

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА

ХАМУЛА КАТЕРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Допускається до захисту:
в.о. завідувача кафедри фінансів
та банківської справи,
канд. екон. наук, доцент
_____ Л.В. Юрчишена
« ____ » _____ 20__ р.

**ОЦІНКА РИЗИКІВ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ В
УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ**

Спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування
ОП «Фінанси, банківська справа та страхування»

Кваліфікаційна (магістерська) робота
(відповідно до стандарту спеціальності та ОП)

Науковий керівник:
Н. І Волкова, доцент кафедри
фінансів і банківської справи,
канд. екон. наук, доцент

(підпис)

Оцінка: _____ / _____ / _____
бали/за шкалою ЄКТС/за національною шкалою)

Голова ЕК: _____
(підпис)

Вінниця 2022

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ...	10
1.1 Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в умовах фінансової нестабільності.....	10
1.2 Концепція вдосконалення іпотечного кредитування на основі оцінки ризиків банку.....	22
РОЗДІЛ 2 ОЦІНКА РИЗИКІВ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ АТ «ПУМБ» В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ.	32
2.1 Аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні.....	32
2.2 Аналіз портфелю іпотечних кредитів АБ «ПУМБ» та факторів впливу на його стан.....	37
2.3. Оцінка ризиків іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» в умовах фінансової нестабільності.....	51
РОЗДІЛ 3 ПРАКТИКА РЕАЛІЗАЦІЇ КОНЦЕПЦІЇ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НА ОСНОВІ ОЦІНКИ РИЗИКІВ	56
3.1 Активізація іпотечного кредитування житлового кредитування населення на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник»..	56
3.2 Обґрунтування рекомендацій та пропозицій щодо розвитку споживчого кредитування АТ «ПУМБ»	62
3.3 Оцінка ефективності іпотечного кредитування АТ «ПУМБ»	70
ВИСНОВКИ	74
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	76
ДОДАТКИ	82

АНОТАЦІЯ

Хамула К.В. Оцінка ризиків іпотечного кредитування населення в умовах фінансової нестабільності.

Спеціальність 072 – Фінанси, банківська справа та страхування, освітня програма – Магістр, Донецький національний університет імені Василя Стуса, м. Вінниця, 2022 рік.

В роботі розглянуті ризики, які притаманні іпотечному кредитуванню. Наведені причини їх виникнення та, на основі світового досвіду, запропоновано шляхи їх мінімізації. Наведено авторську класифікацію ризиків у розрізі ризиків, які притаманні банківським установам загалом та ризиків, які пов'язані переважно з нерухомим майном. Представлено концепцію удосконалення іпотечного кредитування на основі оцінювання ризиків банків шляхом запровадження дворівневої схеми кредитування та впровадження альтернативи банківському кредиту – механізму «роботодавець-працівник».

Здійснено аналіз ринку іпотечних послуг України в ретроспективі, на сучасному етапі та в перспективі. Зазначено, який вплив здійснила війна на даний сегмент ринку та з якими проблемами зіткнулись суб'єкти кредитних відносин в наслідок агресії РФ. Здійснено аналіз іпотечного портфелю АБ «ПУМБ» та виявлено макро- та мікроекономічні фактори впливу на його стан. Оцінено ризики іпотечного портфелю населення АТ «ПУМБ» в умовах фінансової нестабільності. Надано рекомендації щодо вдосконалення іпотечного кредитування населення на основі оцінки ризиків та обґрунтовано дані рекомендації.

Структура й обсяг магістерської роботи. Робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг роботи – 83 сторінки. Робота містить 12 таблиць, 34 рисунків, список використаних джерел з 58 найменувань, 1 додаток. Обсяг основного тексту роботи становить 65 сторінок.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, ризик іпотечного кредитування, оцінка ризиків іпотечного кредитування, кредитний ризик, ринковий ризик, ризик процентної ставки, ризик ліквідності, валютний ризик, операційно-технологічний ризик, ризик репутації, юридичний ризик.

ANNOTATION

Khamula K.V. Assessment of the risks of mortgage lending to the population in conditions of financial instability.

Specialty 072 – Finance, banking and insurance, educational program – Master, Vasyl Stus Donetsk National University, Vinnytsia, 2022.

The work considers the risks inherent in mortgage lending. The reasons for their occurrence are given and, on the basis of world experience, ways of their minimization are proposed. The author's classification of risks in terms of risks that are inherent in banking institutions in general and risks that are mainly related to real estate is given. The concept of improving mortgage lending based on the risk assessment of banks through the introduction of a two-level lending scheme and the introduction of an alternative to bank credit - the "employer-employee" mechanism - is presented.

An analysis of the mortgage services market of Ukraine was carried out in retrospect, at the current stage and in the future. It is noted what impact the war had on this segment of the market and what problems the subjects of credit relations faced as a result of the aggression of the Russian Federation. An analysis of the mortgage portfolio of AB "PUMB" was carried out and macro- and microeconomic factors affecting its condition were identified. The risks of the residential mortgage portfolio of JSC "PUMB" in conditions of financial instability were assessed. Recommendations on improving mortgage lending to the population based on risk assessment were provided and these recommendations were substantiated.

Structure and scope of the master's thesis. The work consists of an abstract, an introduction, three sections, conclusions, a list of used sources, and appendices. The

total volume of work is 83 pages. The work contains 12 tables, 34 figures, a list of used sources with 58 names, 1 appendix. The volume of the main text of the work is 65 pages.

Keywords: mortgage, mortgage lending, mortgage lending risk, mortgage lending risk assessment, credit risk, market risk, interest rate risk, liquidity risk, currency risk, operational and technological risk, reputation risk, legal risk.



ВСТУП

Іпотечне кредитування є одним із найважливішим на сьогодні завданням у подальшому реформуванні економіки та створенні, відповідного до сучасних вимог, фінансового ринку з адекватною структурою та інституціональними складовими. У той же час, розвиток іпотечного ринку вирішує не лише економічні проблеми щодо ефективного використання фінансових ресурсів, але і соціальні, зокрема питання про забезпечення населення житлом.

Оскільки учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на низку ризиків, що притаманні іпотечному кредитуванню, то дослідження та оцінювання ризиків, методів управління ними, шляхів їх зниження є надзвичайно актуальним у формуванні системи іпотечного кредитування в Україні.

Дослідженню ризиків іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема, Р. Страйка, І. Телгарського, К. Марка, М. Равіса, Л. Бєлих, які вивчали класифікацію ризиків. У працях В. Вітлінського та О. Пернарівського запропоновано структуру кредитного ризику. Л. Примостка та О. Євтух визначають методи управління ризиками, наголошують на важливості аналізу кредитоспроможності позичальника. Проте питання оцінювання ризиків іпотечного кредитування наразі залишається відкритим.

Метою дослідження є розробка концепції вдосконалення іпотечного кредитування на основі оцінювання ризиків банку та надання рекомендацій щодо їх мінімізації.

Реалізація визначеної мети потребує вирішення наступних завдань:

- висвітлити сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування населення в Україні;
- розробити концепцію вдосконалення іпотечного кредитування на основі оцінювання ризиків банку;
- провести аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні;

- провести аналіз іпотечного портфелю АТ «ПУМБ»;
- оцінити ризики характерні іпотечному кредитуванню на прикладі іпотечного портфелю АТ «ПУМБ»;
- запропонувати альтернативу банківському іпотечному кредиту на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» з метою мінімізації ризиків для учасників угоди;
- обґрунтувати рекомендації та пропозиції щодо розвитку іпотечного кредитування АТ «ПУМБ».

Об'єктом дослідження є процес оцінювання іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних і методичних засад оцінювання ризиків іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. Для вирішення поставлених завдань використано сукупність як загальнонаукових, так і спеціальних методів дослідження. Зокрема, в роботі використано такі методи дослідження як: теоретичне узагальнення, морфологічний аналіз та метод порівняння (для уточнення поняття «іпотечний кредит» та «ризик іпотечного кредитування», виділення в класифікації суб'єктів іпотечного житлового кредитування (надалі ІЖК) такої окремої категорії як посередники); системний аналіз (для визначення головних структурних елементів механізму активізації ІЖК); статистичний аналіз (для визначення, обробки та представлення статистичних даних щодо стану ІЖК та доступності житлової нерухомості на ринку); кластерний аналіз (для визначення групи фінансових установ – банків, які діють в сфері ІЖК); графічний метод (для наочного зображення емпіричних даних та схематичного представлення основних теоретичних та практичних положень магістерської роботи).

Інформаційною базою стали відповідні закони та нормативні акти України, офіційні дані Державного комітету статистики України, спеціальна та періодична література та інші джерела.

У магістерській роботі одержано нові науково обґрунтовані результати, які вирішують важливе науково-практичне завдання – сприяти активізації іпотечного житлового кредитування при мінімізації ризиків, яким піддаються суб'єкти даного виду кредитування. Основні наукові результати, що визначають ступінь і характер новизни досліджень, полягають в удосконаленні:

теоретичних положень механізму активізації іпотечного житлового кредитування, які, на відміну від існуючих, базуються на концепції, що мінімізує ризики і кредитора, і позичальника;

методичного підходу щодо оцінювання ризиків при іпотечному кредитуванні, який, на відміну від існуючих, ґрунтується не тільки на оцінці платоспроможності позичальників, а й на макроекономічній ситуації в країні;

методичного підходу щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», який, на відміну від інших, враховує стан ощадно-депозитних рахунків роботодавців, що формуються за рахунок податкових пільг на податок з прибутку для задіяних в процесі кредитування роботодавців, що уможливорює збільшення обсягів житлового кредитування для молоді на ринку житлової нерухомості, підвищення рівня мотивації молодих спеціалістів та дозволяє роботодавцям отримувати додатковий прибуток від надання іпотечних житлових кредитів за рахунок встановлених пільгових ставок на кредит.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що запропоновані науково-практичні розробки можуть бути використані як для зменшення фінансових ризиків і кількості дефолтних іпотечних кредитів для придбання житла, так і під час розробки та формування стратегічних програм розвитку в секторі соціальної політики. Удосконалена система взаємодії роботодавця та працівника у сфері житлового кредитування активізує ринок нерухомості, збільшить ВВП країни, зменшить плинність кадрів, привабить молодих спеціалістів.

Результати магістерської роботи апробовано через публікацію тез «Розвиток іпотечного кредитування в контексті державної політики

забезпечення населення житлом в Україні» в збірнику XIX Всеукраїнської наукової конференції студентів, аспірантів та молодих вчених "Проблеми розвитку соціально-економічних систем в національній та глобальній економіці", квітень 2019 р., м. Вінниця, «Концептуальні засади розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні» в збірнику XX Всеукраїнської наукової конференції студентів, аспірантів та молодих вчених "Проблеми розвитку соціально-економічних систем в національній та глобальній економіці", квітень 2020 р., м. Вінниця, публікацію статті «Mortgage loan: assessment of the current situation and impact on the solution of housing problems» в Науковому віснику «Економіка і регіон» Національного університету "Полтавської політехніки імені Юрія Кондратюка" та впроваджено окремі елементи даного наукового дослідження в освітній процес до теми 9 «Діяльність банків по розміщенню ресурсів» дисципліни «Банківська система», публікацію тез «Мінімізація ризиків іпотечного кредитування шляхом їх страхування» в IV Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток фінансового ринку в Україні: загрози, проблеми та перспективи», листопад 2022 року, публікацію статті «Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності» в науково-практичному журналі «Інфраструктура ринку», грудень 2022.

Структура й обсяг магістерської роботи. Робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг роботи – 83 сторінки. Робота містить 12 таблиць, 34 рисунків, список використаних джерел з 58 найменувань, 1 додаток. Обсяг основного тексту роботи становить 65 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в умовах фінансової нестабільності

Іпотечне кредитування займає особливе місце в економіці кожної країни, адже саме воно є підставою для довгострокового кредитування, а отже і основним елементом формування довгострокової вартості грошей. Іпотека вирішує не лише ряд економічних проблем, а й низку соціальних, зокрема питання про забезпечення населення житлом.

Існує багато різних трактувань сутності іпотеки та іпотечного кредиту, слід зазначити, що всі вони є правильними і кожен із науковців додав щось своє у теорію іпотечного кредиту. Тому, посилаючись на проаналізовані нами визначення [1-3], можемо надати власну дефініцію іпотечного кредиту. Отже, іпотечний кредит – це особливий вид кредитних послуг, що виникає на основі економіко-правових відносин між позичальником та кредитором щодо руху вартості позикових коштів, який надається під забезпечення нерухомим майном.

Оскільки учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на низку ризиків, що притаманні іпотечному кредитуванню, то оцінювання та дослідження ризиків, методів управління ними, шляхів їх зниження є надзвичайно актуальним у формуванні системи іпотечного кредитування в Україні.

Дослідженню ризиків іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема, Р. Страйка, І. Телгарського, О. Євтух, К. Марка, М. Равіса, Л. Бєлих [1-4], які вивчали класифікацію ризиків. У працях В. Вітлінського та О. Пернарівського запропоновано структуру кредитного ризику. Л. Примостка та О. Євтух визначають методи управління ризиками, наголошують на важливості аналізу кредитоспроможності позичальника. У роботах В.М. Поповича, Л.Д. Гаухман та С.В. Максимова було

досліджено основні види злочинів у сфері економіки, зокрема було розглянуто основні шахрайські схеми в сфері іпотечного кредитування. Однак, наразі питання оцінювання ризиків іпотечного кредитування залишається відкритим.

Проаналізуємо ризики, притаманні іпотечному кредитуванню та розглянемо методи управління цими ризиками з врахуванням міжнародного досвіду. Чим вищим є ризик для учасника іпотечного ринку, тим вищою має бути винагорода за його прийняття і тим вищими будуть витрати іншого суб'єкта.

Під час аналізу досліджень вітчизняних та зарубіжних вчених на тему ризиків іпотечного кредитування, було виявлено брак сучасної систематизованої інформації, що стосується цієї теми та, зокрема, відсутня загальна класифікація ризиків, що притаманні іпотечному кредитуванню.

Отже, пропонуємо авторську класифікацію ризиків характерних для іпотечного кредитування (рисунок 1.1.).

Учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на різноманітні ризики, які можна поділити на дві групи:

1. ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном;
2. ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики).

Ризики першої групи, як стверджує Л. Бєлих [4, с. 58], можна поділити на три класи:

1. несистематичні ризики (тобто ризики, залежні від видів нерухомості та від регіонів);
2. систематичні (їх на ринку нерухомості зазвичай спричиняють такі чинники, як низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства тощо);
3. випадкові ризики (здебільшого вони є наслідком неякісного управління об'єктами нерухомості).

До другої групи належать такі ризики: кредитний, ринковий, ризик відсоткової (процентної) ставки, ризик ліквідності, валютний, операційно-технологічний, ризик репутації, юридичний.



Рисунок 1.1 – Класифікація ризиків іпотечного кредитування

Джерело: сформовано автором

Ризик кожного банку залежить від вибору моделі іпотечного ринку. При однорівневій моделі банк здійснюватиме всі операції, пов'язані з наданням та обслуговуванням іпотечних кредитів, а також випуском іпотечних цінних паперів та їх реалізацією (таблиця 1.1). При цьому кількість ризиків, на які буде наражатися банк, буде більшою, але й прибуток він буде отримувати значно вищий.

Таблиця 1.1 - Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку (однорівнева модель)

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Інвестор
Кредитний	+	+	+
Ринковий	+		
Процентний	+	+	
Ліквідності	+		+

Продовження таблиці 1.1

Валютний	+	+	
Репутації	+		
Юридичний	+	+	+

Джерело: складено автором на основі [5]

При дворівневій моделі розвитку іпотечного ринку банк буде наражатися на ризики, що виникають при наданні кредиту. Якщо банк продає заставні іншому учаснику ринку – спеціалізованій іпотечній установі – майже всі ризики з банку переходять на установу, яка буде емітувати та продавати іпотечні цінні папери, але й прибутки банку будуть значно нижчими (таблиця 1.2) [6].

Таблиця 1.2 - Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку (дворівнева модель)

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Емітент іпотечних цінних паперів	Інвестор
Кредитний		+	+	+
Ринковий			+	
Процентний	+	+	+	+
Ліквідності			+	+
Валютний		+	+	
Репутації			+	
Юридичний		+	+	+

Джерело: складено автором на основі [6]

Кредитний ризик – ризик потенційних втрат кредитора через нездатність позичальника повернути у встановлений термін основний борг та відсотки за ним.

Причини його виникнення наступні:

— зміна кредитоспроможності в часі (наприклад, позичальник тимчасово не має можливості сплачувати кредитні платежі через втрату працездатності або втрату роботи, але з часом позичальник може відновити платоспроможність, і він продовжить погашати основний борг та відсотки за кредитом);

- зміна зовнішнього економічного середовища, в якому функціонує позичальник (наприклад, для фізичних осіб – зменшення рівня доходів, зміна сімейного стану; для юридичних осіб – зміна напрямів та перспектив бізнесу);
- неправильна оцінка майна та кредитоспроможності позичальника на момент надання кредиту;
- не відновлювана втрата кредитоспроможності, втрата заставленого майна внаслідок стихійного лиха або іншого форс мажорного впливу [7].

Безперечно, цей ризик призводить до втрати активів банку та зменшення регулятивного капіталу. Крім того, для банків, які надають та обслуговують іпотечні кредити, кредитний ризик безпосередньо впливає на ринкову вартість та прибутковість іпотечного портфеля. Якщо кредити будуть неповернені, то знизиться вартість пулу іпотек, під які випущені похідні цінні папери. Банк втратить частину прибутку, на який він розраховував під час емісії іпотечних цінних паперів.

Щоб управляти кредитним ризиком, необхідно проводити постійний контроль за станом та якістю кредитного портфеля банку як за структурою кредитів, так і з точки зору моніторингу окремих груп кредитів.

Управління кредитним ризиком передбачає проведення аналізу платоспроможності позичальника, оцінки вартості і стану іпотечної нерухомості, вибору інструментів кредитування; визначення оптимальної частки позики у вартості застави; обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості; встановлення відсоткової ставки, достатньої для компенсування ризику неповернення позик частиною позичальників; забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійного моніторингу; своєчасне виявлення проблемних кредитів, розробка заходів для роботи з ними, створення спеціальних резервів.

Україна має певний досвід управління кредитним ризиком. Так, деякі банки застосовують такі заходи для управління цим ризиком:

1. Кредит надається на інвестування будівництва житла, яке стає заставою. Оскільки житло є однією із найважливіших потреб людини, то позичальник докладає всіх зусиль до того, щоб не позбутися придбаного житла через несвоєчасне повернення позики.

2. Перший внесок позичальника становить 30-35 % від вартості житла. Виконання цієї вимоги позичальником є частковим підтвердженням його достатньої платоспроможності (якщо позичальник не повертає кредит, він ризикує втратити не лише заставлену нерухомість, а й гроші, витрачені ним на фінансування будівництва заставленого житла).

3. Виконання банком функцій розрахункового центру системи фінансування будівництва житла. Фінансуючи будівництво житла за дорученням своїх позичальників-інвесторів, банк забезпечує цільовий характер використання вкладених коштів (контролює якість і терміни будівництва житла, передачу його у власність учасникам програми). Крім того, виконання зазначеної функції дає банку можливість мати дешеві кредитні ресурси за рахунок використання коштів поточних рахунків.

4. Значний термін (до 30 років) надання позички і гнучкий підхід до виплати відсотків за нею. Чим більший кредитний термін, тим більшою є кількість платежів і, відповідно, тим меншою сума одного з них. Цим пояснюється нижчий рівень ризику неповернення кредиту. Гнучкий підхід до виплати відсотків також знижує ризик неповернення позики.

5. Страхування об'єкта застави [8].

Різновидом кредитного ризику іпотечного кредитування є ризик дострокового погашення кредиту – ризик повного або часткового погашення іпотечного кредиту позичальником, в результаті чого виникає надлишкове фінансування і втрата кредитором відсоткових платежів, передбачених договором кредитування за період дострокового погашення позики.

У світі існує практика мінімізації ризику дострокового погашення кредитів шляхом внесення положень в кредитну угоду про заборону

дострокового погашення кредитів. А для зацікавлення клієнтів у погашенні кредитів за такими умовами банки пропонують дещо нижчі відсотки за користування кредитом [9].

Ринковий ризик при іпотечному кредитуванні, пов'язаний здебільшого з коливанням цін на нерухомість. Якщо позичальник не має можливості погасити основну суму отриманого кредиту, банки вимушені реалізовувати заставлене майно. Але при падінні ринкової вартості нерухомості, банк може недоотримати прибуток.

Щоб управляти цим ризиком, іпотечний кредит надається в розмірі 65-70 % вартості застави. Також необхідним є страхування життя і працездатності позичальника та страхування об'єкта застави. Для мінімізації ризику дефолту позичальника оцінюється наявність у позичальника фінансової спроможності погасити кредит та надійність позичальника [10].

Щоб оцінити фінансову спроможність позичальника погасити кредит, проводиться розрахунок частки щомісячних платежів за кредитом у щомісячному заробітку (доході) позичальника. Якщо ця частка невелика, то позичальник спроможний погасити кредит. Досвід багатьох країн свідчить, що ризик дефолту позичальника, щомісячні платежі якого складають більше 36 % його щомісячного доходу, в два рази вище дефолту позичальника, платежі якого складають менше 25-30 % доходів, що є достатнім, щоб суттєво знизити ймовірність несплати за кредитом. Для юридичних осіб оцінка надійності здійснюється аналогічно: визначається частка платежів на обслуговування боргу у сукупній величині надходжень грошових коштів підприємства. Однак, в Україні оцінити надійність позичальника набагато складніше, ніж у розвинених країнах. Серйозною проблемою банків є брак достовірних об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності позичальника в умовах тінізації доходів та капіталів. Банки не завжди мають можливість оцінити кредитну історію та репутацію позичальника.

