні, затверджена НБУ від 28.08.2001 р. №368. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0841-01#Text>
30. Офіційний веб-сайт Державної служби статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
31. Офіційний веб-сайт проєкту «Велике будівництво». URL: <https://bigbud.kmu.gov.ua/#about>
32. World Bank. Україна: швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення / ред. О. Буря. 2023. 164 с. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099062823034041908/pdf/P18017401fe8430010af21016afb4ebc8c4.pdf> , с. 23-27
33. ВГО «Жива планета». В Україні стартував новий проєкт міжнародної технічної допомоги «Зелений порядок денний для Грузії, України, Молдови та Вірменії». 2023. ВГО «Жива планета». URL: <https://livingplanet.org.ua/novuny/v-ukrajini-startuvav-novij-proekt-mizhnarodnoji-tekhnichnoji-dop>
34. Eastern Europe Energy Efficiency and Environment Partnership. *E5P*. URL: <https://e5p.eu/about> omogi-zelenij-poryadok -dennij-dlya-gruziji-ukrajini-moldovi-ta-vironmeniji

35. EU4Environment. Action Захід «Європейський Союз для довкілля». *EU4ENVIRONMENT*. URL: <https://www.eu4environment.org/uk/about/>
36. . Белоусова К. Менше викидів та більше альтернативної енергії : як європейські партнери бачать «зелене відновлення» України. 2023. *ЕкоПолітика*. URL: <https://ecopolitic.com.ua/ua/news/menshe-vikidiv-ta-bilshe-alternativnoi-energii-yak-ievropejski-partneri-bachat-zelene-vidnovlennya-ukraini/>
37. ГО «Ресурсно-аналітичний центр «Суспільство і довкілля». Зелене повоєнне відновлення України: візія та моделі. 2022. 32 с. URL: https://dixigroup.org/wp-content/uploads/2022/08/green_recovery.pdf
38. World Bank. Україна: швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення / ред. О. Буря. 2023. 164 с. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099062823034041908/pdf/P18017401fe8430010af21016afb4ebc8c4.pdf>,
39. European Commission. Views on Construction - 2020 and beyond. 2020. 23 с. URL: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/40706>
40. Зелена іпотека та кредити на ремонт Інструментарій для фінансових інституцій European Union's Horizon 2020 37с.

ДОДАТКИ

Додаток А

Окремий звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2022 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК"
Окремий звіт про фінансовий стан станом за 31 грудня 2022 року

| У мільйонах українських гривень | Прим. | 31 грудня 2022 | 31 грудня 2021 |
|---|-------|----------------|----------------|
| АКТИВИ | | | |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 6 | 96 380 | 52 835 |
| Кредити та аванси банкам | 7 | 103 837 | 26 243 |
| Кредити та аванси клієнтам | 8 | 68 084 | 68 218 |
| Інвестиційні цінні папери в т.ч.: | | 239 752 | 222 277 |
| - за справедливою вартістю через прибуток чи збиток | 9 | 95 716 | 93 096 |
| - за справедливою вартістю через інший сукупний дохід | 9 | 143 920 | 129 074 |
| - за амортизованою собівартістю | 9 | 116 | 107 |
| Поточні податкові активи | 25 | 9 079 | 9 978 |
| Відстрочені податкові активи | 25 | 1 100 | - |
| Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства | | 30 | 30 |
| Інвестиційна нерухомість | 10 | 2 155 | 1 989 |
| Нематеріальні активи за винятком гудвілу | 11 | 1 389 | 1 288 |
| Основні засоби | 11 | 5 228 | 6 074 |
| Інші фінансові активи | 12 | 4 309 | 2 644 |
| Інші нефінансові активи | 13 | 9 189 | 9 713 |
| Непоточні активи або групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу або як утримувані для виплати власникам | | 64 | 7 |
| Загальна сума активів | | 540 596 | 401 296 |
| ЗОБОВ'ЯЗАННЯ | | | |
| Кошти банків | | - | 3 |
| Кошти клієнтів | 14 | 471 970 | 325 303 |
| Інші залучені кошти | 15 | 128 | - |
| Відстрочені податкові зобов'язання | 25 | - | 159 |
| Інші фінансові зобов'язання | 16 | 2 634 | 3 770 |
| Забезпечення у т.ч.: | 17 | 5 804 | 3 651 |
| - резерви за кредитними зобов'язаннями та контрактами фінансової гарантії | | 1 280 | 373 |
| - інше забезпечення | | 4 524 | 3 278 |
| Інші нефінансові зобов'язання | 18 | 2 271 | 1 795 |
| Загальна сума зобов'язань | | 482 807 | 334 681 |
| ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ | | | |
| Статутний капітал | 19 | 206 060 | 206 060 |
| Емісійний дохід | 19 | 23 | 23 |
| Результат від операцій з акціонером | | 12 174 | 12 174 |
| Інші резерви | 9, 11 | (15 168) | (4 091) |
| Резервні та інші фонди банку | 19 | 11 449 | 9 696 |
| Накопичений дефіцит | | (156 749) | (157 247) |
| Загальна сума власного капіталу | | 57 789 | 66 615 |
| Загальна сума власного капіталу та зобов'язань | | 540 596 | 401 296 |

Затверджено до випуску та підписано 18 квітня 2023 року.