Ризик відсоткової (процентної) ставки – ризик виникнення від'ємної різниці між відсотковою ставкою, яка сплачується позичальником за наданим

іпотечним кредитом, і рівнем відсоткової ставки, сплачуваної кредитором первинним (вторинним) інвесторам [12].

Щоб знизити ризик відсоткової ставки використовують індексовані інструменти іпотечного кредитування та інструменти із відстрочкою платежу. Наприклад, у Колумбії застосовується кредит із корекцією на рівень цін; у Мексиці, Туреччині, Польщі – кредит з подвійним індексом; в Угорщині, Австралії – кредит із відстрочкою платежу [13].

Ризик відсоткової ставки можна перенести з банку на позичальника, якщо використовувати ставки, що варіюють зі зміною вартості банківських фондів.

Застосування індексованих кредитних інструментів призводить до того, що основна сума боргу індексується або за вартістю банківських фондів, або за індексом цін чи якимось іншим індексом, який відображає ринкову відсоткову ставку. При цьому щомісячні виплати позичальника із часом змінюються, бо відсоткова ставка накладається на індексований обсяг основної заборгованості.

Ризик ліквідності можна віднести до основних банківських ризиків. Ризик ліквідності – це ризик нездатності кредитора виконати поточні зобов'язання в результаті незбалансованості його активів і пасивів. Він виникає через недостатність платежів за іпотечними позиками для виконання поточних зобов'язань кредитора, а також у зв'язку з труднощами мобілізації ресурсів шляхом продажу активів за ринковими цінами або близькими до них для покриття відпливу депозитів [14].

Управління ризиком ліквідності потребує певних фінансових операцій. Необхідно з'ясувати потребу банку в грошових коштах, розробити стратегію мобілізації коштів із визначенням відповідних джерел і витрат. В економічно розвинених країнах використовують різні джерела мобілізації коштів. Це такі: продаж активів, позички під заставу і без застави, відкриття резервних кредитних ліній, здобуття права позичати у центрального банку та інше. Зменшити вартість і ризик ліквідності активів можна також шляхом диверсифікації джерел фінансування. Однак, як свідчить міжнародний досвід, основним джерелом поповнення фінансових ресурсів сучасної іпотечної

системи є вторинний ринок заставних. Банки знижують ризик ліквідності та формують додаткове джерело довготермінових кредитних ресурсів, якщо продають пул заставних за іпотечними кредитами спеціалізованих іпотечних установі (дворівневий іпотечний ринок) [15].

Валютний ризик – це ризик того, що банк зазнає збитків або недоотримає прибуток внаслідок несприятливих змін валютного курсу. Оскільки у світовій практиці не практикується видача іпотечних кредитів в іноземній валюті, тому цей ризик притаманний країнам з перехідними економіками.

Причиною виникнення валютного ризику при іпотечному кредитуванні в Україні є видача кредитів під заставу нерухомості в іноземній валюті. Проявом валютного ризику в українських банках є його вплив на капітал. Оскільки вимоги до мінімального рівня капіталу банку встановлені в євро, а сам капітал українських банків обліковується в гривні, то зміна курсу євро/гривня впливає на дотримання банком встановлених вимог [16].

Для мінімізації валютного ризику використовується метод управління активами та пасивами. Банк також повинен привести валютну структуру зобов'язань у відповідність з валютною структурою активів (наприклад, якщо іпотечні кредити номіновані в доларах США, то вони повинні у повному обсязі фінансуватися доларовими депозитами). Українські банки намагалися уникнути валютного ризику шляхом надання іпотечних кредитів з прив'язкою до однієї з конвертованих валют (у доларах США або євро) [17].

Операційно-технологічний ризик є внутрішньобанківським і виникає через недоліки корпоративного управління, системи внутрішнього контролю або неадекватність процесів обробки інформації [18].

Основним недоліком внутрішнього контролю є помилкова оцінка вартості заставленого майна. Вартість цього майна повинна бути достатньою для того, щоб покрити кредит і відсотки за період користування кредитом. При цьому треба враховувати ринкову вартість застави, яка може суттєво змінюватись за час користування кредитом. В Україні існують незалежні компанії, які здійснюють оцінку вартості заставленого майна на основі

перевірених спеціальних методик. Послугами таких компаній користується багато українських банків.

Ризик репутації – наявний або потенційний ризик, який виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) або органами нагляду. При цьому банку важче надавати іпотечні кредити новим позичальникам або обслуговувати надані кредити. Ризик репутації може привести банк до фінансових втрат, до зменшення клієнтської бази, а інколи і до притягнення до адміністративної, цивільної або кримінальної відповідальності [19].

Юридичний ризик – це ризик, який виникає через порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятої практики або етичних норм. Виникнення цього ризику пов'язане з ситуаціями, коли положення законодавчих чи нормативних актів, що регламентують банківські продукти або діяльність клієнтів банків, є неоднозначними або неперевіреними, або взагалі не існують. Юридичний ризик змушує банки сплачувати штрафи, компенсації або уникати надання іпотечних кредитів. Він також може призвести до обмеження можливості бізнесу та зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод [20].

Нажаль, іпотечне кредитування також часто прямо пов'язано з різноманітними аферами. У роботах В.М. Поповича, Л.Д. Гаухман та С.В. Максимова було досліджено основні види злочинів у сфері економіки. На основі цих праць можна зробити висновок, що шахрайство - це переважний інструмент злочинців задля отримання чужого майна [21-22].

Шахрайство досить поширене на території України. Згідно ст. 190 Кримінального кодексу України під шахрайством слід розуміти «заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство)» [23].

Шахрайство карається штрафом до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або громадськими роботами на строк до двохсот

сорока годин, або виправними роботами на строк до двох років, або обмеженням волі на строк до трьох років.

Також потрібно зазначити, що ст.191 та 192 Кримінального кодексу України ознаки шахрайства мають наступні дії з протиправного безоплатного вилучення та обігу чужого майна на користь винного або інших осіб, які заподіяли збитки власнику цього майна, або придбання тим же шляхом права на чуже майно:

- привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем;
- заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою. (Кримінальний кодекс України) [24,25].

Слід відрізнити зловживання довірою і обман клієнтів при кредитуванні з боку Банку від шахрайства з боку позичальників і інших контрагентів банку.

Розглянемо так звані «грабіжницькі кредити», коли клієнти вводяться в оману кредитором щодо умов кредитування. Прикладом такого кредитування може слугувати:

- нав'язування кредиту в розрахунку на присвоєння нерухомості;
- штучний ажітаж на ринку нерухомості;
- пропозиція найменш вигідних умов кредиту;
- приховування ефективної ставки відсотка;
- завищення комісій по розрахунково-касовому обслуговуванню;
- заниження вартості продажу застави та ін.

Але на сьогодні, зважаючи на посилені вимоги до позичальника та предмету застави, жорсткий контроль з боку НБУ, шахрайство з боку банківських установ практично унеможливлено. В ситуаціях з іпотечним шахрайством кредитори частіше виступають в якості потерпілої сторони, оскільки можливостей для обману з боку позичальників набагато більше [26].

Існує дуже багато інших прикладів афер та махінацій з іпотекою: найпоширенішим способом шахрайства позичальників є підробка документів – зокрема, коли пред'являються документи від неіснуючих роботодавців.

Досить часто зустрічається обман щодо стану та якості предмета застави. Наприклад, коли в забезпечення по кредиту була оформлена заставна на комплекс будівель, який, зі слів позичальника і за документами, був представлений як нова і технологічно оснащена ферма, а на ділі виявився групою старих сараїв.

Також потрібно зазначити про шахрайства саме з боку забудовника. Великою популярністю користується схема продажу заставних квартир в новобудовах та недобудовах / довгобудах.

За час незалежності Україна відзначилась багатьма гучними справами, серед яких справа Еліта-центру, новобудови Войцеховського, ЖК «Вілла Софія», ЖК «Коцюбинський» [27-28].

Ці справи стали найгучнішими аферами з нерухомістю в Україні. Суть цих афер полягає в тому, що забудовники будують без ліцензій на будівництво, на землях без належного цільового призначення, без дозволу на будівельні роботи і т. д.

На первинному ринку схема обману побудована наступним чином: фірма, нібито має повноваження на продаж житла в новому будинку, пропонує квартири по гранично низькими цінами. Потенційні покупці, які отримують кредит на покупку житла, безсумнівно ведуться на привабливу пропозицію і самі опиняються у пастці. У цій ситуації можливий «подвійний продаж», коли одна і та ж квартира продається і компанією-збудовником, і шахраями. Більш того, на одному продажі шахраї можуть не зупинитися, перепродуючи одну і ту ж квартиру багаторазово. Підступ в даному випадку полягає в тому, що з моменту платежу до оформлення квартири у власність проходить деякий час.

1.2 Концепція вдосконалення іпотечного кредитування на основі оцінці ризиків банку

Динамічний розвиток національної економіки у період посткризового відновлення значною мірою залежить від ефективного функціонування банківської системи, зокрема її кредитної складової. Вагомим методом залучення довгострокових фінансових ресурсів є іпотечне кредитування, яке не тільки сприяє збільшенню банківських активів, але й дає можливість вирішити проблему забезпечення населення житлом.

Основним напрямом розвитку цілісної системи житлового іпотечного кредитування має бути відповідність принципів функціонування цієї системи як інтересам іпотечних кредиторів, так і інтересам фізичних і юридичних осіб - позичальників. Ефективна система житлового іпотечного кредитування сприяє не лише залученню довгострокових фінансових ресурсів в господарський обіг, а й впливає на вирішення соціальних проблем, зокрема в сфері забезпечення житлом, а також динамічний розвиток майже всіх галузей економіки (рис.1.2).

Вироблення концептуальних підходів щодо вдосконалення діяльності банків з кредитування іпотечних потреб населення саме на основі оцінювання ризиків, яким піддаються банки при наданні даного виду кредиту, є базою для зміцнення стабільності в рамках загальної стратегії побудови стабільного й ефективно функціонуючого фінансового інституту, що надає широкий спектр послуг, здатних задовольнити якомога більше число клієнтів.

Мета такого підходу полягає в розробці пропозицій і наукове обґрунтування шляхів розвитку системи іпотечного кредитування на основі оцінювання їх ризиків.

В умовах сьогоденної фінансової нестабільності України, вважаємо дворівневу модель розвитку іпотечного ринку раціональною. Адже при такій моделі майже всі ризики з банку переходять на установу, яка буде емітувати та продавати іпотечні цінні папери.

Варто зазначити, що і прибутки в такому випадку будуть меншими, проте наразі гостріше питання стоїть у зменшенні збитків від даного виду

кредитування, а не у збільшенні прибутків. Саме високі ризики для банків при наданні іпотечних кредитів є основною причиною непривабливості даного виду кредиту для кредиторів.

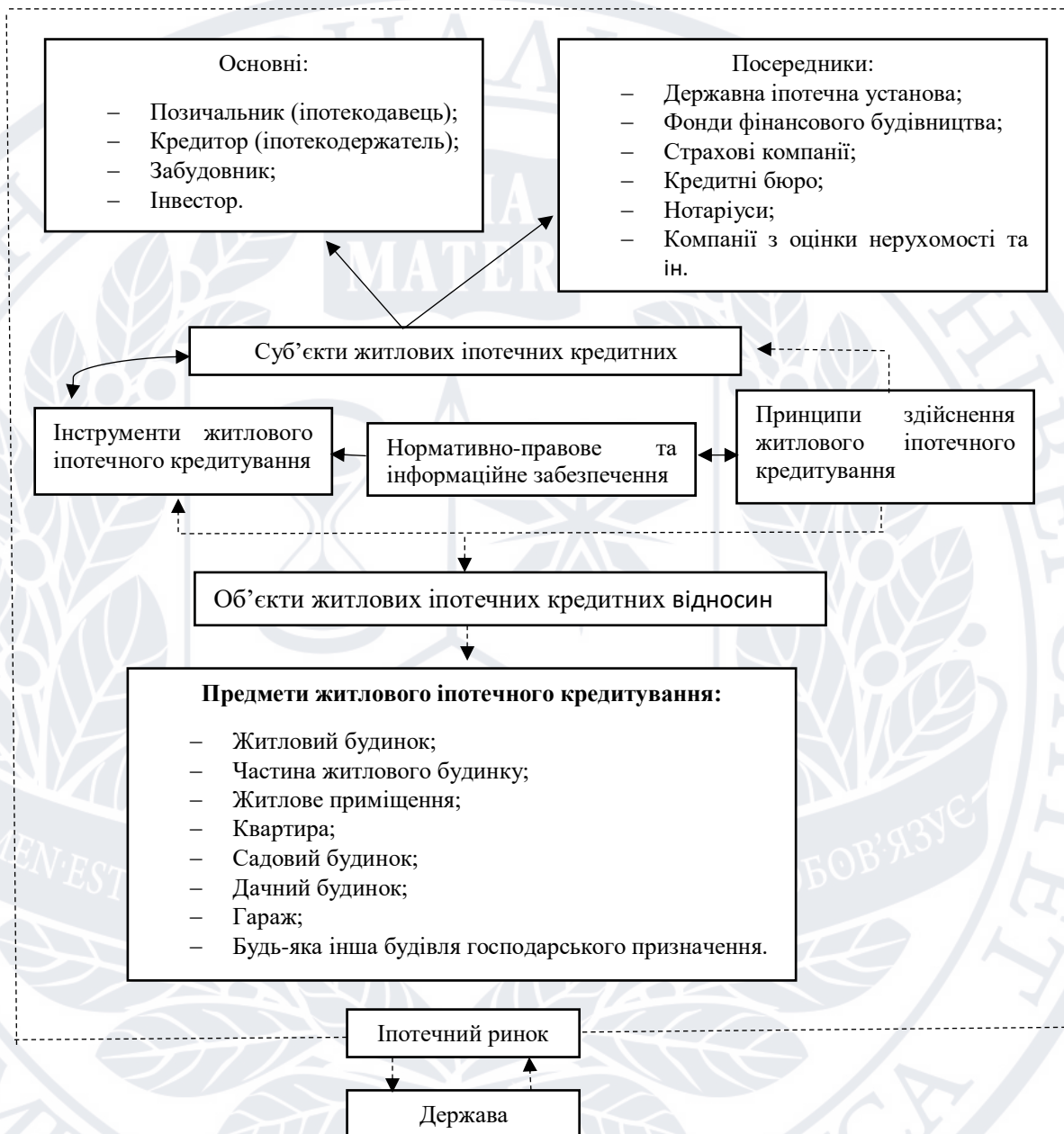


Рис. 1.2 - Система житлового іпотечного кредитування в Україні

Джерело: складено автором на основі [29]

На нашу думку, формування концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні повинно ґрунтуватись на основі комплексу принципів, до яких було віднесено наступні:

- принцип науковості, який передбачає використання в іпотечному кредитуванні тільки науково підтверджених моделей та підходів;

- принцип єдності первинної інформації, який необхідний для узагальнення результатів аналізу. Ця єдність необхідна для здобуття поетапних, проміжних, узагальнюючих та оціночних аналітичних результатів;
- принцип орієнтації на суспільні інтереси - крім інтересів держави та банків, будуть враховані і суспільні інтереси також;
- принцип системного підходу адже зміна стану лише одного елемента через систему зв'язків викликає зміну стану об'єкта аналізу в цілому;
- принцип прогнозованості буде представлений у вигляді економетричної прогновної моделі, що дасть можливість спрогнозувати стан іпотечного кредитування в майбутньому.

Поставлена мета й запропоновані принципи вдосконалення іпотечного кредитування втілюються в вирішенні наступних завдань:

- виявлення та оцінювання ризиків, яким піддаються комерційні банки при наданні іпотечних кредитів;
- зменшення фінансових ризиків банківських установ щодо неповернення суми боргу та відсотків по ньому;
- створення системи якісного управління проблемними житловими іпотечними кредитами на основі оцінювання ризиків.

Практичним підґрунтям для формування концептуальних засад розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні є наявна система житлового іпотечного кредитування в Україні, про яку ми згадували вище, і досвід її функціонування.

Виходячи з цього, під раціональною системою житлового іпотечного кредитування слід розуміти таке поєднання існуючих елементів системи житлового іпотечного кредитування в Україні, при якому б і банки, і населення, і відповідно, й держава, були не лише учасниками цієї системи, але й отримували корисний ефект від участі в ній.

Вважаємо, що на сьогодні в Україні раціональна система житлового іпотечного кредитування фактично відсутня. Адже єдиною дієвою схемою

фінансування видачі житлових іпотечних кредитів в Україні донедавна слугувала та, яка ґрунтується на зовнішніх джерелах фінансування. Ключовою ланкою такої схеми виступали банки з іноземним капіталом, які тривалий період кредитували населення, пропонуючи кредити в доларах за привабливішими ставками ніж ставки за гривневими кредитами, переводячи таким чином валютні ризики на позичальників.

Світова ж практика здійснення житлового іпотечного кредитування засвідчила, що основним механізмом фінансування банківського житлового іпотечного кредитування є довгострокові кредитні ресурси, залучені із ринку цінних паперів. Цей ринок активно інвестують інституціональні інвестори, зокрема накопичувальні пенсійні фонди, інвестиційні фонди, довірчі товариства, страхові компанії тощо. Таким чином формується циклічний внутрішній фінансовий потік на провідних ринках. Умовно кажучи, за допомогою такої схеми, коштами людей похилого віку, накопиченими на їхніх пенсійних рахунках, кредитується придбання житла молоддю, яка не має достатніх накопичень, але має потенційні можливості їх заробити і повернути борги. Головним фондовим інструментом цього процесу є іпотечні облігації, які забезпечені заставою іпотечних кредитів [30].

Враховуючи це, а також введені у 2011 р. обмеження щодо здійснення валютного кредитування населення [31], найбільш дієвим механізмом залучення банками довгострокових кредитних ресурсів у національній валюті вважаємо випуски звичайних іпотечних облігацій, обіг яких створюватиме умови для диверсифікації активів інституціональних інвесторів, що є передумовою успішних структурних реформ у сфері накопичувального пенсійного і страхового забезпечення.

За таких умов розвиток системи житлового іпотечного кредитування в Україні доцільно здійснювати комбіновано, ґрунтуючись на основних перевагах функціонування американської розширено-відкритої моделі, особливістю якої є існування розвинутого вторинного ринку цінних паперів, спеціально створеного для забезпечення ринку іпотечного кредитування

довгостроковими ресурсами, та європейської, де житлове іпотечне кредитування здійснюється спеціалізованими іпотечними банками.

З врахуванням вище зазначеного, концептуальні засади розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні представлено у вигляді схеми, що подана на рис. 1.3.



1.3 – Концептуальний підхід щодо вдосконалення системи іпотечного кредитування

Складністю втілення в практику такої концепції є те, що на відміну від американського, ринок житлового іпотечного кредитування в Україні функціонує на основі однорівневої моделі та, на відміну від європейського, в Україні іпотечним кредитуванням можуть займатись не лише спеціалізовані, але й універсальні банки.

Враховуючи це, на нашу думку, формування вторинного іпотечного ринку повинно відбуватись у два етапи:

1-й етап: створення за участю держави Національної іпотечної компанії як головної установи, що рефінансуватиме іпотечних кредиторів на вторинному ринку шляхом випуску іпотечних цінних паперів;

2-й етап: створення спеціалізованих іпотечних установ – в реаліях української банківської системи – відокремлених іпотечних підрозділів універсальних банків (іпотечних центрів), на основі яких в перспективі буде створено спільний іпотечний банк (далі – СІБ), що здійснюватиме емісію і розміщення власних іпотечних цінних паперів на першому рівні вторинного іпотечного ринку паралельно і узгоджено з діяльністю установи другого рівня – державної іпотечної компанії.

На першому етапі розвитку вторинного іпотечного ринку роль Національної іпотечної компанії повинна належати Державній іпотечній установі (далі – ДІУ). За умов вирішення організаційних неузгодженостей в діяльності ДІУ (в першу чергу, в питаннях підпорядкованості), збільшення статутного фонду та зменшення ставки рефінансування, вона б могла зайняти достойне місце в даній моделі, очоливши вищий рівень функціонування вторинного іпотечного ринку.

Що стосується другого етапу впровадження запропонованої вище дворівневої моделі, то найпотужніші українські банки (АБ «УКГАЗБАНК»; ПАТ «Державний ощадний банк України»; АТ «Комерційний банк «Глобус»; АТ КБ «ПРИВАТБАК»; ПАТ «КРЕДОБАНК» [30]) за відносно короткий термін зуміли створити досить широку мережу іпотечних центрів та

запропонувати своїм клієнтам не лише кредитні, а й цілий комплекс супутніх послуг (ріелтери, нотаріуси, юристи тощо).

У перспективі іпотечні центри найбільш потужних універсальних банків могли б об'єднатися для створення СІБу, що здійснюватиме емісію та розміщення власних іпотечних цінних паперів на першому рівні вторинного іпотечного ринку паралельно та узгоджено з діяльністю установи другого рівня – ДІУ (рис. 3.3).

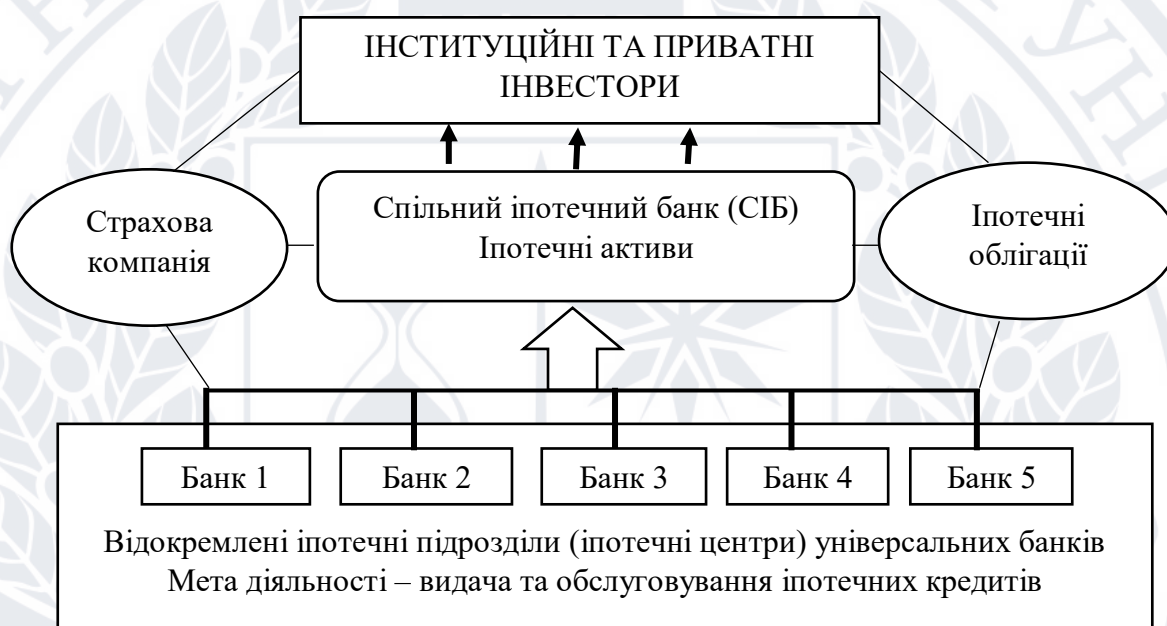


Рис. 3.3 - Організація спільного іпотечного банку з метою емісії іпотечних облігацій

Є два альтернативних варіанти діяльності спільного іпотечного банку:

1. Банки-учасники виконують функції агентів з пошуку клієнтів, видачі та обслуговування іпотечних кредитів СІБ, за що отримують комісійну винагороду. Видані іпотечні кредити за допомогою мережі іпотечних центрів банків-учасників обліковуються в активах СІБ, а для їх фінансування емітуються іпотечні облігації.

2. Банки-учасники здійснюють діяльність з іпотечного кредитування самостійно, а СІБ використовують як центр емісії та розміщення іпотечних облігацій з метою економії витрат, причому спільний іпотечний банк функціонує як неприбуткова структура.

На нашу думку, перший варіант організації СІБу є більш доречнішим для України, адже він є достатньо структурованим, кожна сторона чітко знає свої обов'язки, до того ж в реаліях розвитку банківської системи України доцільно, щоб весь процес здійснення банківського іпотечного кредитування реалізовувався на базі однієї інституції.

Окрім того, перевагами організації спільного іпотечного банку як кооперативного об'єднання банків для випуску іпотечних облігацій будуть:

- низький ризик дефолту внаслідок надлишкового іпотечного забезпечення та надання гарантій кожним банком-учасником, що отримує рефінансування;
- диверсифікація забезпечення, оскільки в іпотечному кредитуванні бере участь низка банків;
- знижені витрати на випуск облігацій за рахунок ефекту масштабу;
- використання СІБ-ом можливостей широкої мережі філій та відділень банків-учасників об'єднання для охоплення значної частки ринку іпотечного кредитування;
- випуск іпотечних облігацій безпосередньо забезпечених іпотечними кредитами банків-учасників, що обліковуються як активи на балансі СІБ;
- забезпечення доступу до коштів ринку капіталів для малих та середніх банків, не здатних самостійно здійснювати емісію ліквідних іпотечних облігацій;
- відсутність вимог до кожного банку при оцінці зовнішніх кредитів для отримання рефінансування в Національній іпотечній компанії (ДІУ).

Зазначимо, що ідея спільного іпотечного банку не є кардинально новою, адже механізми його функціонування вже перевірені на практиці – це іпотечні банки німецького типу. Подібного роду установа за ініціативи Національного банку України на початку 2012 року була створена і в Україні, та отримала назву Агентство з рефінансування житлових кредитів (далі – АРЖК).

АРЖК із статутним фондом у 35 млн грн створено на базі державних банків АТ «Ощадбанк» (70,87%), інші 29,13% - ПАТ «Укрексімбанк», ПАТ АБ «Укргазбанк» та ПАТ «АКБ «Київ»[32].

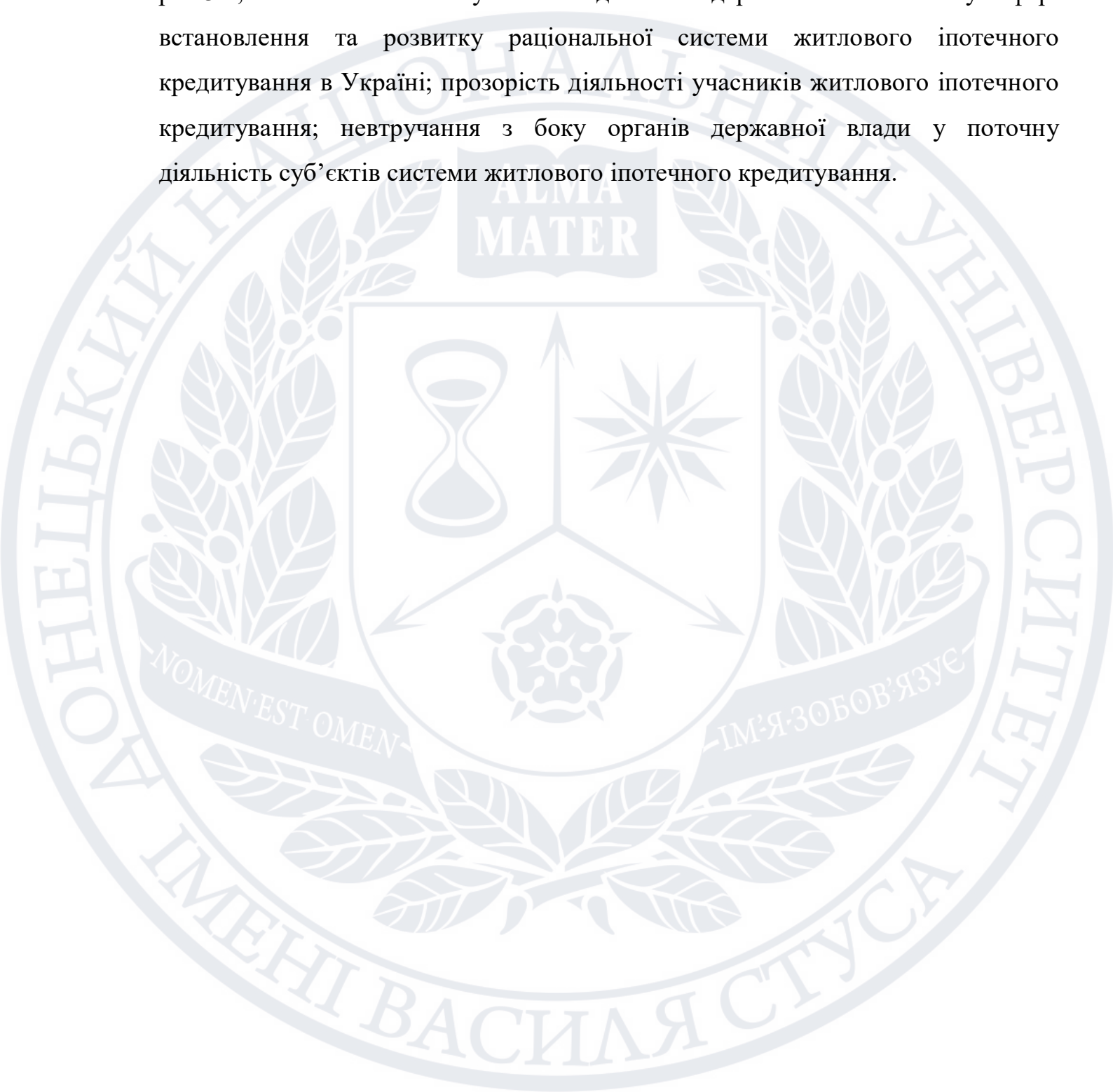
Основна мета діяльності АРЖК схожа з основною метою діяльності запропонованої нами інституції СІБу – це випуск іпотечних облігацій під пули іпотечних кредитів, переданих йому комерційними банками. Отримані кошти АРЖК надаватиме банку-партнеру, а той видаватиме за їх допомогою нові кредити [33].

Однак, першочергова ідея створення АРЖК – це заміна або альтернатива діючої Державної іпотечної установи, яка протягом періоду нестабільності займалась не своїм прямим призначенням – рефінансуванням іпотечним кредиторів, шляхом випуску власних іпотечних облігацій, а викупувала незавершені об'єкти будівництва (житлові будинки). Тобто, фактично, більше уваги приділялось фінансуванню недобудов, а не рефінансуванню комерційних банків.

У пропонованому нами варіанті розвитку системи житлового іпотечного кредитування задіяне два рівні вторинного іпотечного ринку: діяльність СІБу на першому його рівні, і діяльність ДІУ – на другому, та відображено класичний, або позабалансовий напрям здійснення сек'юритизації іпотечних активів.

На першому етапі розвитку українського вторинного іпотечного ринку сек'юритизація здійснюється Національною іпотечною компанією – ДІУ, проте в перспективі її роль повинна перейти до СІБу. Щодо Державної іпотечної установи, то на неї в перспективі мають бути покладені функції щодо розміщення облігацій серед інвесторів-державних структур та проведення операцій з єврооблігаціями, забезпеченими заставою нерухомого майна, на міжнародному ринку іпотечних цінних паперів. Позитивним моментом може стати також продаж спеціальних облігацій для залучення коштів Національного банку України з метою рефінансування іпотечних кредитів, що надані малозабезпеченим верствам населення.

Основними принципами функціонування удосконаленої системи житлового іпотечного кредитування, на нашу думку, окрім п'яти, виділених в рис.3.2, також повинні бути: послідовність державної політики у сфері встановлення та розвитку раціональної системи житлового іпотечного кредитування в Україні; прозорість діяльності учасників житлового іпотечного кредитування; невтручання з боку органів державної влади у поточну діяльність суб'єктів системи житлового іпотечного кредитування.



РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА РИЗИКІВ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ АТ «ПУМБ» В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

2.1 Аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні

На сучасному етапі, внаслідок нестабільної політичної та економічної ситуації в країні, причиною загального падіння рівня економіки є гальмування розвитку іпотечного кредитування. Більш жорстокі вимоги кредитування, високі ставки за кредитами, непід'ємний поріг початкового внеску, підвищенні штрафи по заборгованості на рівні з низькими доходами населення роблять іпотеку для них недосяжною мрією, конкуруючою з зростаючим попитом на житло [34]. Загалом, тенденція розвитку іпотечного кредитування представлені на рисунку 2.1.



Рисунок 2.1 - Нові іпотечні кредити видані фізичним особам за грудень 2018 – грудень 2021, од. та середньозважена ефективна відсоткова ставка, %

Джерело: складено автором на основі [35]

З наведених на рисунку 2.1 даних, бачимо, що за аналізований період прослідковується тенденція до поживавлення іпотечного кредитування в країні та скорочення ставки за даним видом кредиту з 24% до 14%, що вказує на загальне збільшення ефективності іпотеки в Україні.

Різке збільшення кількості виданих кредитів спостерігається в 2021 році, що пов'язано з запуском з березня 2021 державної програми «Доступна іпотека під 7%» при якій позичальник платить за кредит 7% річних, а держава – різницю між ставкою банку і ставкою, яку платить клієнт. Така програма дозволяє залучити більше клієнтів, пропонуючи дешевший кредит на нерухомість, але при цьому отримувати дохід згідно повної відсоткової ставки. За даними Міністерства фінансів, станом на 17 жовтня 2022 року уповноважені банки з виконання держпрограми "Доступна іпотека 7%" підписали 1879 кредитних договорів на суму 1,6 млрд грн (у т.ч. на первинному ринку - 19,52%, на вторинному – 80,48%). Загалом, 96% виданих кредитів по даній програмі були реалізовані 5 банками України (рисунок 2.2) [36].

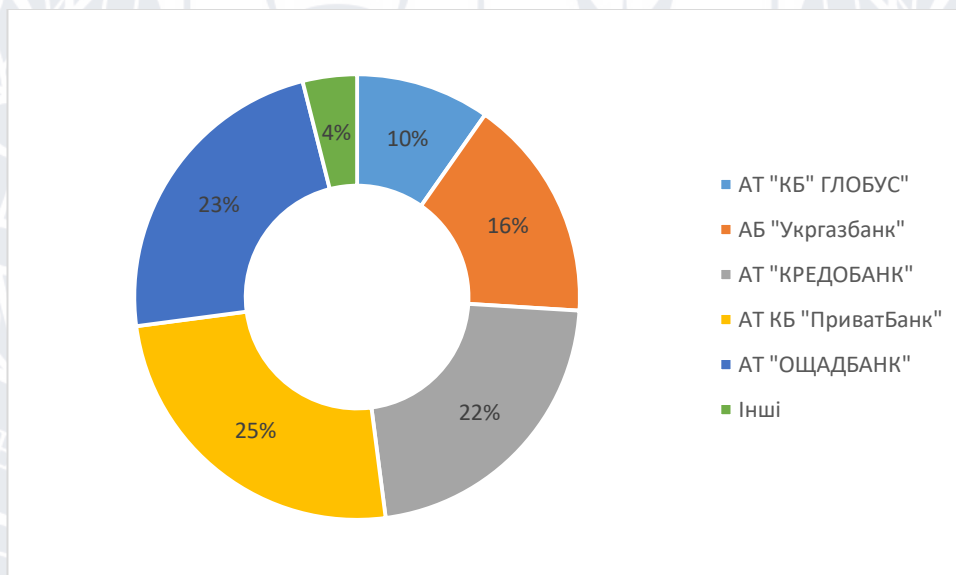


Рисунок 2.2 – Структура укладених іпотечних кредитних договорів за участю у Програмі «Доступна іпотека 7%» у розрізі банків станом на 17.10.22 р.

Джерело: складено автором на основі [37]

Варто зазначити, що після повномасштабного вторгнення російської федерації на територію України всі банки тимчасово припили видачу нових кредитів. Станом на 26.10.2022 з п'ятірки лідерів іпотечного кредитування АБ «Укргазбанк» та АТ «Кредобанк» ще її не відновили. Проте АБ «Укргазбанк» обіцяє до кінця 2022 року відновити кредитування фізичних осіб під заставу нерухомості і навіть взяти участь у новій пільговій програмі «ЄОселя під 3%»

[38]. Програма «ЄОселя під 3%» стартувала 01.10.2022 р. Згідно з цією програмою кредитування, українці можуть придбати житло з мінімальним початковим внеском 20% та оформити виплату до 20 років. Станом на 25.10.2022 вже п'ять банків інтегровано у програму «ЄОселя»: «Ощадбанк», «Приватбанк», «Укргазбанк», «Скай банк» та банк «Глобус». Вони готові розпочати видачу перших кредитів. У цьому році (2022) запрацює перший етап реалізації програми «ЄОселя». Доступні кредити під 3% річних почнуть видавати таким соціальним категоріям населення, які працюють:

- кадровим військовим та правоохоронцям;
- медикам;
- працівникам освіти;
- науковцям.

З початку 2023 року почнеться реалізація другого етапу програми «ЄОселя», в рамках якого, на отримання кредитів під 7% річних зможуть розраховувати всі громадяни, які відповідатимуть визначеним критеріям. Для отримання іпотечного кредиту треба:

- бути громадянином України віком від 18 до 70 років;
- бути платоспроможним;
- володіти нерухомістю менше 52,5 кв м (додатково 21 кв м на кожного наступного члена сім'ї);
- не знаходитися під санкціями;
- не брати участь в інших подібних державних програмах.

Дана програма реалізується Міністерством економіки України спільно з Мінцифри та «Укрфінжитлом». Оформити кредит можна на порталі держпослуг «Дія» або на сайті Мінцифри зайти у розділ «ЄОселя» та натиснути «подати заявку». Далі потрібно пройти авторизацію одним із доступних способів, заповнити інформацію про склад сім'ї, вказати ідентифікаційний номер дружини/чоловіка та середньомісячний дохід сім'ї. Далі необхідно

вказати інформацію про житло, яке плануєте купити в кредит, вибрати банк і завірити заявку електронним цифровим підписом [39].

З вище наведеної інформації бачимо, що держава максимально стимулює розвиток іпотечного кредитування в Україні, надаючи значну фінансову підтримку банкам та позичальникам. Проте, не зважаючи на зменшення вартості іпотеки, багато банків побоюються видавати нові кредити, що аргументовано значним ростом ризику його не повернення.

З початком війни кількість проблемних кредитів у банків зріс, що пов'язано з двома об'єктивними причинами:

1. знизилася платоспроможність позичальників;
2. багато позичальників втратили іпотечне та заставне майно, на придбання якого кредити були отримані.

За даними НБУ, частка непрацюючих кредитів за період з 1 березня 2022 року по 1 червня 2022 року зросла з 26,58% до 27,64%, або з 305 млрд грн до 317,5 млрд. грн. [40].

З початком війни суттєво зріс ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета іпотеки. Дані Київської школи економіки (KSE) свідчать про те, що станом на 8 червня 2022 року уточнена загальна сума прямих збитків економіки України від пошкодження та руйнування житлових і нежитлових будівель та інфраструктури складає \$103.9 млрд або 3 трлн грн. Сотні тисяч українців втратили і продовжують втрачати майно щодня внаслідок ракетних ударів та руйнувань, яких завдають війська агресора. В цю цифру також входить вартість майна, яке знаходилося у заставі банків [41].

У випадку, якщо руйнування зазнає об'єкт застави (іпотеки), то шкоди зазнають обидві сторони правовідносин. Боржники опиняються без майна, на придбання якого залучали кредитні кошти, та з обов'язком повернути борг за майно, якого вже не існує. Кредитор, з одного боку опиняється в ситуації, коли об'єкт, який мав би забезпечувати належне виконання боржником свого обов'язку щодо повернення кредиту та за рахунок якого можна було би

погасити борг у випадку його неналежного повернення, перестає існувати. З іншого боку перспектива повернення боржником кредитних коштів в умовах війни й зі знищеним об'єктом забезпечення може виглядати для кредитора сумнівною.

Якщо заставлене майно було застраховане, то його знищення може бути страховим випадком, а отже, мають діяти положення договору страхування майна, за якими страховик має сплатити вигодонабувачу (заставодержателю, іпотекодержателю) суму страхового відшкодування. Порядок повідомлення страховика має встановлюватись договором та як правило, покладається на заставодавця (іпотекодавця). Однак ризики воєнних дій можуть бути в переліку винятків будь-якого договору страхування. А тому так звані воєнні ризики, тероризм, громадські заворушення та інші подібні обставини базово не покриваються договорами страхування, про що говорять в Українській страховій групі. Це уможлиблює випадки, коли страховики відмовляються від виплати страхового відшкодування за знищене в результаті війни майно, навіть якщо воно було застрахованим. Останнє в свою чергу означає, що боржник залишається один на один з кредитором, якому має повернути гроші за майно, якого вже не існує. Водночас, навіть розуміючи потенційно високий ризик відмови страховика у виплаті страхового відшкодування, боржник має його повідомити та виконати всі залежні від нього дії з тією метою, щоб таке відшкодування було виплачено вигодонабувачу.

Обставини війни не презюмують добросовісну поведінку обох сторін і не позбавляють обов'язку діяти добросовісно. З іншого боку, військові дії та воєнний стан можуть бути підставою, за якою учасник правовідносин може бути звільнений від відповідальності за неналежне виконання ним свого зобов'язання. За загальним правилом Ст. 17 ЗУ «Про іпотеку» та ст. 28 ЗУ «Про заставу» [42], застава/іпотека припиняється у випадку загибелі/знищення відповідного предмету/об'єкту. Одним з доказів, що об'єкт застави/іпотеки є знищеним, є внесення відповідних відомостей до Реєстру речових прав на нерухоме майно/Реєстру обтяжень рухомого майна. Тож у випадку належної

роботи згаданих реєстрів варто подати відповідні документи з метою внесення відомостей про припинення обтяжень майна з підстав його знищення. На початку червня 2022 року почали активно обговорювати ініціативу щодо списання кредитної заборгованості боржників, які залучали кошти для придбання майна, та яке було знищене внаслідок війни. На виході очікується таке нормативне регулювання, яке з одного боку дозволить боржникам, що втратили заставлене майно, не повертати заборгованість (і при цьому мати можливість отримання компенсації за втрачене майно), а з іншого - врахує інтереси кредиторів, які залишились без переданих у кредит коштів. Відтак, з огляду на чутливість цього питання, законодавче регулювання має бути збалансованим. Більше того, воно має передбачати ефективні механізми, які б дозволяли обом постраждалим сторонам отримати розумну сатисфакцію.

Аналіз поточної ситуації на ринку іпотечних послуг в Україні вказує на значне пожвавлення в даному секторі економіки. Іпотечне кредитування, не зважаючи на військовий стан, активно стимулюється державою, зокрема через впровадження нових пільгових програм кредитування. Проте, сторонам кредитного договору слід враховувати та зважувати всі ризики угоди, які під час війни суттєво зросли. Зокрема зросли ризики, які ще не мали прецедентів і, відповідно, немає досвіду та нормативно-правових документів для врегулювання наслідків їх виникнення.

2.2 Аналіз портфелю іпотечних кредитів АБ «ПУМБ» та факторів впливу на його стан

Розвиток системи кредитування є основою для фінансування реального сектору економіки, зокрема, дані тренди стосуються і іпотечного кредитування населення як основи фінансування оновлення капітального будівництва в Україні. Аналіз проведено на основі даних іпотечних кредитів АТ «ПУМБ».