Г. Бьош
Голова ПравлінняГ. Ю. Самаріна
Заступник Голови Правління (з питань фінансів)В. В. Ярмоленко
Головний бухгалтер

**Окремий звіт про прибуток або збиток за рік, що закінчився
31 грудня 2022 року**

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК"
Окремий звіт про прибуток або збиток за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

| У мільйонах українських гривень | Прим. | 2022 рік | 2021 рік |
|--|--------|---------------|---------------|
| Процентні доходи в т.ч.: | | 43 686 | 35 854 |
| - процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективного відсотка | 20 | 38 905 | 30 870 |
| - інші процентні доходи | 20 | 4 781 | 4 984 |
| Процентні витрати | 20 | (3 768) | (6 537) |
| Чистий процентний дохід | | 39 918 | 29 317 |
| Прибуток від зменшення корисності та сторнування збитку від зменшення корисності (збиток від зменшення корисності), визначені згідно з МСФЗ 9 | 21 | (15 396) | (856) |
| Чисті процентні доходи після вирахування резерву на зменшення корисності | | 24 522 | 28 461 |
| Комісійні доходи | 22 | 32 945 | 35 057 |
| Комісійні витрати | 22 | (12 505) | (11 840) |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з іноземною валютою | | 14 655 | 3 226 |
| Чистий прибуток (збиток) від переоцінки іноземної валюти | | (7 760) | 1 017 |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з борговими фінансовими інструментами, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід | 9 | 119 | 32 |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з фінансовими інструментами за справедливою вартістю через прибуток або збиток | 9 | 2 608 | (7 666) |
| Чистий прибуток (збиток) від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості | | 267 | (873) |
| Витрати на виплати працівникам | | (10 096) | (8 904) |
| Амортизаційні витрати | 11 | (1 970) | (2 183) |
| Інші адміністративні та операційні витрати в т.ч.: | 23 | (10 473) | (2 348) |
| - розформування (витрати на створення) резерву під юридичні ризики | 17, 23 | (885) | 6 464 |
| - адміністративні та операційні витрати | 23 | (9 588) | (8 812) |
| Інші доходи | 24 | 2 815 | 1 286 |
| Інші прибутки (збитки) - збиток від модифікації фінансових активів | | (458) | (111) |
| Доходи (витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова | | (1) | (164) |
| Прибуток (збиток), що виникає від припинення визнання фінансових активів, оцінених за амортизованою собівартістю | | 4 | 77 |
| Прибуток до оподаткування | | 34 672 | 35 067 |
| (Витрати на сплату податку) доходи від повернення податку | 25 | (4 474) | (17) |
| Прибуток за рік | | 30 198 | 35 050 |

Затверджено до випуску та підписано 18 квітня 2023 року.

Г.Бьош
Голова Правління

Г. Ю. Самаріна
Заступник Голови Правління (з питань фінансів)

В. В. Ярмоленко
Головний бухгалтер

Окремий звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК"
Окремий звіт про фінансовий стан станом за 31 грудня 2023 року