Показники іпотечних кредитів та діяльності банку АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведено в табл. 2.1.

Таблиця 2.1 - Показники іпотечних кредитів та діяльності банку АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., тис. грн.

Показники	2018	2019	2020	2021	Абсолютні показники, тис. грн.	Темп приросту, %
Активи	49865191	55437218	75263954	104648824	54783633	110
Кредитний портфель	27244297	32886479	37573208	53086793	25842496	95
Процентні доходи	6324632	7662951	9045859	11643088	5318456	84
Чистий прибуток банку	2008508	2603717	2608093	4187592	2179084	108
Іпотечне кредитування	1102623	803516	101406	99367	-1003256	-91

Джерело: складено автором на основі [43]

Показники іпотечних кредитів та діяльності банку АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. вказують на активне збільшення обсягів бізнесу, загалом активи банку зросли на 110%, зокрема, кредитний портфель зріс на 95%, що вказує на зростання масштабів банківського бізнесу, а іпотечний кредитний портфель фізичних осіб банку мав протилежний тренд – скоротився на 91%, що вказує на перегляд стратегії банківського кредитування на користь більш термінових кредитів та кредитів з меншим ризиком розміщення. Показники фінансових результатів вказують, що процентні доходи банку АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. зросли на 84%, а чистий прибуток – відповідно на 108%, що може вказувати на збалансовану стратегію розвитку банківського бізнесу, оскільки темпи росту активів, кредитного портфелю, процентних доходів та чистого прибутку були спів мірні.

Частка кредитного портфеля в активах АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведена на рисунку 2.3.

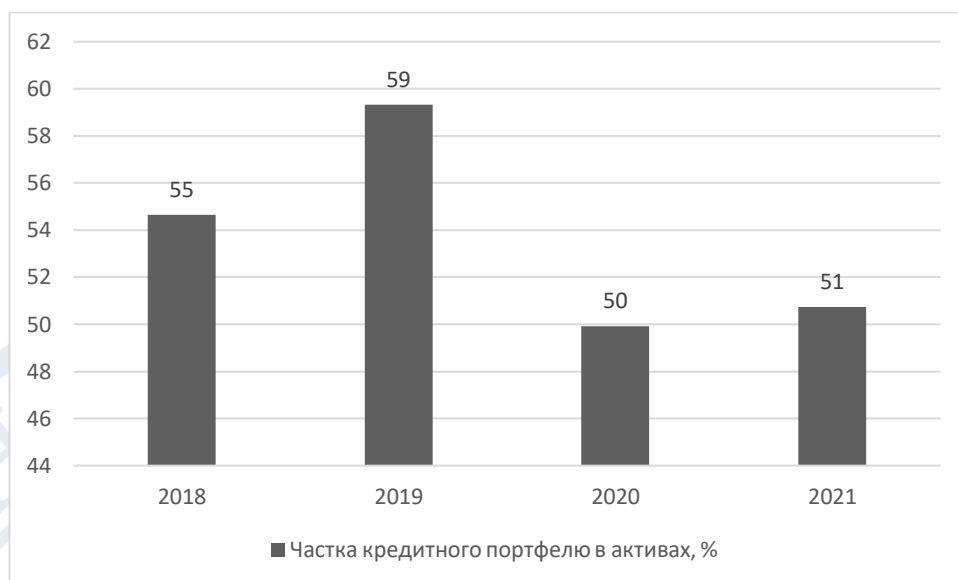


Рис. 2.3 - Частка кредитного портфелю в активах АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Як видно з рис. 2.3, частка кредитного портфелю в активах АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. мала тренд до зменшення з 55% до 51% (тобто на 4%), що вказує на зменшення вектору розміщення коштів, зокрема, що стосувалося як кредитного портфелю, так і іпотечного кредитування фізичних осіб банком за аналізований період.

Частка іпотечного кредитного портфелю в кредитному портфелі та активах АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведена на рис. 2.4.



Рис. 2.4 - Частка іпотечного кредитного портфелю в кредитному портфелі та активах АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Частка іпотечного кредитного портфелю в кредитному портфелі мала тренд до зменшення з 4,05% до 0,19% тобто в 15 разів, та в активах АТ

«ПУМБ» в 2018-2021 рр. з 2, 21% до 0,09%, або в 16,4 рази, що вказує на фактичну політику відмови від іпотечного кредитного портфеля фізичних осіб.

Частка іпотечного кредитного портфеля в кредитному портфелі АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. вказує на потребу врахування показників відновної ефективності банківського бізнесу. Відносні показники ефективності діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. не мають чіткої тенденції до погіршення чи покращення ефективності банківського бізнесу, оскільки рентабельність активів банку скоротилася з 4,03% до 4% (на 0,3%), а рентабельність кредитного портфеля зросла з 7,37% до 7,89% (на 0,52%), що вказує на загальне збільшення чистого прибутку на 0,52 грн. на кожні 100 грн. кредитного портфеля АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр.

Відносні показники ефективності діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведено на рис. 2.5.

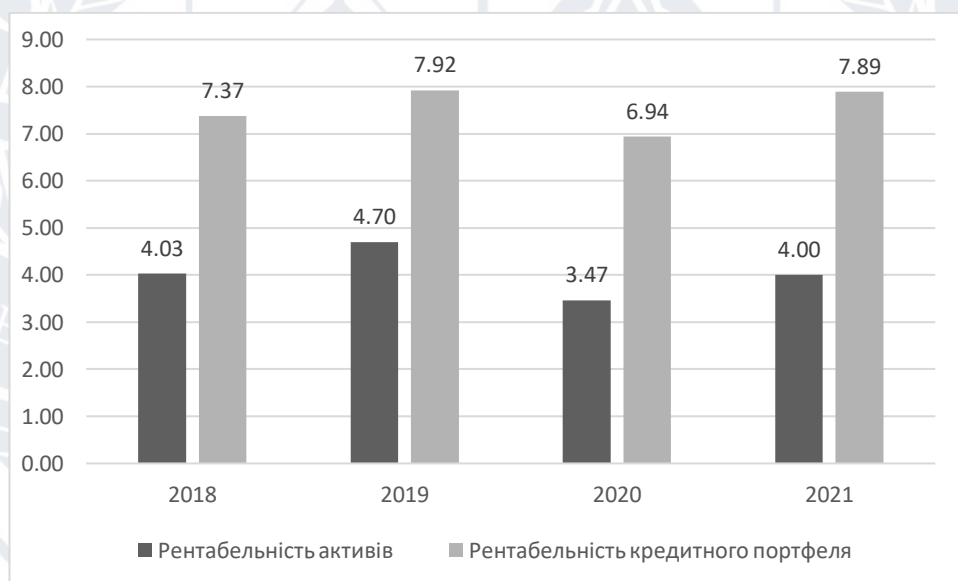


Рис. 2.5 - Відносні показники ефективності діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Дохідність кредитної діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведена на рисунку 2.6.

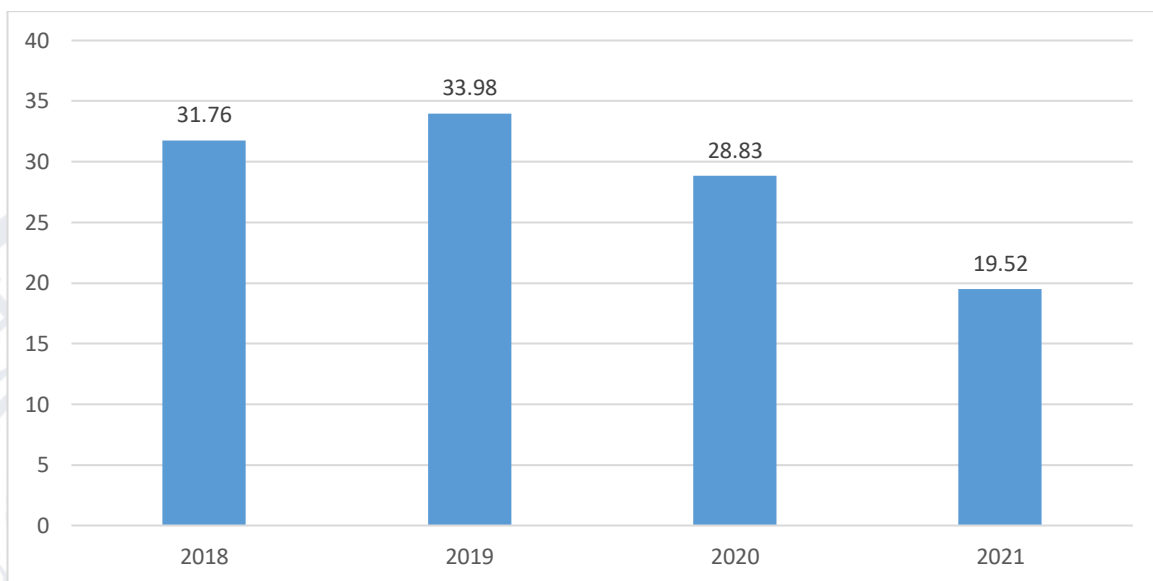


Рис. 2.6 - Дохідність кредитної діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %
Джерело: складено автором на основі [43]

Дохідність кредитної діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. зменшилася з 31,76% до 19,52%, що вказує на погіршення ринкової кон'юнктури на кредитному ринку, оскільки рівень дохідності кредитів зменшувався. Показники кредитної діяльності АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведено в табл. 2.2.

Таблиця 2.2 - Показники кредитної діяльності банку АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., тис. грн.

Показники	2018	2019	2020	2021	Абсолютні показники, тис. грн.	Темп приросту, %
Корпоративний сектор	25 054 352	25 357 545	26 473 410	36 421 917	11 367 565	45
Кредити корпоративним клієнтам	24 937 942	24 746 211	25 382 599	34 961 592	10 023 650	40
Фінансовий лізинг	116 410	611 334	1 090 811	1 460 325	1 343 915	1 154
Очікувані кредитні збитки	-6 146 422	-4 159 463	-3 262 280	-2 898 279	3 248 143	-53
Портфель корпоративних кредитів бізнесу з урахуванням очікуваних кредитних збитків	18 907 930	21 198 082	23 211 130	33 523 638	14 615 708	77
Кредити фізичним особам	11 662 217	15 189 459	16 558 693	21 987 109	10 324 892	89
Споживчі кредити	7 018 902	7 606 758	7 418 717	9 004 030	1 985 128	28
Кредитні картки та овердрафти	3 383 048	6 635 511	9 036 847	12 883 536	9 500 488	281

Продовження таблиці 2.2

Іпотечне кредитування	1 102 623	803 516	101 406	99 367	-1 003 256	-91
Авто кредитування	157 644	143 674	1 723	176	-157 468	-100
Очікувані кредитні збитки	-3 225 850	-3 501 062	-2 196 615	-2 423 954	801 896	-25
Портфель індивідуальних кредитів бізнесу з урахуванням очікуваних кредитних збитків	8 336 367	11 688 397	14 362 078	19 563 155	11 226 788	135
Всього кредитний портфель	27 244 297	32 886 479	37 573 208	53 086 793	25 842 496	95

Джерело: складено автором на основі [43]

За даними табл. 2.2. видно, кредити корпоративним клієнтам АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. зросли на 40%, а кредити фізичним особам – на 89%, що може вказувати на стратегічне зростання рівня кредитного фінансування саме індивідуальних позичальників. В складі корпоративного кредитного портфеля фінансовий лізинг зріс на 1154%, а рівень очікуваних кредитних збитків зменшився на 53%, що вказує на загальне покращення кредитування корпоративного сектору економіки. Загалом же портфель корпоративних кредитів бізнесу з урахуванням очікуваних кредитних збитків АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. зріс на 77%, що вказує на зростання обсягів якості корпоративного кредитування бізнесу. Корпоративний сектор АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. мав тренд до росту на 45%).

Очікувані кредитні збитки корпоративного кредитування бізнесу АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведено на рисунку 2.7.

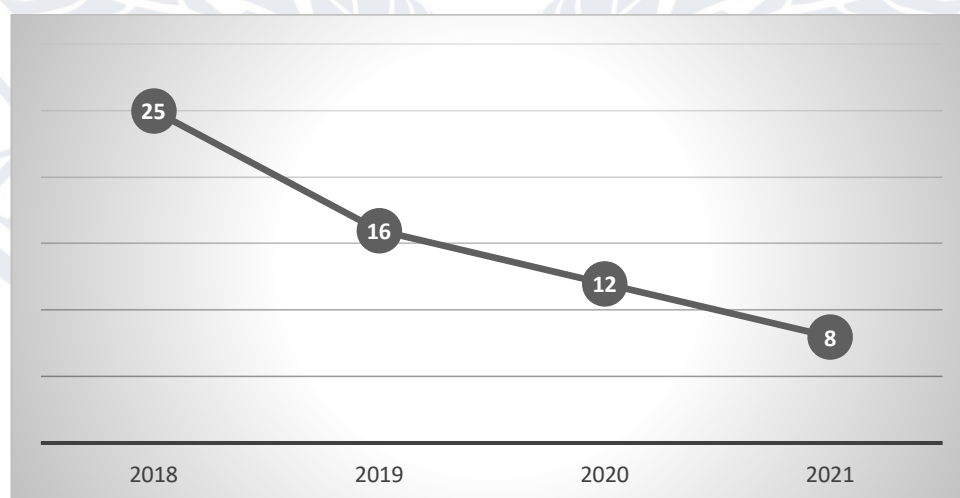


Рисунок 2.7 - Очікувані кредитні збитки корпоративного кредитування бізнесу АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Очікувані кредитні збитки корпоративного кредитування бізнесу АТ «ПУМБ» з 2018 р. по 2021 р. зменшилися у три рази, що вказує на зростання якості кредитування бізнесу банком.

Кредити фізичним особам АТ «ПУМБ» протягом аналізованого періоду зросли 89%, зокрема, споживчі кредити – на 28%, кредитні картки та овердрафти – на 281%, іпотечне кредитування – зменшилася на 91%, авто кредитування – на 100%, а очікувані кредитні збитки – зменшилися на 25%, що призвело до росту портфелю індивідуальних кредитів бізнесу з урахуванням очікуваних кредитних збитків на 89%.

Структура кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведена на рис. 2.8.

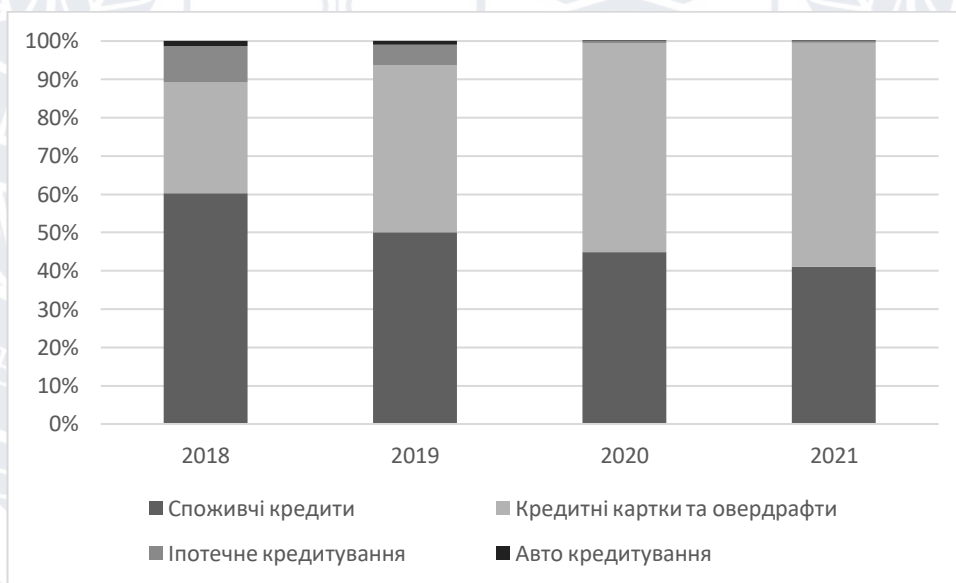


Рисунок 2.8 - Структура кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Як видно з рис. 2.6, структура кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. вказує на досить високе зростання кредитування по кредитним карткам та овердрафтам та відповідне зменшення як споживчих кредитів, так і іпотечного кредитування, зокрема.

Очікувані кредитні збитки індивідуального кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведено на рисунку 2.9.

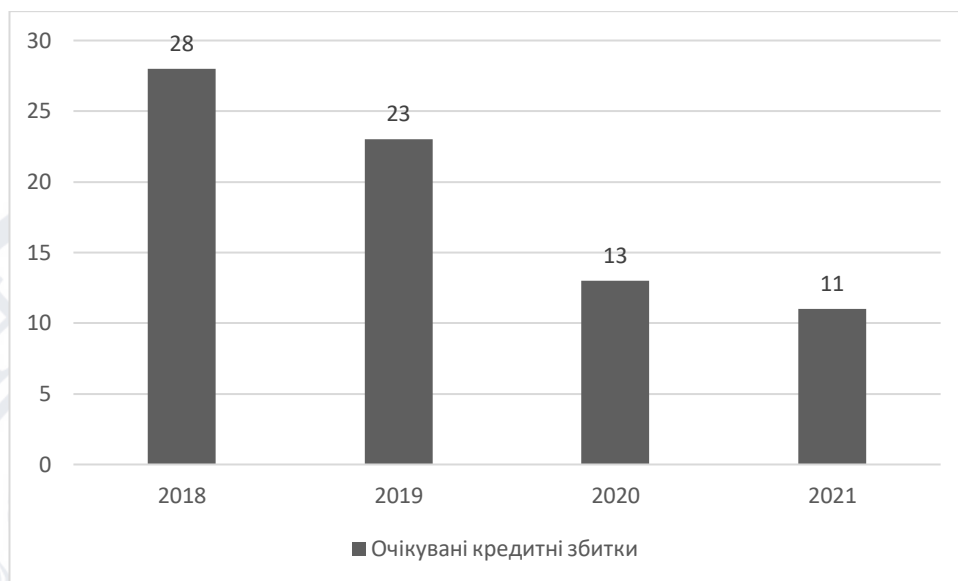


Рисунок 2.9 - Очікувані кредитні збитки індивідуального кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Очікувані кредитні збитки індивідуального кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» скоротилися на понад два рази (з 27,66% до 11,27%), що на фоні росту загального кредитування фізичних осіб на 89% вказує на перегляд концепції банківського кредитування на користь використання карткового кредитування над авто кредитуванням або іпотечним кредитуванням фізичних осіб.

Аналіз кредитних збитків індивідуального кредитування фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. вказує на актуальність аналізу структури кредитування бізнесу та фізичних осіб банку. Структура кредитування бізнесу та фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведена на рис. 2.10. Структура кредитування бізнесу та фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. вказує на поступове зростання частки кредитування фізичних осіб та відповідне зменшення кредитування корпоративного сектору, зокрема, на 7%, що вказує на перегляд кредитної стратегії банку.

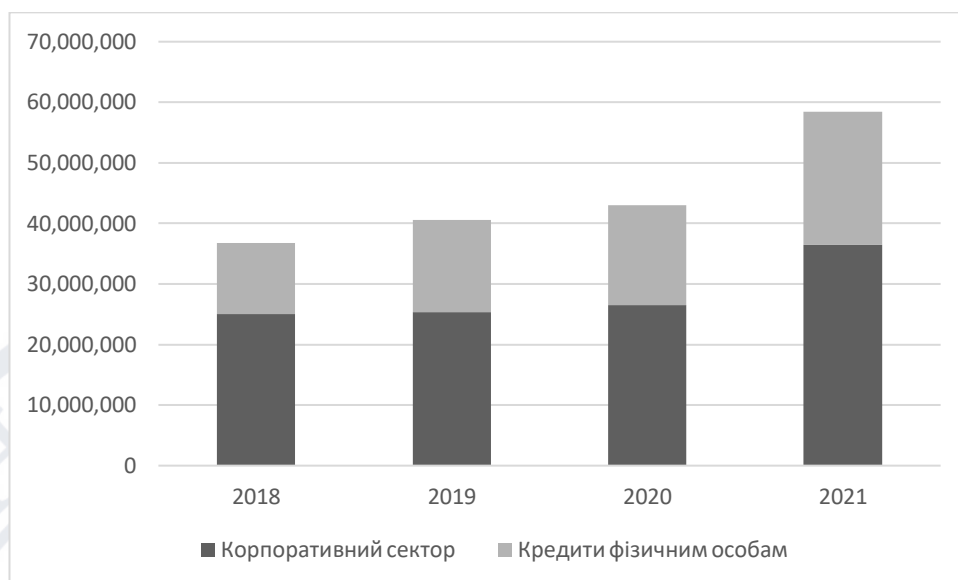


Рисунок 2.10 - Структура кредитування бізнесу та фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Аналіз портфеля іпотечних кредитів АТ «ПУМБ» вказує на потребу проведення діагностики факторів впливу на стан іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ», що дозволить виявити причини погіршення стану та векторів іпотечного кредитування населення.

Динаміка балансової вартості кредитного іпотечного портфеля за стадіями знецінення АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведена в табл. 2.3.

Таблиця 2.3 Балансова вартість кредитного іпотечного портфеля за стадіями знецінення АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр., тис. грн.

	Стадія 1	Стадія 2	Стадія 3	Росі	Всього
2018					
Кредити корпоративним клієнтам	13415182	2375584	7942410	304766	24937942
Фінансовий лізинг	116410	0	0	0	116410
Споживчі кредити	5601033	141981	1275888	0	7018902
Кредитні картки та овердрафти	2763467	69908	549673	0	3383048
Іпотечне кредитування	96015	2622	902898	1088	1002623
Авто кредитування	1008	91	156545	0	157644
Очікувані кредитні збитки	-515654	-263261	-8565727	-27630	-9372272
Всього кредитний портфель	21477461	3226925	2261687	278224	27244297
2019					
Кредити корпоративним клієнтам	16963454	2134070	5381699	266988	24746211

Продовження таблиці 2.3

Фінансовий лізинг	602011	9323	0	0	611334
Споживчі кредити	6254531	124621	1227606	0	7606758
Кредитні картки та овердрафти	5590917	123429	921165	0	6635511
Іпотечне кредитування	61620	6389	734183	1324	803516
Авто кредитування	0	0	143674	0	143674
Очікувані кредитні збитки	-716049	-198811	-6735570	-10095	-7660525
Всього кредитний портфель	28756484	2199021	1672757	258217	32886479
2020					
Кредити корпоративним клієнтам	18423841	2162011	4640630	156117	25382599
Фінансовий лізинг	1086590	4221	0	0	1090811
Споживчі кредити	6289787	429346	699584	0	7418717
Кредитні картки та овердрафти	8081322	200402	755123	0	9036847
Іпотечне кредитування	47655	1294	51450	1007	101406
Авто кредитування	0	0	1723	0	1723
Очікувані кредитні збитки	-825027	-342008	-4282665	-9195	-5458895
Всього кредитний портфель	33104168	2455266	1865845	147929	37573208
2021					
Кредити корпоративним клієнтам	29550074	1484937	3804145	122436	34961592
Фінансовий лізинг	1430029	29519	777	0	1460325
Споживчі кредити	8315154	199430	489446	0	9004030
Кредитні картки та овердрафти	11813858	234118	835560	0	12883536
Іпотечне кредитування	50031	2787	45444	1105	99367
Авто кредитування	0	0	176	0	176
Очікувані кредитні збитки	-1238437	-309759	-3766261	-7776	-5322233
Всього кредитний портфель	49920709	1641032	1409287	115765	53086793

Джерело: складено автором на основі [43]

Аналіз балансової вартості кредитного іпотечного портфеля за стадіями знецінення АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. вказує, що за стадією 1 знецінення буде зменшено на 50,37%, за стадією 2 знецінення буде зменшено на 50,65%, за стадією 3 знецінення буде зменшено на 94,30%.

Очікувані кредитні збитки АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. наведено в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4 - Очікувані кредитні збитки АТ «ПУМБ» 2018-2021 рр., тис. грн.

	Стадія 1	Стадія 2	Стадія 3	Росі	Всього
Очікувані кредитні збитки на 1.01. 2021	1365	1575	728752	1225	732917

Продовження таблиці 2.4

Нові активи	25	0	0	0	25
Погашені активи	-136	-5	-1488	0	-1629
Переведення у 1 стадію	9	-9	0	0	0
Переведення у 2 стадію	-63	63	0	0	0
Переведення у 3 стадію	-56	-1562	1617	0	0
Зміна величини очікуваного кредитного ризику	-265	65	-14731	-609	-14991
Відновлення резерву за кредитами, які були списані раніше	0	0	5904	0	5904
Використання резерву	-234	0	-858180	-373	-8587870
Вивільнення дисконту по відношенню до теперішньої вартості очікуваних кредитних збитків	0	0	59676	151	59827

Джерело: складено автором на основі [43]

Очікувані кредитні збитки АТ «ПУМБ» в 2018-2021 рр. мали тренд до скорочення з 732917 тис. грн. до 59827 тис. грн., зокрема, кредитні збитки по новим кредитам зросли лише на 25 тис. грн., зміна величини очікуваного кредитного ризику складала -14991 тис. грн., а відновлення резерву за кредитами, які були списані раніше, - + 5904 тис. грн.

Основними факторами впливу на стан іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» були макроекономічні фактори, зокрема ціни на оренду квартир, індекс цін у будівництві та активність на ринку житлової нерухомості загалом. Значущим фактором є рівень доходів домогосподарств, що в період 2018-2020 рр. зріс.

На рисунку 2.11 наведено активність на ринку житла в Україні. Активність на ринку житла в Україні протягом останніх 4 років коливалася, проте мала тренд до росту, що було обумовлено зростанням рівня доходів населення.

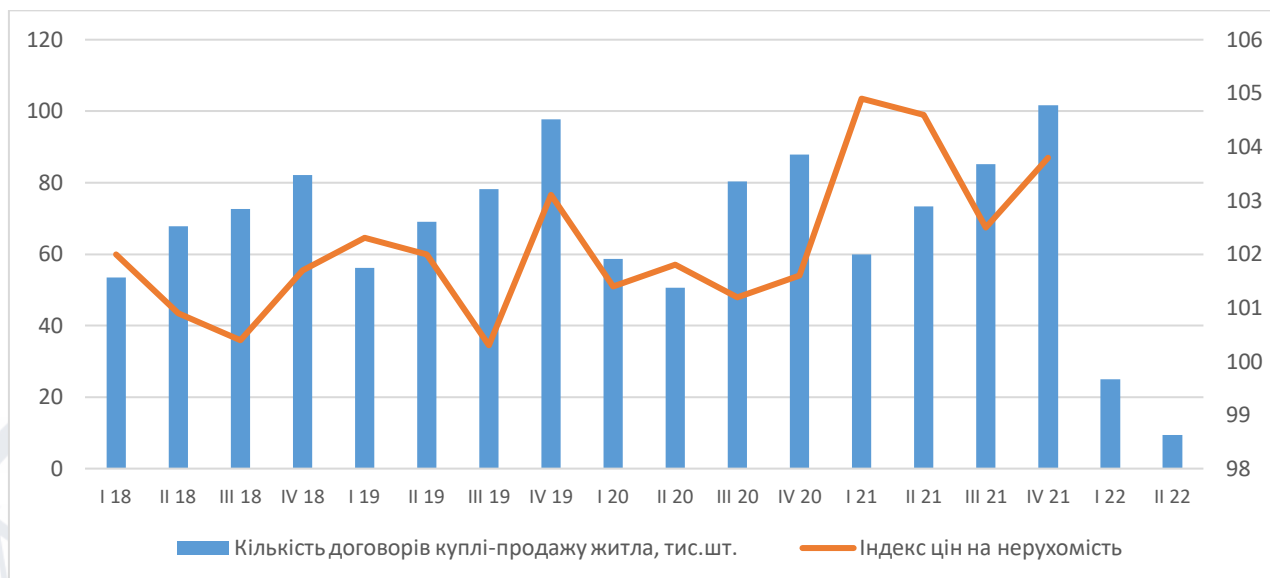


Рисунок 2.11 - Активність на ринку житла в Україні 2018- 2 кв.2022, %

Джерело: складено автором на основі [44]

З початком війни ситуація суттєво погіршилась – кількість укладених договорів купівлі-продажі житла в 1 кварталі 2022 року зменшилась майже у 2,5 рази у порівнянні з аналогічним періодом 2021 року, а в 2 кварталі 2022 року скоротилась майже у 8 раз.

Введення в експлуатацію нерухомості в багатоквартирних будинках наведено на рисунку 2.12.

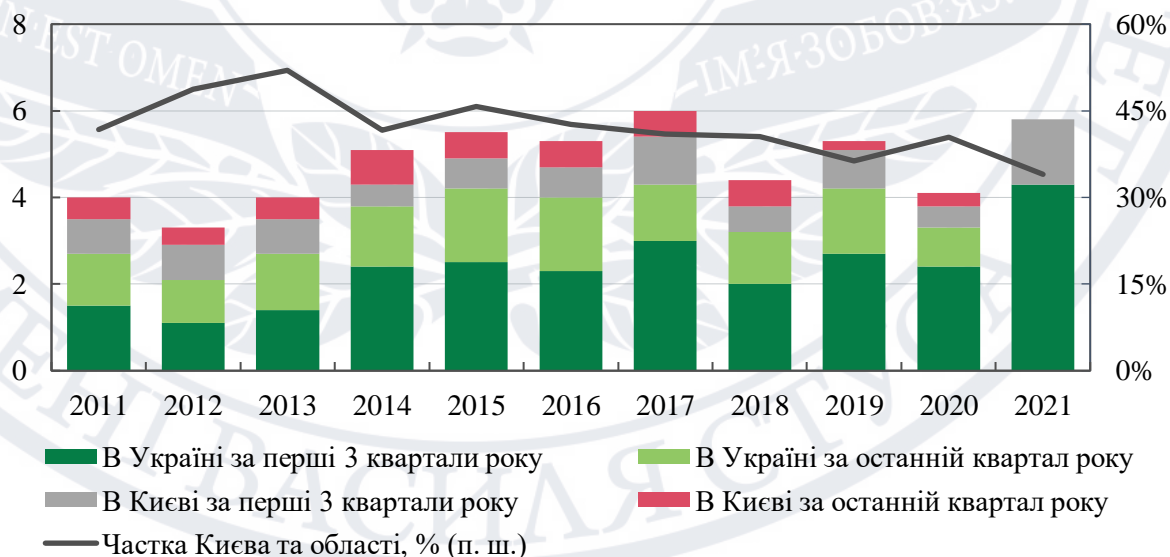


Рисунок 2.12 - Введення в експлуатацію нерухомості в багатоквартирних будинках, млн. кв. м.

Джерело: складено автором на основі [45]

Введення в експлуатацію нерухомості в багатоквартирних будинках за останні 10 років мав абсолютний приріст, що вказував на збалансування попиту та пропозиції в Україні. Що стосується військового періоду, усього за січень-червень 2022 року введено в експлуатацію 27,4 тисяч квартир, що на 54% менше показника за аналогічний період у 2021 році.

Старти багатоквартирної забудови в Україні мали приріст в 3 кварталі років, що обумовлено особливостями будівельних процесів в галузі (рис. 2.13).

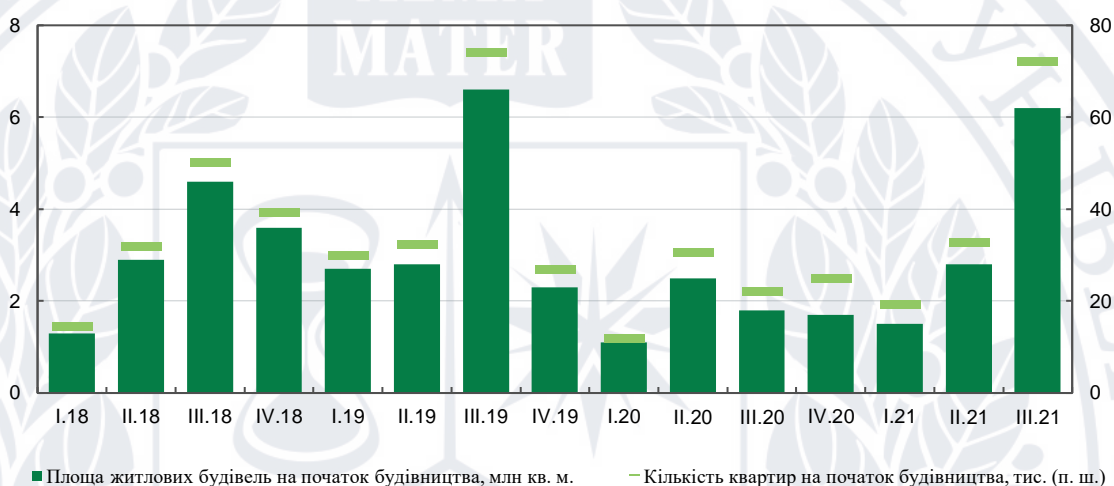


Рисунок 2.13 - Старти багатоквартирної забудови в Україні, млн. кв. м.

Джерело: складено автором на основі [46]

Сьогодні ж нових проєктів компанії не починають, через що у майбутньому, на жаль, ми зіштовхнемось з суттєвим дефіцитом квартир. У довготривалій перспективі не буде нових якісних об'єктів і відбудеться стрибок цін у готових будинках.

Індекси цін у будівництві України та на житло наведено на рисунку 2.14.

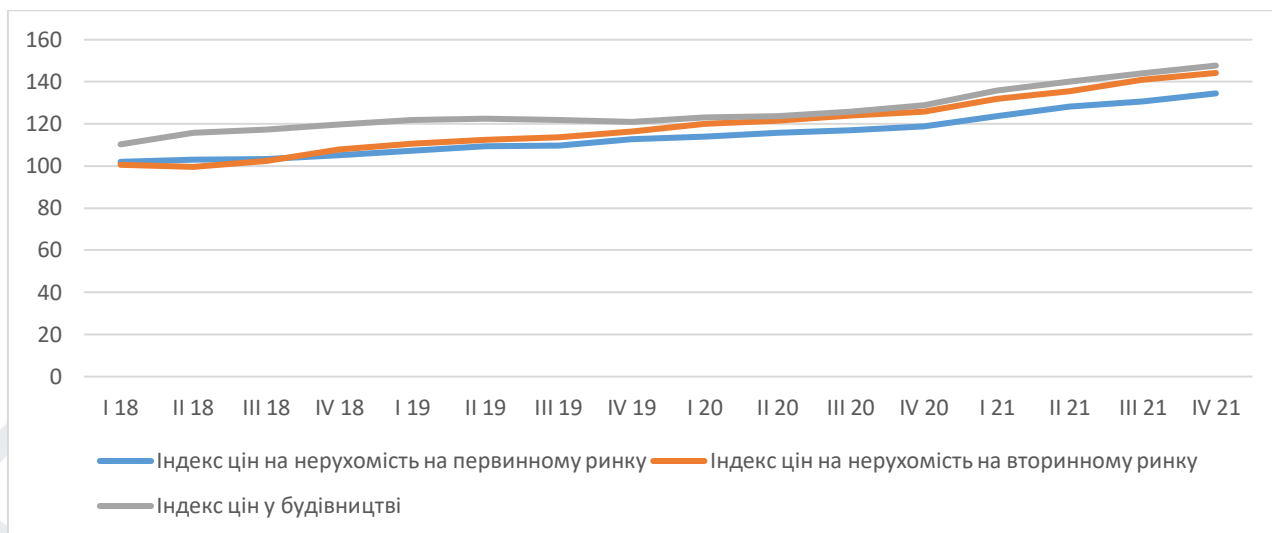


Рисунок 2.14 - Індекси цін у будівництві України та на житло, %

**індекс цін вказаний відповідно до середньої ціни в IV кв. 2017*

Джерело: складено автором на основі [44,47]

Індекси цін у будівництві України та на житло мали сталий додатній рівень, що вказує на дестимулювання рівня інвестиційного кредитування.

Відношення “ціни до річного доходу” та “ціни до річної ренти” на первинному ринку нерухомості в м. Київ наведено на рисунку 2.15.

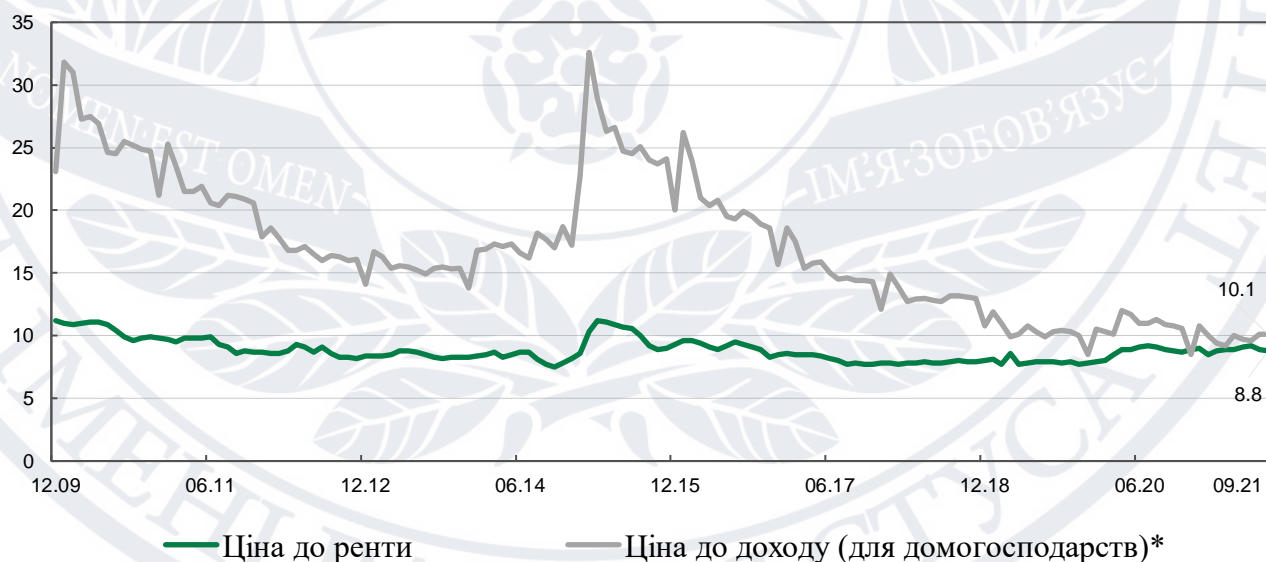


Рисунок 2.15 - Відношення «ціни до річного доходу» та «ціни до річної ренти» на первинному ринку нерухомості в м. Київ

Джерело: складено автором на основі [47]

Відношення “ціни до річного доходу” та “ціни до річної ренти” на первинному ринку нерухомості в м. Київ зменшувалося, що вказує на збалансування ризику нерухомості в країні.

Аналіз факторів впливу на стан іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» вказує на негативний вплив як вартості кредитування, так і рівня ризиків та очікувань інвесторів стосовно розвитку ринку іпотечного кредитування населення.

2.3. Оцінка ризиків іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» в умовах фінансової нестабільності

Аналіз факторів впливу на стан іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» вказує на потребу проведення оцінки ризиків іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» в умовах фінансової нестабільності.

Серед багатьох банківських ризиків найважливіше значення має кредитний. У спеціальній літературі можна знайти його різні визначення, але, як правило, під кредитним ризиком розуміється «імовірність того, що вартість активів банку, насамперед кредитів, зменшиться у зв'язку нездатністю чи небажанням клієнта (позичальника) повернути борг чи частину боргу, включаючи належні за договором відсотки».

Кредитний ризик, якому піддається комерційний банк, залежить від низки факторів, що характеризують кредитний портфель і кредитну політику банку. Основними серед них є:

- ступінь диверсифікованості кредитного портфеля по позичальниках, регіонах, галузях (чим вища диверсифікованість, тим нижчий ризик; чим вища концентрація кредитного портфеля, тим ризик вищий);
- частка прострочених кредитів у портфелі;
- кредити в нетрадиційні сфери бізнесу;
- частка в кредитному портфелі нових позичальників, що не мають кредитної історії;
- застава неліквідних і мало ліквідних активів;

– організація кредитування в банку як технологічного процесу.

Показниками ризиків іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» в умовах фінансової нестабільності є:

- структура іпотечного кредитного портфелю за стадіями та термінами прострочення;
- розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб АТ «ПУМБ»;
- структура іпотечного кредитного портфелю за стадіями АТ «ПУМБ»;
- розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб за часткою та термінами АТ «ПУМБ».

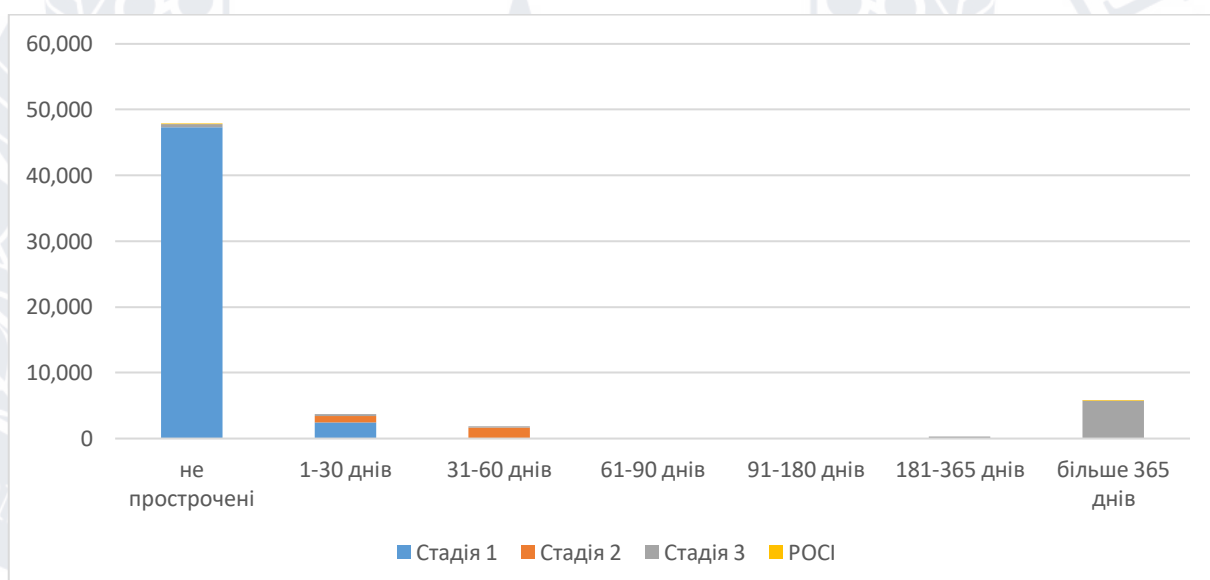


Рисунок 2.16 - Структура іпотечного кредитного портфелю за стадіями та термінами прострочення АТ «ПУМБ» станом на 31.12.21, тис. грн.

Джерело: складено автором на основі [43]

Структура іпотечного кредитного портфелю за стадіями та термінами прострочення АТ «ПУМБ» в 2021 році вказує на стратегічне переважання непростроченого кредитного іпотечного портфелю та переважання кредитування на 1 стадії.