| | Прим. | 31 грудня 2023 | 31 грудня 2022 (як перераховано) |
|---|-------|----------------|--|
| <i>У мільйонах українських гривень</i> | | | |
| АКТИВИ | | | |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 6 | 152 282 | 94 191 |
| Кредити та аванси банкам | 7 | 134 237 | 103 837 |
| Кредити та аванси клієнтам | 8 | 92 019 | 68 084 |
| Інвестиційні цінні папери в т.ч.: | | 271 847 | 239 752 |
| - за справедливою вартістю через прибуток чи збиток | 9 | 100 376 | 95 716 |
| - за справедливою вартістю через інший сукупний дохід | 9 | 171 471 | 143 920 |
| - за амортизованою собівартістю | 9 | - | 116 |
| Поточні податкові активи | 25 | 4 | 9 079 |
| Інвестиційна нерухомість | 10 | 2 340 | 2 155 |
| Основні засоби | 11 | 5 127 | 5 228 |
| Нематеріальні активи за винятком гудвілу | 11 | 1 563 | 1 389 |
| Відстрочені податкові активи | 25 | 1 952 | 1 100 |
| Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства | | 30 | 30 |
| Інші фінансові активи | 12 | 9 493 | 6 498 |
| Інші нефінансові активи | 13 | 9 094 | 9 189 |
| Непоточні активи або групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу або як утримувані для виплати власникам | | 20 | 64 |
| Загальна сума активів | | 680 008 | 540 596 |
| ЗОБОВ'ЯЗАННЯ | | | |
| Кошти клієнтів | 14 | 555 525 | 471 970 |
| Інші залучені кошти | 15 | 2 630 | 128 |
| Поточні податкові зобов'язання | 25 | 25 790 | - |
| Інші фінансові зобов'язання | 16 | 3 038 | 2 634 |
| Забезпечення у т.ч.: | 17 | 5 438 | 5 804 |
| - резерви за кредитними зобов'язаннями та контрактами фінансової гарантії | | 1 111 | 1 280 |
| - інше забезпечення | | 4 327 | 4 524 |
| Інші нефінансові зобов'язання | 18 | 2 741 | 2 271 |
| Загальна сума зобов'язань | | 595 162 | 482 807 |
| ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ | | | |
| Статутний капітал | 19 | 206 060 | 206 060 |
| Емісійний дохід | | 23 | 23 |
| Інші резерви | 9, 11 | (1 741) | (15 168) |
| Результат від операцій з акціонером | | 12 174 | 12 174 |
| Резервні та інші фонди банку | 19 | 12 959 | 11 449 |
| Накопичений дефіцит | | (144 629) | (156 749) |
| Загальна сума власного капіталу | | 84 846 | 57 789 |
| Загальна сума власного капіталу та зобов'язань | | 680 008 | 540 596 |

Затверджено до випуску та підписано 15 березня 2024 року.

Г.Бьош
Голова ПравлінняВ. В. Ярмоленко
Головний бухгалтер

Окремий звіт про прибуток або збиток за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК" Окремий звіт про прибуток або збиток за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

| У мільйонах українських гривень | Прим. | 2023 рік | 2022 рік |
|--|--------|---------------|---------------|
| Процентні доходи в т.ч.: | | 66 238 | 43 686 |
| - процентний дохід, обчислений із застосуванням методу ефективного відсотка | 20 | 61 614 | 38 905 |
| - інші процентні доходи | 20 | 4 624 | 4 781 |
| Процентні витрати | 20 | (6 616) | (3 768) |
| Чистий процентний дохід | | 59 622 | 39 918 |
| Прибуток від зменшення корисності та сторнування збитку від зменшення корисності (збиток від зменшення корисності), визначені згідно з МСФЗ 9 | 21 | (4 588) | (15 396) |
| Чисті процентні доходи після вирахування резерву на зменшення корисності | | 55 034 | 24 522 |
| Комісійні доходи | 22 | 41 589 | 32 945 |
| Комісійні витрати | 22 | (17 150) | (12 505) |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з іноземною валютою | | 10 174 | 14 655 |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з іноземної валюти | | (1 076) | (7 760) |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з борговими фінансовими інструментами, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід | 9 | 1 266 | 119 |
| Чистий прибуток (збиток) від операцій з фінансовими інструментами за справедливою вартістю через прибуток або збиток | 9 | 4 648 | 2 608 |
| Чистий прибуток (збиток) від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості | | 185 | 267 |
| Витрати на виплати працівникам | | (10 552) | (10 096) |
| Амортизаційні витрати | 11 | (2 175) | (1 970) |
| Інші адміністративні та операційні витрати в т.ч.: | 23 | (10 946) | (10 473) |
| - розформування (витрати на створення) резерву під юридичні ризики | 17, 23 | 194 | (885) |
| - адміністративні та операційні витрати | 23 | (11 140) | (9 588) |
| Інші доходи | 24 | 2 173 | 2 815 |
| Інші прибутки (збитки) - збиток від модифікації фінансових активів | | (407) | (458) |
| Доходи (витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова | | (1) | (1) |
| Прибуток (збиток), що виникає від припинення визнання фінансових активів, оцінених за амортизованою собівартістю | | 4 | 4 |
| Прибуток до оподаткування | | 72 766 | 34 672 |
| (Витрати на сплату податку) доходи від повернення податку | 25 | (35 001) | (4 474) |
| Прибуток за рік | | 37 765 | 30 198 |

Затверджено до випуску та підписано 15 березня 2024 року.



Г.Бьош
Голова Правління

В. В. Ярмоленко
Головний бухгалтер