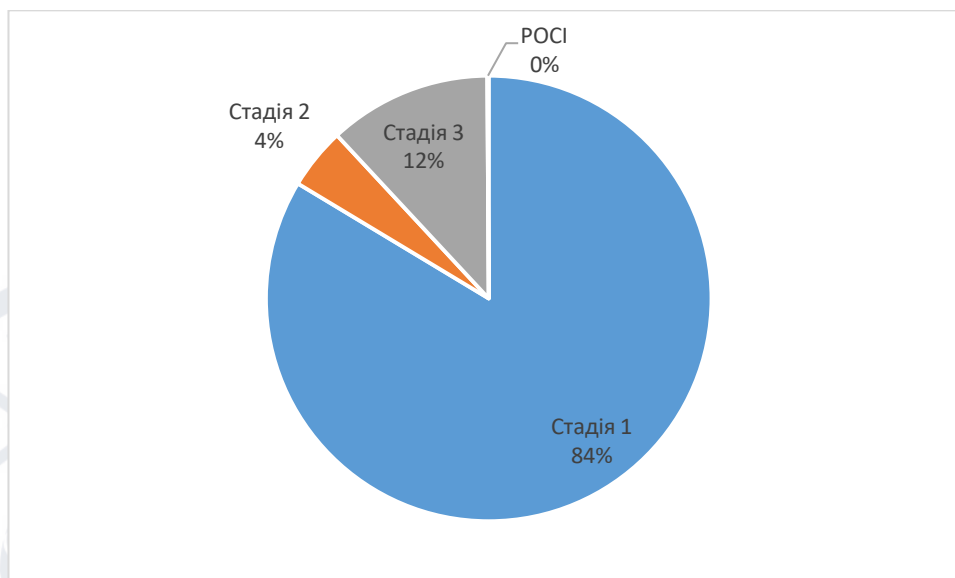


Рисунок 2.17 - Структура іпотечного кредитного портфелю за стадіями АТ «ПУМБ» станом на 31.12.2022,%

Джерело: складено автором на основі [43]

Аналіз довів, на 1 стадію іпотечного кредитування АТ «ПУМБ» в 2021 році припадало понад 84% всього іпотечного кредиту банку, на другу стадію – 4%, на третю стадію – 12%, що може вказувати на слабкий довгостроковий розвиток іпотечного кредитного портфелю банку. В складі іпотечного портфелю фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2021 році. Загалом на стадію кредитування 1 припадало кредитів на 49 741 тис. грн., зокрема, не прострочені – 47 341 тис. грн. та прострочені на 1-30 днів на суму 2 400 тис. грн., по стадії 2 - на суму 2 648 тис. грн., зокрема, не прострочені – 00,00 тис. грн., прострочені на 1-30 днів на суму 1 629 тис. грн., на 31-60 днів на суму 1 629 тис. грн.

По стадії 3 загальна сума кредитного портфеля АТ «ПУМБ» в стані на 31.12.2021 р. складала 7029 тис. грн., зокрема, не прострочені – 445 тис. грн., прострочені на 1-30 днів на суму 275 тис. грн., на 61-90 днів – на суму 212 тис. грн., 181-365 днів – на суму 349 тис. грн., більше ніж на 365 днів – 5 748 тис. грн.

Розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб АТ «ПУМБ» станом на 31.12.2021 наведено на рис. 2.18.

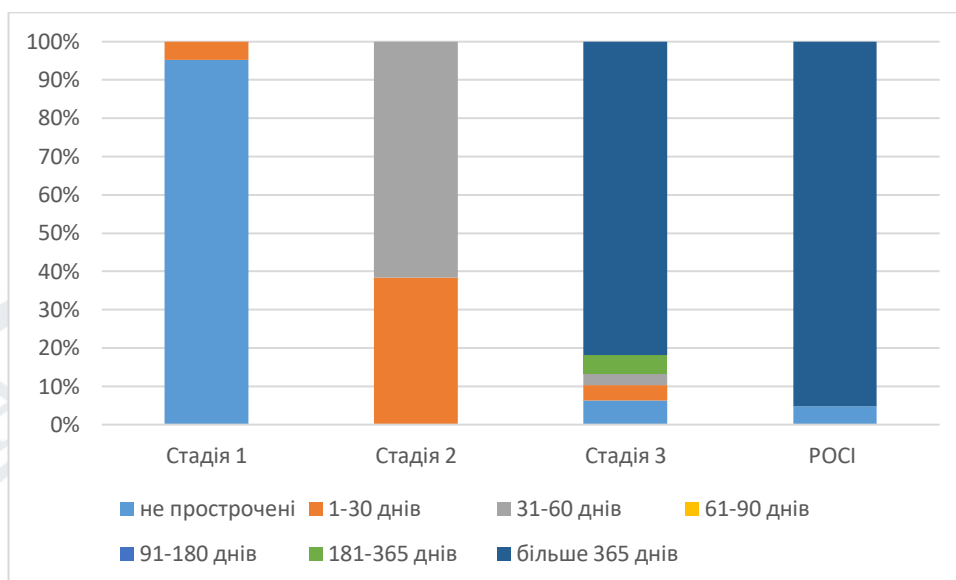


Рисунок 2.18 - Розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб АТ «ПУМБ» станом на 31.12.2022 р., %

Джерело: складено автором на основі [43]

Розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб АТ «ПУМБ» в 2021 р. вказує, що на першій стадії іпотечного кредитування переважали непрострочені кредити по іпотеці, на другій стадії – з простроченням на 31-60 днів, на третій стадії іпотечного портфелю фізичних осіб – з понад річним простроченням платежів. Розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб за часткою та термінами АТ «ПУМБ» станом на 31.12.2021 наведено на рис. 2.18. Даний розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб за часткою та термінами АТ «ПУМБ» в 2021 році вказує, що понад 80% іпотечних кредитів мали нормальний статус та не були простроченими, 6% були простроченими на 1-30 днів, 3% - на 31-60 днів, 0% - на 61-90 днів, 0% - на 91-180 днів, 1% на 181-365 днів і 10% - на понад 365 днів.

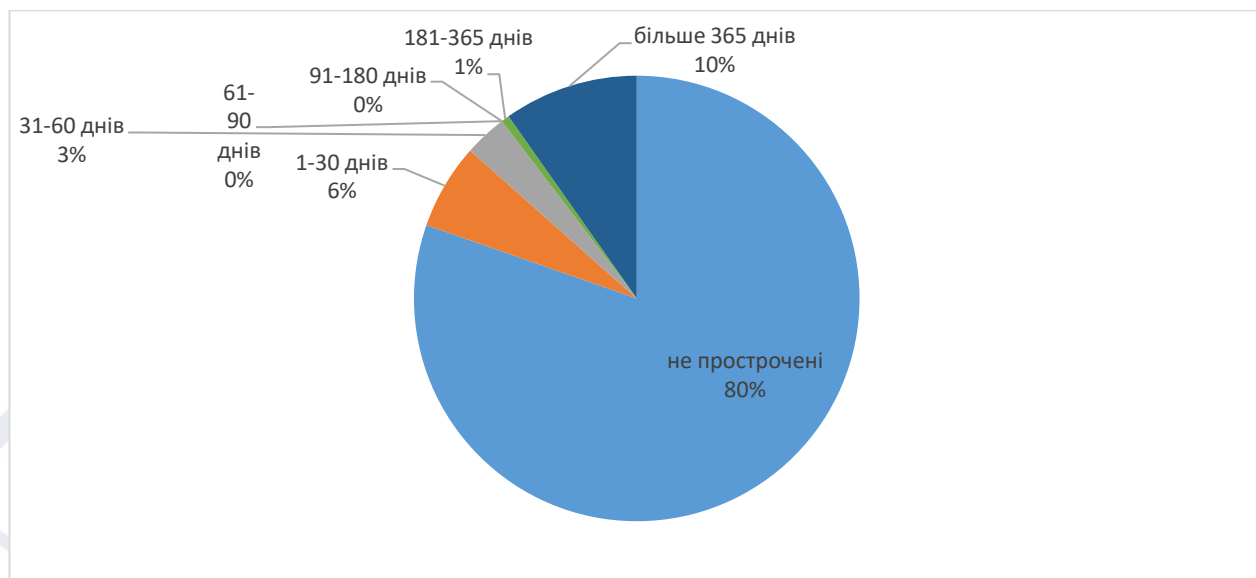


Рисунок 2.19 - Розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб за часткою та термінами АТ «ПУМБ» станом на 31.12.2021, %

Джерело: складено автором на основі [43]

Розподіл прострочення кредитного іпотечного портфелю фізичних осіб за часткою та термінами вказує на потребу коригування кредитної політики та політики аналізу кредитоспроможності позичальника, особливо для кредитів по другій та третій стадіях АТ «ПУМБ» в 2018-2020 рр..

Отже, оцінка ризиків іпотечного кредитування населення АТ «ПУМБ» в 2021 році в умовах фінансової нестабільності вказує на значний вплив факторів курсу валют, рівня інфляції та платоспроможності населення на стан портфелю іпотечних кредитів банку та векторів його розвитку.

РОЗДІЛ 3

ПРАКТИКА РЕАЛІЗАЦІЇ КОНЦЕПЦІЇ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ НА ОСНОВІ ОЦІНКИ РИЗИКІВ

3.1 Активізація іпотечного кредитування житлового кредитування населення на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник»

Слід зазначити, що у світовій практиці для забезпечення населення доступною житловою нерухомістю діє кілька різних механізмів, які є альтернативними банківському іпотечному житловому кредитуванню. Це пов'язано з багатьма причинами.

В Україні головними причинами, які спонукають позичальників шукати інші шляхи придбання житлової нерухомості, окрім кредиту, є: дуже високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами, нестійкий курс валют, розмір першого внеску не доступний, щомісячні платежі залежно від відсоткових ставок можуть значно зростати та не виправдовувати очікування молоді родини. На цей час іпотечний житловий кредит не в кожній країні може стати оптимальним фінансовим інструментом для досягнення головної мети – забезпечити населення доступним житлом.

Найпопулярнішими фінансовими механізмами, які функціонують в країнах світу та дають змогу родинам придбати житлову нерухомість, є:

1. Придбання нерухомості на правах оренди. Головною особливістю цього механізму є створення фонду житлової нерухомості як на рівні держави, так і комерційному. Ці механізми діють у Франції та Німеччині.

2. Спільна власність. Другим у рейтингу найкращих альтернативних механізмів придбання власної житлової нерухомості є спільна власність.

Цей механізм було уведено у Великобританії з метою допомогти тим громадянам, які не можуть купити житлову нерухомість іншим способом на ринку та які потребують поліпшення житлових умов. Вони не мають змоги повністю оплатити її вартість. Відповідно до цього механізму громадянин купує частину житлової власності та сплачує орендну плату за іншу частину

житлової нерухомості, яка не є його власністю. Поступово купується вся нерухомість, і громадянин стає власником житла.

3. Кредитування «роботодавець-працівник», на думку автора, один з перспективних фінансових механізмів. Під час його функціонування відбувається надання роботодавцем своїм співробітникам пільгових житлових кредитів на пільгових умовах. Цей механізм уже давно діє в країнах Європи та Сполучених Штатах Америки [48].

Найбільш ефективним в Україні може стати фінансовий механізм кредитування роботодавцем, оскільки це дає змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати штат висококваліфікованими спеціалістами, які не будуть змінювати місця роботи завдяки наданню їм пільгових кредитів на умовах, які набагато вигідніші, ніж банківські кредити: нижча відсоткова ставка, немає обов'язкового першого внеску і т. ін. Це той механізм, який може стати одним із найбільш ефективних як для громадян, так і для економіки в цілому: підприємство забезпечується держзамовленням, отримує кошти і відсоток від прибутку, інвестує будівництво житлових комплексів для своїх співробітників.

До того ж, кожен суб'єкт взаємовідносин може мати певні переваги з впровадження цього механізму, які представлені на рис 3.1.

Якщо йдеться про державу, тоді однією з головних переваг від запровадження такого механізму є вирішення багатьох соціальних проблем, коли молоді родини, за допомогою іпотеки, стають власниками нерухомості. Змінюється на краще і демографічна ситуація. У процесі стимулювання іпотечного житлового кредитування стабілізується фінансовий ринок, що впливає на зростання всієї економіки. Якщо розвивається галузь іпотеки, то збільшується попит на житло, а це прямий фактор для розвитку будівництва. Коли ж розвивається будівельна галузь, тоді створюються нові робочі місця, розвиваються суміжні сфери діяльності народного господарства. Банк, який буде брати участь у механізмі пільгового іпотечного житлового кредитування,

що запропонував автор, буде мати постійний грошовий потік та вільні грошові кошти на своїх рахунках та зможе використовувати їх за призначенням. Це суттєво активізує грошово-кредитну сферу України. Якщо головний банк держави буде мати стабільне становище та постійно нарощуватиме грошову масу, то й грошово-валютна система країни зміниться на краще. Це стабілізує курс валюти. Роботодавець, який бере участь у програмі пільгового кредитування, – головний суб'єкт, що найбільше зацікавлений у такому проекті. Він мотивує кваліфіковані кадри постійно працювати в цій установі. Закордонний досвід показує, що в разі надання кредиту роботодавцем, працівника не можна звільнити з посади на строк кредитування. Якщо ж це станеться, то він має повернути кредит. Окрім того, що підприємство отримує кваліфіковані кадри, це покращує і його роботу загалом, оскільки є мотивація персоналу, що має зацікавленість у роботі підприємства.

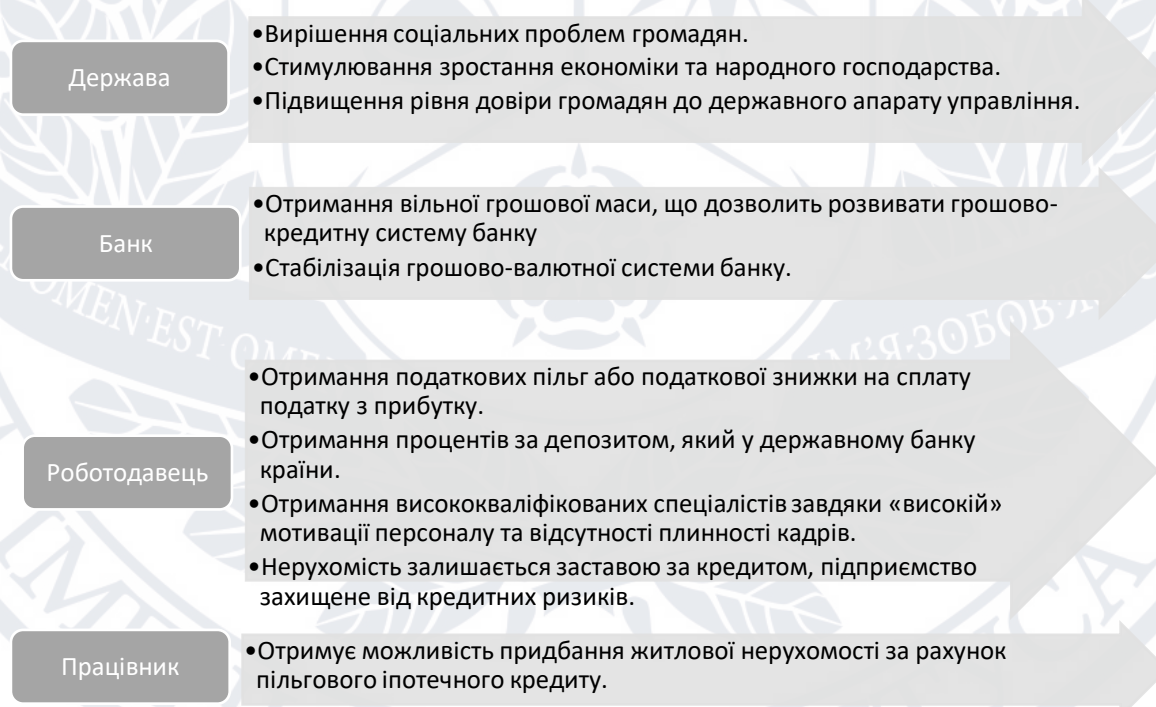


Рисунок 3.1 - Переваги корпоративного механізму ІЖК «роботодавець-працівник»

Джерело: складено автором на основі [49]

Корпоративний механізм ІЖК молоді «роботодавець - працівник» представлено в додатку А.

Головне вдосконалення методичного підходу щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» в тому, що автор пропонує підприємствам, які будуть діяти в рамках програми пільгового іпотечного житлового кредитування, надавати податкові пільги.

Безперечно, ставки та пільги на податок на прибуток повинні встановлюватися на макrorівні. Проте на законодавчому нормативно-правовому рівні повинні бути встановлені норми, які б розподіляли розмір грошей, отриманих від економії на податках, спрямовувати на депозитний рахунок для подальшого фінансування не тільки іпотеки, але й спрямування цих коштів на розвиток підприємства, на поповнення його резервного фонду, оновлення технічної бази і т. ін. Наприклад, на рік підприємство отримує податкову пільгу – сплачувати податок не в розмірі 18%, а – 17%. Різницю у 1% підприємство на рік перераховує на ощадний рахунок до державного банку, а потім отримані кошти спрямовує на пільгове іпотечне кредитування для співробітників. Відсотки за кредитом – на оновлення технічного-матеріальної бази.

Якщо ж підприємство не має прибутку, наприклад, є некомерційною бюджетною установою, то держава може надати пільги на зменшення відсотків за нарахуваннями, які здійснюються на фонд оплати праці. У цьому разі, в бюджетній галузі матеріальне стимулювання відбувається не тільки з боку роботодавця, але й держави.

З метою апробації запропонованого механізму активізації іпотечного житлового кредитування в комерційному напрямку із залученням роботодавця пропонуємо розрахувати можливий ефект від упровадження таких дій на прикладі ПрАТ «Укргідроенерго». Для цього використано офіційну звітність підприємства за 2021 рік [51]. Результати розрахунків представлено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1 - Розрахунок грошових потоків від впровадження корпоративного механізму «роботодавець-працівник» на прикладі ПрАТ «Укргідроенерго»

Показник	ПрАТ "Укргідроенерго"
Прибуток до оподаткування	1460810
PV (1% від розміру чистого прибутку до оподаткування, тис.грн.)	14608,1
FV за один рік, тис.грн.	
Monobank, 10%	16068,91
FV за три роки із щорічним поповненням, тис.грн.	
Monobank, 10%	55277,0504
Середня ціна 1-ї квартири у Вінниці, S-62,52 кв.м. (соц.норма), тис.грн.	9997,84
Кількість квартир, які можна придбати за рахунок впровадження механізму:	
при розміщенні прибутку на 1 рік, шт.	1,61
при розміщенні прибутку на 3 роки та щорічному поповненні, шт.	5,53

Джерело: складено автором на основі [51]

На основі розрахунків ефективності запровадження корпоративного механізму ІЖК молоді можна зробити висновок, що в разі короткострокового розміщення коштів на депозитних рахунках банку підприємство після отримання пільги в розмірі 1% не буде мати значної вигоди від запровадження механізму іпотечного житлового кредитування молоді та зможе на ці кошти придбати лише 1 квартиру.

Якщо аналізувати довгострокове розміщення коштів, то аналізоване підприємство зможе за умови щорічного поповнення депозиту через три роки придбати від 5 квариір. Звичайно, 5 квартир це замало, але в розглянутому варіанті податкова пільга врахована на рівні мінімальної – 1%, а також строк розміщення депонування – три роки. Крім того, у розрахунках щорічне поповнення депозиту розраховувалося з урахуванням прибутку 2021 року.

Найголовніше питання – ризики, які отримує роботодавець. Вони дорівнюють 0, адже якщо роботодавець не буде брати участі в самій програмі пільгового іпотечного житлового кредитування, то йому не будуть надані і

пільги. Крім того, механізм передбачає надання іпотечного кредиту під відсоток позичальнику. І хоча цей відсоток буде мінімальний, однак ці кошти можна направити на поповнення резервів різних фондів, на оновлення матеріальної бази тощо.

Для розрахунку відсотків використано формулу складних відсотків, які нараховуються щомісячно [52]. Розрахунок проведено за формулою (1):

$$A_n = A_0 \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n, \quad (1)$$

де A_n – нарахована сума, грн;

A_0 – розмір початкового капіталу, грн;

p – розмір відсоткової ставки, %;

n – кількість років користування кредитом, роки.

У табл. 3.2 представлено розмір прибутку від кредитування, який роботодавець отримує, кредитуючи співробітників.

Таблиця 3.2 - Розмір відсотків, отриманих роботодавцем за 25 років за ставкою 3% при впровадженні корпоративного механізму

Показник	ПрАТ "Укргідроенерго"
Прибуток до оподаткування, тис.грн.	1460810,00
Загальна кількість ІЖК, наданих працівникам за один рік, тис.грн.	14608,10
Пільгова відсоткова ставка, %	3
Термін кредиту, роки	25
Вартість кредиту з відсотками, тис.грн.	30586,12
Чистий прибуток, тис. грн.	15978,02

Джерело: складено автором на основі власних розрахунків

Приймемо мінімальну відсоткову ставку за кредитом на рівні 3 %, та строк кредиту – 25 років (середній строк іпотечного житлового кредитування, на який кредитують в інших країнах). Як видно з табл. 3.9, упровадивши методичний підхід активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», промислове підприємство отримує значний прибуток, навіть у разі надання житлового кредиту під 3%. І це без врахування того, що кожні три роки або навіть частіше підприємство знову нарощує грошову базу та надає ще більше пільгових іпотечних житлових кредитів.

Отже, запровадження запропонованого напрямку активізації іпотечного житлового кредитування населення дасть наступні результати:

- зростуть обсяги іпотечного житлового кредитування населення завдяки наданню кредитів роботодавцями;
- підприємства матимуть молоді кадри, які після отримання кредитів будуть зацікавлені в постійному місці роботи;
- держава активізує роль на ринку іпотечного житлового кредитування молоді, взявши участь в наданні пільгових відсоткових ставок роботодавцям, що беруть участь у механізмі «роботодавець-працівник»;
- зростуть обсяги банківського іпотечного житлового кредитування після встановлення для позичальників знижених відсоткових ставок.

3.2 Обґрунтування рекомендацій та пропозицій щодо розвитку споживчого кредитування АТ «ПУМБ»

Узагальнення заходів з активізації іпотечного житлового кредитування населення на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» АТ «ПУМБ» вказує на потребу обґрунтування рекомендацій та пропозицій щодо розвитку споживчого кредитування.

Комісійні доходи та витрати 30-ти найбільших банків за чистим комісійним доходом наведено на рисунку 3.3.

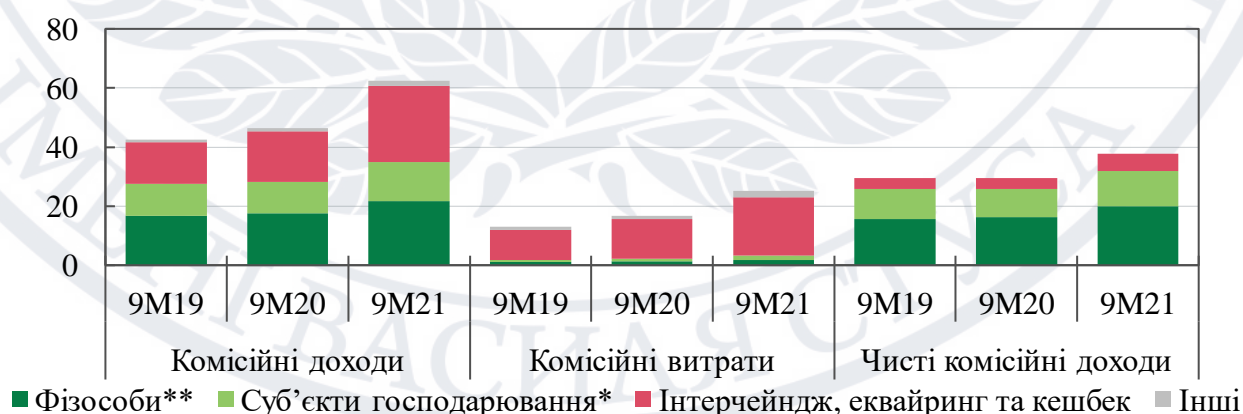


Рисунок 3.3 - Комісійні доходи та витрати 30-ти найбільших банків за чистим комісійним доходом, млрд.. грн.

Джерело: складено автором на основі [53]

Комісійні доходи та витрати 30-ти найбільших банків за чистим комісійним доходом вказують на стратегічне зменшення іпотечної ефективності проведення комісійних операцій при видачі іпотечних кредитів населенню зі сторони українських банків.

Чиста процентна маржа за групами банків наведена на рисунку 3.4.

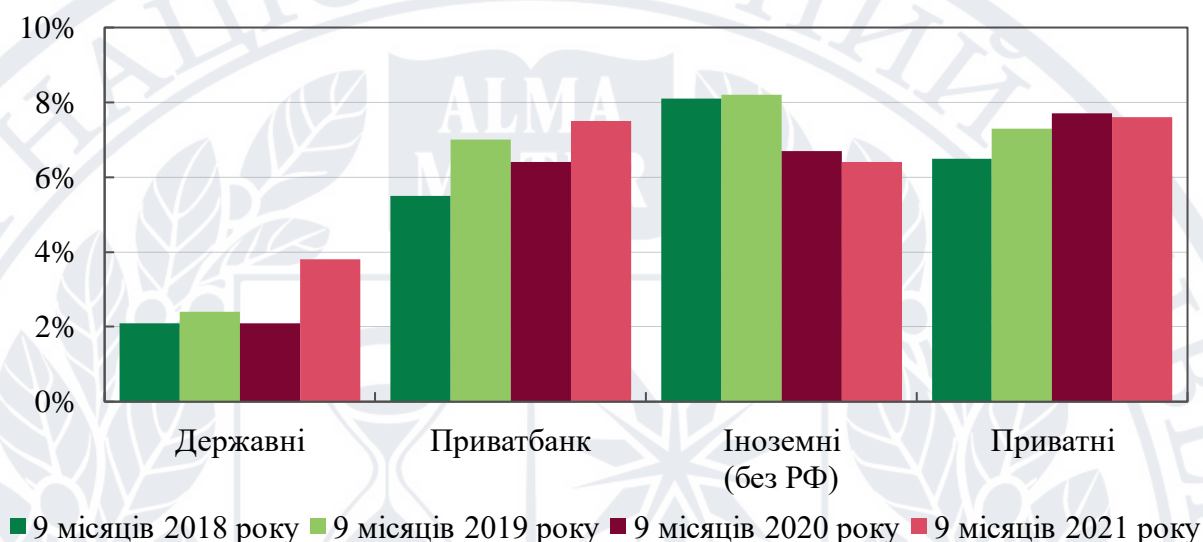


Рисунок 3.4 - Чиста процентна маржа за групами банків, %

Джерело: складено автором на основі [54]

Чиста процентна маржа за групами банків була вище в складі у іноземних банків, що було обумовлено системою політики управління їх активами та пасивами. Зміна працюючого корпоративного кредитного портфеля за галузями за рік наведена на рисунку 3.5.

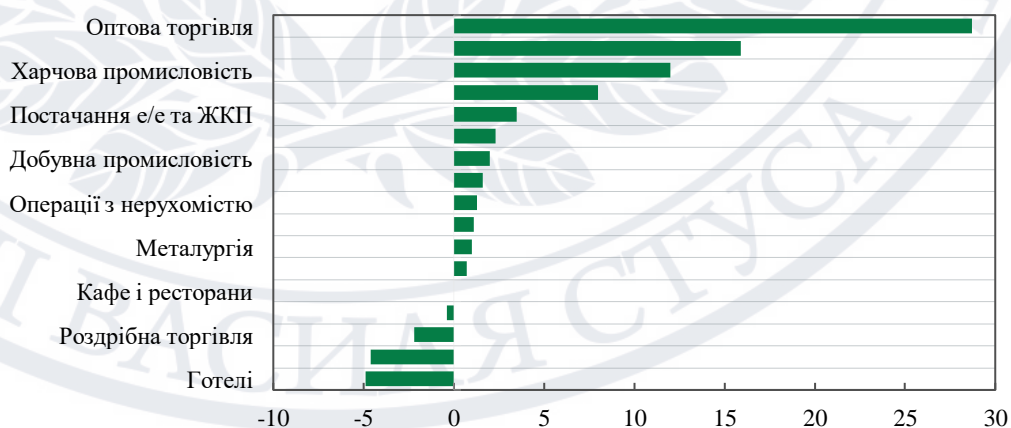


Рисунок 3.5 - Зміна працюючого корпоративного кредитного портфеля за галузями за рік, млрд грн.

Джерело: складено автором на основі [55]

Зміна працюючого корпоративного кредитного портфеля за галузями за рік вказує на важливість іпотечного кредитування в складі кредитного портфелю банку. Рівень кредитного ризику працюючого гривневого роздрібного кредитного портфеля наведено на рисунку 3.6.

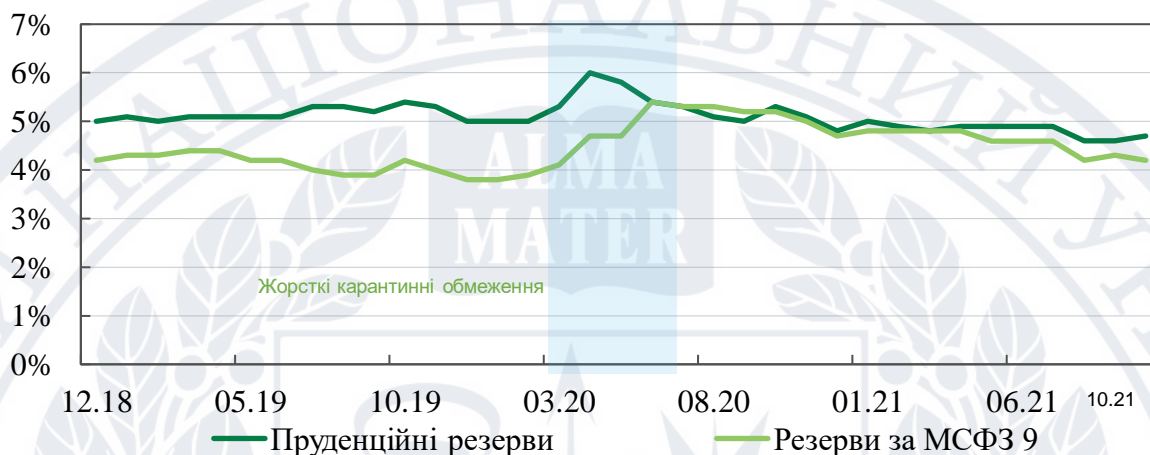


Рисунок 3.6 - Рівень кредитного ризику працюючого гривневого роздрібного кредитного портфеля, %

Джерело: складено автором на основі [55]

Рівень кредитного ризику працюючого гривневого роздрібного кредитного портфеля мав тренд до зростання на фоні збільшення карантинних обмежень. Частка непрацюючих роздрібних гривневих кредитів наведено на рис. 3.7.

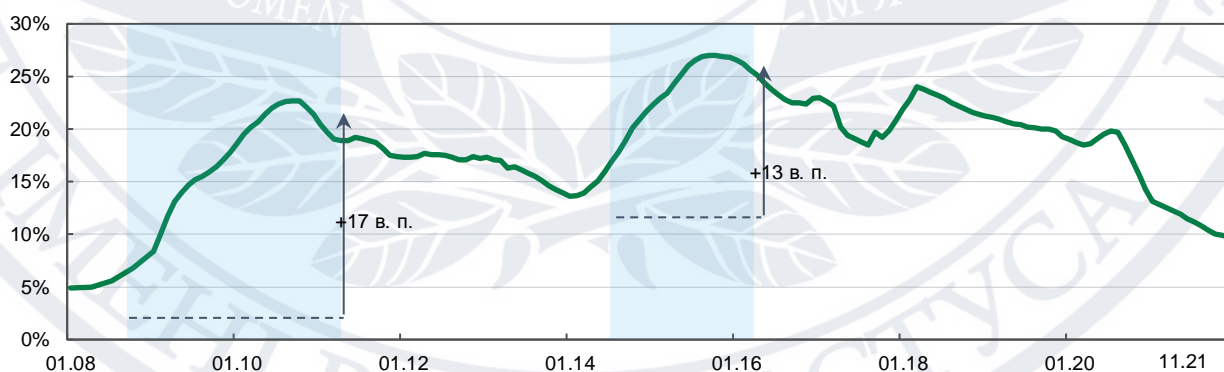


Рисунок 3.7 - Частка непрацюючих роздрібних гривневих кредитів, %

Джерело: складено автором на основі [55]

Частка непрацюючих роздрібних гривневих кредитів зменшилася на 4%, що вказує на покращення системи іпотечного ризик-менеджменту в банківській

системі. Умови кредитування і темпи зростання обсягів споживчих кредитів наведено на рисунку 3.8.

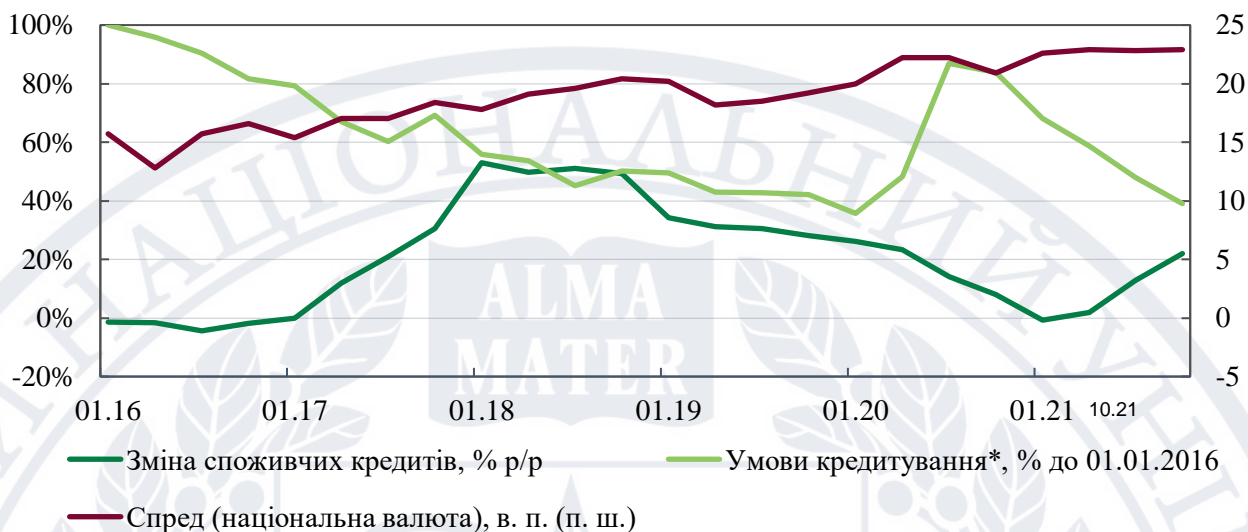


Рисунок 3.8 - Умови кредитування і темпи зростання обсягів споживчих кредитів, %

Джерело: складено автором на основі [56]

Умови кредитування і темпи зростання обсягів споживчих кредитів вказують на загальне погіршення стану іпотечного та загального кредитування бізнесу. Частка 20 найбільших банків у прирості роздрібного кредитного портфеля за цілями наведена на рисунку 3.9.

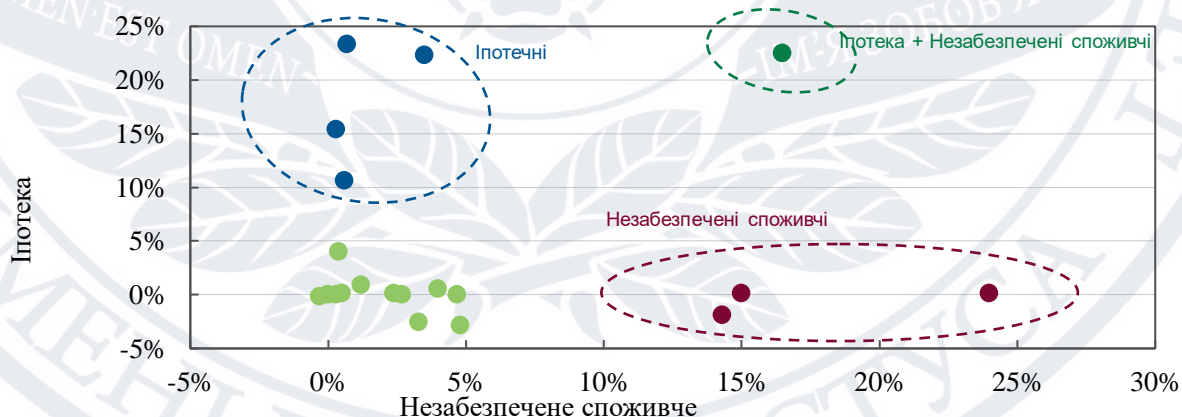


Рисунок 3.9 - Частка 20 найбільших банків у прирості роздрібного кредитного портфеля за цілями, %

Джерело: складено автором на основі [53]

Як видно з рис.3.12, частка 20 найбільших банків у прирості роздрібного кредитного портфеля за цілями вказує на слабкий рівень довіри банків до

іпотечного кредитування. Рівноважний рівень та динаміка відношення споживчих кредитів до ВВП наведено на рисунку 3.10.

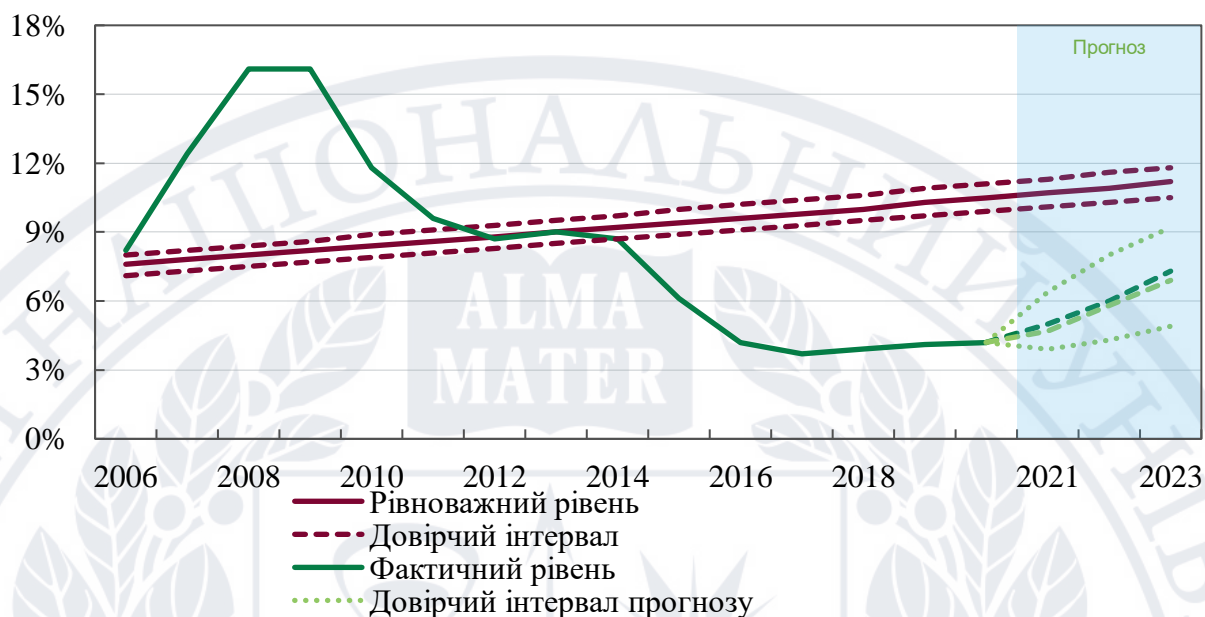


Рисунок 3.10 - Рівноважний рівень та динаміка відношення споживчих кредитів до ВВП, %

Джерело: складено автором на основі [56,57]

Добре чи гірше, тенденції в іпотечній галузі, як правило, відображають відповідні тенденції на ринку нерухомості в цілому. Але, безумовно, є кілька головних речей, на які слід звернути увагу — багато з яких переходять із бурхливого 2020 року та початку 2021 року — коли справа доходить до майбутнього ландшафту до кінця 2021 року:

- відсутність іпотечного житлового кредитування;
- коливання процентних ставок;
- поширене впровадження технологій;
- проблеми інвентаризації іпотечного житлового кредитування.

Перша половина 2021 року показала, що на багатьох ринках існує історично низька пропозиція житла, що спричинила значне зменшення нових будинків для купівлі.

Крім того, переважна більшість людей у 2020 р. проводила вдома більше часу, ніж будь-коли в сучасній історії. Оскільки за останній рік будинки

перетворилися на офіси та школи, багато людей прагнуть переїхати, розуміючи, що вони можуть захотіти почати думати про те, чи потрібно їм більше місця.

Подальша нестача товарних житла у поєднанні з високим попитом змусила покупців конкурувати за нерухомість, пропонуючи стимули та ціни, що значно вищі за запитувану ціну. Більшість покупців роблять кілька пропозицій, працюючи з брокерами протягом більш тривалих періодів через посилення конкуренції.

Як правило, ця динаміка має тенденцію на користь продавця, оскільки завдяки нижчим процентним ставкам покупці готові позичати більше і платити менше відсотків протягом терміну дії позики. Низький рівень інвентаризації житла та загальна невизначеність в економіці – все це впливає на поточну ринкову ціну на житло та відсоткові ставки.

Відсутність пропозиції житла могла спричинити затишшя з точки зору надання нових позик, але завдяки деяким неймовірно низьким процентним ставкам це затишшя було в першу чергу компенсовано значним збільшенням кредитів рефінансування. Для покупців житла можливість заблокувати низьку процентну ставку виявляється чудовою можливістю. Оскільки конкуренція і, відповідно, надзвичайно високі ціни на житло, потенційні покупці житла можуть врівноважити це, зафіксувавши низьку ставку.

Тим не менш, в іпотечній галузі залишаються процеси, які залишаються застарілими, в значній мірі покладаючись на мантру про те, що це «саме так, як це робили» протягом десятиліть. Зрештою, все зводиться до досвіду клієнтів, і правда в тому, що прогресивні технологічні платформи повинні покращити цей досвід і загальний результат.

Завдяки безлічі додатків proptech та fintech покупці житла можуть подати заявку та отримати іпотеку через мобільні додатки, поки вони буквально стоять у будинку, який хочуть купити. Як і в багатьох інших галузях, клієнти викликають потребу в інноваціях.

У свою чергу, іпотечні компанії повинні йти в ногу з часом, впроваджувати технології та підвищувати ефективність. Крім того, що

стосується нерухомості, часи, коли були лише традиційні дні відкритих дверей, минули. Технологія віртуального домашнього туру, яка служила зупинкою, залишиться тут, і потенційні покупці житла чекають віртуальних покрокових інструкцій та реалістичних 3D-відображень.

Що стосується іпотеки, рекрутинг також став віртуальним, що було і буде ще одним суттєвим коригуванням для галузі. Значна частина іпотечної індустрії заснована на відносинах, більшість з яких, як правило, створюються та підтримуються особисто. Протягом більшої частини 2020 року майже все це було переміщено в Інтернет, що створило свої проблеми з наймом.

Використання даних штучного інтелекту для розуміння ключових гравців галузі на основі їхньої відповідності організації, культури та керівництва дозволило рекрутерам з іпотеки використовувати пасивний рекрутинг як тактичний інструмент зростання. Компанії, які можуть побудувати свої рекрутингові потоки в програмну платформу, що включає функціональні можливості CRM, будуть тими, хто продовжуватиме успішно адаптуватися.

Решту цього року ми побачимо сильний ринок житла, оскільки економіка продовжує відновлюватися у світі після COVID-19. Сфери нерухомості та іпотеки постійно розвиваються, як і ті, хто працює в цих галузях. Ми можемо добре пам'ятати, що «в розпалі кожної кризи криються чудові можливості», включаючи широкі можливості в сферах нерухомості та іпотеки.

Динаміка портфелю рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів та договорів фінансового лізингу нерухомості (2006-2020 рр) наведена на рис. 3.12. Динаміка портфелю рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів та договорів фінансового лізингу нерухомості (2006-2021 рр.) вказує на зростання проблематики повернення іпотечного кредитування населення.

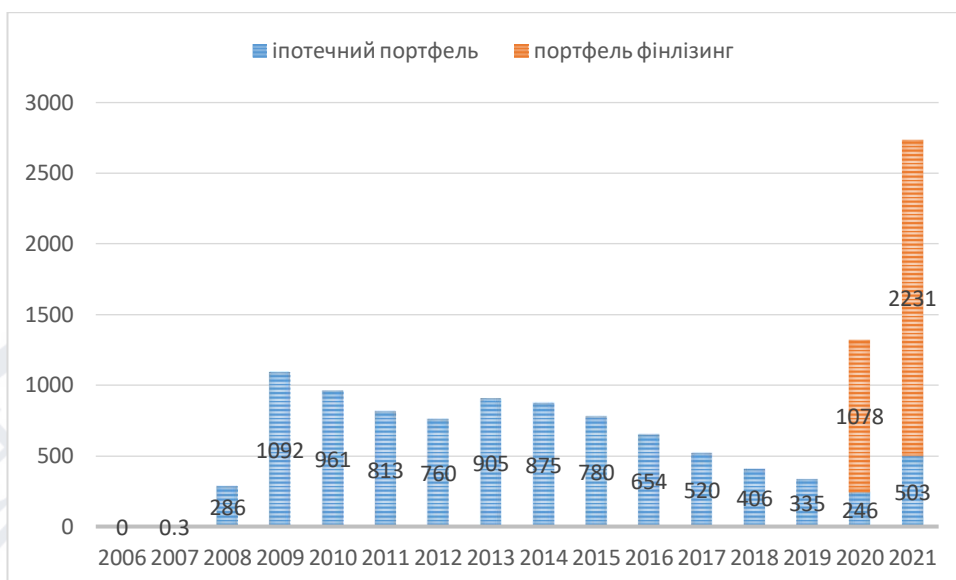


Рисунок 3.12 - Динаміка портфелю рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів та договорів фінансового лізингу нерухомості (2006-2021 рр), млн.грн.

Джерело: складено автором на основі [58]

Щоб знизити вплив негативних факторів, що негативно впливають на розвиток іпотечного ринку АТ «ПУМБ», необхідно зробити наступне:

- 1) розробляти різні програми іпотечного кредитування залежно від рівня життя населення та потреби їх у житлі;
- 2) створювати спеціальні іпотечні проєкти АТ «ПУМБ» з державною підтримкою для громадян, які опинилися у непростій фінансовій ситуації;
- 3) банківські інститути повинні видавати іпотечні житлові кредити якісним позичальникам, здатним впоратися з умовами виданого кредиту АТ «ПУМБ».

Обґрунтування рекомендацій та пропозицій щодо розвитку споживчого кредитування АТ «ПУМБ» дозволило встановити необхідність коригування цінової та комунікаційної політики банку з метою розширення векторів кредитування, особливо в умовах фінансової нестабільності, що дозволить покращити дохідність кредитного портфеля та сприятиме його диверсифікації за термінами, векторами та ризиками.

3.3 Оцінка ефективності іпотечного кредитування АТ «ПУМБ»

Обґрунтування рекомендацій та пропозицій щодо розвитку споживчого кредитування АТ «ПУМБ» вказує на потребу проведення оцінки якості та ефективності іпотечного кредитування АТ «ПУМБ».

В АТ «ПУМБ» актуальним є створення окремого центру кредитування в сфері іпотеки. Центр іпотечного кредитування - новий та унікальний формат обслуговування клієнтів АТ «ПУМБ». Це спеціалізований центр, який здійснює оформлення кредитів на фінансування нерухомості та надає повний комплекс послуг, необхідний для здійснення угод. Також у Центрі іпотечного кредитування для АТ «ПУМБ» можна отримати інформацію про забудовників та агентств нерухомості, ознайомитися та скористатися послугами реєстрації угод з нерухомістю.

Сфера послуг іпотечного кредитування АТ «ПУМБ»:

- надання консультації щодо кредитів на придбання та будівництво нерухомості;
- надання консультації щодо кредитів на будівництво та реконструкцію житла з використанням субсидії;
- надання консультації щодо індивідуальних кредитних програм фінансування нерухомості;
- оформлення кредитів на фінансування нерухомості та укладання кредитних договорів;
- супровід та консультація щодо укладених кредитних угод;
- надання послуг реєстрації угод з нерухомості з державної реєстрації та земельного кадастру;
- посвідчення договору про іпотеку;
- реєстрація договору про іпотеку;
- реєстрація нерухомості;
- попередній запис на отримання послуг через Центр клієнтської підтримки;
- розрахунково-касове обслуговування.

Визначимо ефективність іпотечного кредитування АТ «ПУМБ» на прикладі різних умов кредитування. Варіант 1. Сума покупки – 1500000 грн. Ставка, % -20%. Термін – 10 років. Разова комісія: % - 1%. Результати розрахунку наведено в табл. 3.3.

Таблиця 3.3

Результати розрахунку ефективності іпотечного кредитування АТ «ПУМБ» на прикладі різних умов кредитування

Показник	Варіант 1	Варіант 2	Варіант 3
Аванс, %	50,00	40,00	60,00
Початковий внесок	750 000,00	600 000,00	900 000,00
Сума кредиту	750 000,00	900 000,00	600 000,00
Разові комісійні витрати	7 500,00	9 000,00	6000,00
• Інші комісійні витрати (щомісячні та річні) за весь строк	0,00	0,00	0,00

Джерело: розраховано автором

Розрахунок щомісячного платежу і переоплати наведено в табл. 3.4.

Таблиця 3.4 - Розрахунок щомісячного платежу і переоплати по варіанту 1, грн.

	Класика	Ануїтет
Щомісячний платіж	з 18 578,77 до 6 352,74	14 556,68
Процентні витрати за кредитом	756 250,00	989 301,05
Переплата по кредиту	763 750,00	996 801,05
Ефективна ставка	20,20 %	26,36 %

Джерело: розраховано автором

Розрахунок щомісячного платежу і переоплати по варіанту 1 вказує, що проценти за кредитом складуть 756 250,00 грн. за класичною схемою та 989 301,05 грн. ануїтетною схемою; а ефективна кредитна ставка складає 20,20 % та 26,36 %.

Розрахунок щомісячного платежу і переоплати наведено в табл. 3.5.

Таблиця 3.5 - Розрахунок щомісячного платежу і переоплати по варіанту 2, грн.

	Класика	Ануїтет
Щомісячний платіж	з 22 294,52 до 7 623,29	17 468,01
Процентні витрати за кредитом	907 500,00	1 187 161,26
Переоплата по кредиту	916 500,00	1 196 161,26
Ефективна ставка	20,20 %	26,36 %

Джерело: розраховано автором

Розрахунок щомісячного платежу і переоплати по варіанту 2 вказує, що проценти за кредитом складуть 907 500,00 грн. за класичною схемою та 1 187 161,26 грн. ануїтетною схемою; а ефективна кредитна ставка складає 20,20 % та 26,36 %. Розрахунок щомісячного платежу і переоплати наведено в табл. 3.4.

Таблиця 3.6 - Розрахунок щомісячного платежу і переоплати по варіанту 3, грн.

	Класика	Ануїтет
Щомісячний платіж	з 14 863,01 до 5 082,19	11 645,34
Процентні витрати за кредитом	605 000,00	791 440,84
Переоплата по кредиту	611 000,00	797 440,84
Ефективна ставка	20,20 %	26,36 %

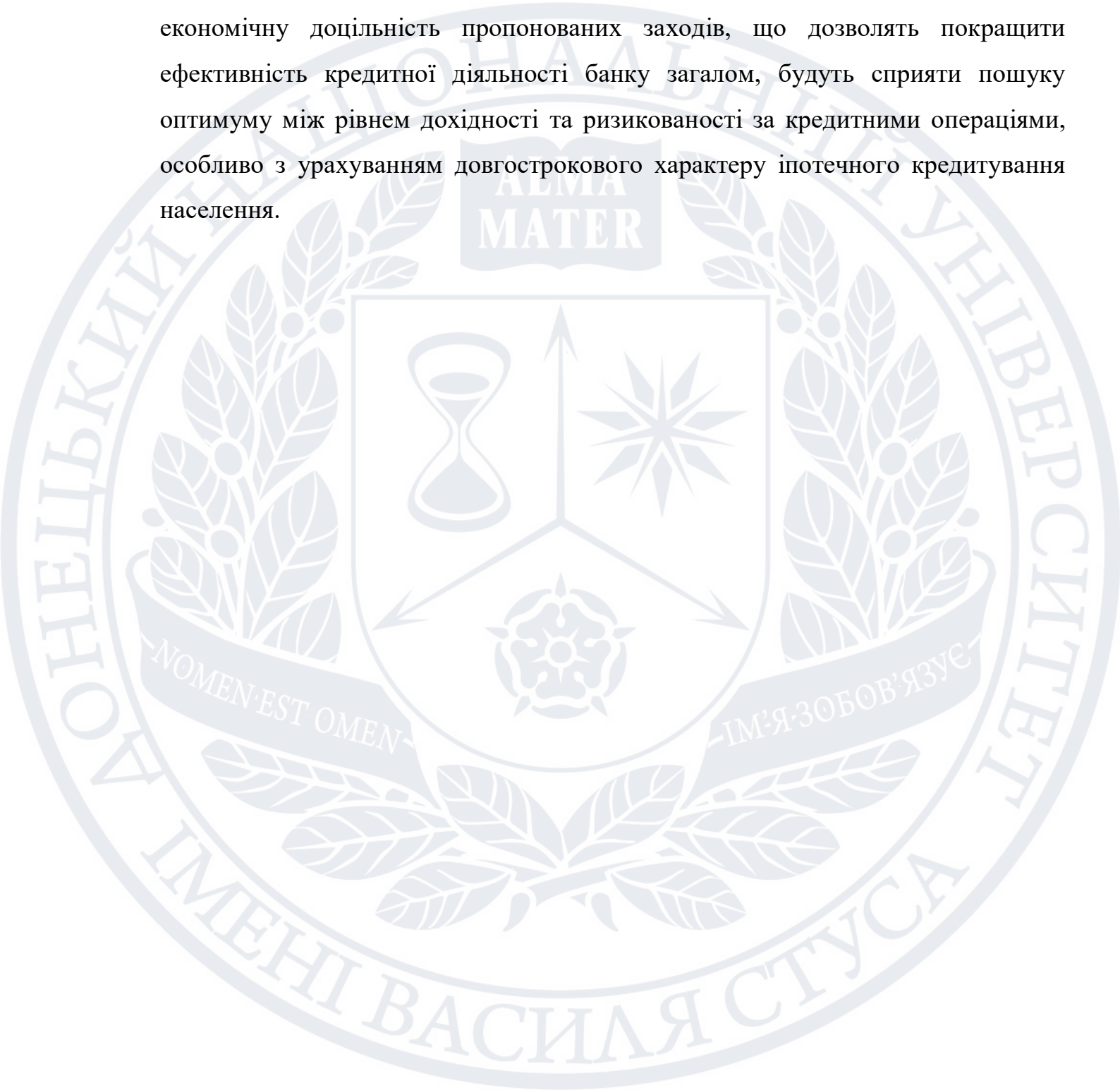
Джерело: розраховано автором

Розрахунок щомісячного платежу і переоплати по варіанту 3 вказує, що проценти за кредитом складуть 605 000,00 грн. за класичною схемою та 791 440,84 грн. ануїтетною схемою; а ефективна кредитна ставка складає 20,20 % та 26,36 %.

Середня вартість залучення коштів за даними фінансової звітності АТ «ПУМБ» складає $2389069/57515262 \cdot 100 = 4,15\%$, ефективна ставка за кредитами складала 36,88%, а за умови нарощення кредитного портфеля для фінансування іпотечних кредитів на, наприклад, 50 млн. грн. дозволить отримати за класичною схемою $50 \cdot 20,20\% = 10,1$ млн. грн. чистих процентних доходів та понесе $50 \cdot 4,15\% = 2,08$ млн. грн. чистих процентних витрат, що дозволить отримати за рік чистий процентний дохід в розмірі $10,1 - 2,08 = 8,02$ млн. грн., що

вказує на загальну ефективність розвитку системи іпотечного кредитування для банку в стратегічній перспективі.

Оцінка ефективності іпотечного кредитування АТ «ПУМБ» вказує на економічну доцільність пропонованих заходів, що дозволять покращити ефективність кредитної діяльності банку загалом, будуть сприяти пошуку оптимуму між рівнем дохідності та ризикованості за кредитними операціями, особливо з урахуванням довгострокового характеру іпотечного кредитування населення.



ВИСНОВКИ

У магістерській роботі запропоновано вирішення важливого науково-практичного завдання з розвитку теоретичних положень і методичних підходів та розроблення науково-практичних рекомендацій щодо активізації іпотечного житлового кредитування з урахуванням оцінки ризиків, яким піддаються учасники таких кредитних відносин. Основні висновки та результати, отримані в процесі дослідження, полягають у наступному:

— класифіковано ризики іпотечного кредитування у розрізі ризиків, які притаманні банківській системі загалом та ризиків, які пов'язані зі специфікою нерухомого майна. Проаналізовано світовий досвід управління даними ризиками та, на основі цього, надано рекомендації щодо мінімізації ризиків в умовах фінансової нестабільності в Україні. Виявлено причини та надано рекомендації щодо превентивних заходів їх виникнення;

— надано концептуальний підхід щодо мінімізації ризиків кредитора та позичальника при іпотечному кредитуванні шляхом побудови дворівневої моделі іпотечного кредитування. Запропоновано запровадження дворівневої моделі іпотечного кредитування, шляхом створення спеціалізованих іпотечних установ – відокремлених іпотечних підрозділів універсальних банків (іпотечних центрів), на основі яких в перспективі буде створено спільний іпотечний банк, що здійснюватиме емісію і розміщення власних іпотечних цінних паперів на першому рівні вторинного іпотечного ринку паралельно і узгоджено з діяльністю установи другого рівня – державної іпотечної компанії;

— проаналізовано ситуацію на ринку іпотечних послуг України в ретроспективі, поточну ситуацію та в перспективі. Наведено причини неперспективності даного виду кредитування для Банків. Проаналізовано сучасні пільгові програми іпотечного кредитування «Доступна іпотека під 7%» та «Є-оселя» та висвітлено результати їх впровадження. Розглянуто проблеми, з якими зіштовхнулись суб'єкти іпотечного кредитування через війну на

території України, такі як: знищення предмету іпотеки, втрата доходу та/або працездатності позичальників, смерть позичальника та ін.;

— здійснено оцінку ризиків іпотечного кредитування на прикладі іпотечного портфелю АТ «ПУМБ» та виявлено фактори впливу на ймовірність настання ризикової події в аналізованому банку на країні в цілому. Виявлено незацікавленість аналізованого банку у даному виді кредитування шляхом аналізу кредитного портфелю банку та частки іпотечного портфелю у ньому та в вартості активів загалом. Серед факторів впливу на розвиток іпотечного кредитування в Україні та в АТ «ПУМБ» виявлено: високі відсоткові ставки, ціни на житло, ціни на його оренду, вартість будівництва, кількість нових стартів будівництва, ризик знищення предмету застави через агресію рф;

— на базі оцінки ризиків іпотечного кредитування розроблено альтернативний методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник». Вивчення альтернативних шляхів розвитку та активізації іпотечного житлового кредитування в різних країнах світу дало змогу визначити корпоративний механізм купівлі житлової нерухомості за сприянням роботодавця та держави як один з ефективних можливих напрямів зменшення ризиків ІЖК. Удосконалений методичний підхід базується на основі ощадно-депозитних рахунків роботодавців і податкових важелях впливу, що уможливорює збільшення обсягів житлового кредитування на ринку нерухомості. Сутність методичного підходу корпоративного механізму – у можливості роботодавця отримати від держави податкові пільги, спрямувати їх на ощадні рахунки, а потім кошти від депонування за визначений термін спрямувати на кредитування молодих працівників;

В межах апробації запропонованого механізму активізації іпотечного житлового кредитування в комерційному напрямку із залученням роботодавця, розраховано можливий ефект від упровадження таких дій на прикладі ПрАТ «Укргідроенерго». Виявлено, що Товариство може придбати для своїх працівників 5 квартир на рік завдяки застосування даного механізму.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кожевніков О. В. Зарубіжний досвід іпотечного житлового кредитування. Молодий вчений. - 2019. - № 12(2). - С. 439-443.
2. Peter Miller. Mortgage rates chart: Historical and current rate trends – November 18, 2022 URL: <https://themortgagereports.com/61853/30-year-mortgage-rates-chart>
3. Дубина М. Теоретичні аспекти функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. Проблеми і перспективи економіки та управління - 2018. - № 4. - С. 176-187
4. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости. – М: Финансы и статистика, 1999. – 246с.
5. Артем'єва О. О. Іпотечне кредитування як дефібллятор економіки України: Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія : Економічні науки. - 2021. - № 4(2). - С. 86-96.
6. Язлюк Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні: Український журнал прикладної економіки. - 2020. - Т. 5, № 4. - С. 70-79.
7. Іванюк С. Р. Кредитний ризик та його визначальні фактори в Україні: Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія : Економічні науки. - 2019. - № 5. - С. 130-139.
8. Морозова Г. С. Сутність та методи управління кредитним ризиком банку: Вісник ХНАУ. Серія : Економічні науки. - 2014. - № 7. - С. 343-353.
9. Городецька Т. Б. Методичні підходи до зниження кредитного ризику: Економіка. Фінанси. Право. - 2021. - № 11(1). - С. 16-20.
10. Credit risk management: What it is and why it matters. URL: https://www.sas.com/en_us/insights/risk-management/credit-risk-management.html (дата звернення: 16.10.2022 р.)

- 11.Ndyagyenda Catherine. Credit Risk Management and Financial Performance: A Case of Bank of Africa (U) Limited - Journal of Business and Management - Vol.8 No.1, January 2020
- 12.Ушакова О. А. Управління відсотковим ризиком у системі банківського ризик-менеджменту: Економічний простір. - 2020. - № 157. - С. 85-88.
- 13.MICHAEL J BOYLE. Managing Interest Rate Risk. Investopedia - Updated June 09, 2022. URL: <https://www.investopedia.com/articles/optioninvestor/08/manage-interest-rate-risk.asp>
- 14.Wei-Da Chena, Yehning Chena, Shu-Chun Huangb. Liquidity risk and bank performance during financial crises - Journal of Financial Stability - Volume 56, October 2021, 100906
15. Ризик ліквідності (щодо банків): Liga Zakon – URL: <https://ips.ligazakon.net/document/TM021366>.
- 16.Лавренюк В. В. Управління валютним ризиком банку в умовах турбулентності на світових фінансових ринках: Бізнес Інформ. - 2020. - № 11. - С. 288-295
- 17.Хеджування валютних ризиків – Національний Банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/currency-risk-hedging> (дата звернення: 07.11.2022)
- 18.Мельник Л. В. Методи управління ризиками при іпотечному кредитуванні: Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки. - 2018. - Вип. 3. - С. 120-129.
19. M Power, T Scheytt, K Soin, K Sahlin. Reputational risk as a logic of organizing in late modernity - Organization studies, 2009 URL: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0170840608101482>
20. Великанова М. Управління ризиком та його стадії: економіко-правовий аналіз: Підприємство, господарство і право. – 2017. – №12. – С. 20–24.

21. Кушнір С. О. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем: Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна серія «Економічна». – 2020. – №98. – С. 36–45.
22. Запорожець Р. А. Причини й умови вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування: Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. – 2017. – №1. – С. 60–70.
23. Стаття 190. Шахрайство: Кримінальний Кодекс України – URL: https://protocol.ua/ua/kriminalniy_kodeks_ukraini_statnya_190/. (дата звернення: 12.11.2022)
24. Стаття 191. Стаття 191. Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем: Кримінальний Кодекс України URL: https://protocol.ua/ua/kriminalniy_kodeks_ukraini_statnya_191/ (дата звернення: 02.08.2022)
25. Стаття 192. Заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою: Кримінальний Кодекс України URL: https://protocol.ua/ua/kriminalniy_kodeks_ukraini_statnya_192/ (дата звернення: 02.08.2022)
26. Кредитне шахрайство в Україні: Bankchart URL: https://bankchart.com.ua/spozhivchi_kredit/stati/kreditne_shahraystvo_v_ukrayini. (дата звернення: 02.09.2022)
27. Аналоги "Еліта центру" розростаються: Новый адрес. Новая жизнь – URL: <https://address.ua/news/video/list/409>. (дата звернення: 02.09.2022)
28. ЖК Вилла София: состоится ли прецедент сноса: 3М2 онлайн-журнал о новостройках Киева и области – URL: https://3m2.ua/ru/stroykontrol-ru/zhk_villa_sofiya_sostoitsya_li_pretsedent_snosa/.
29. Григорук І. О. Теоретичні аспекти поняття "іпотека" та "іпотечне кредитування": Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія : Економічні науки. - 2013. - № 2. - С. 214-218.

- 30.Дмитришин Р.І. Моделі іпотечного кредитування: світовий досвід: Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. - 2012. - Вип. 8(1). - С. 35-39.
- 31.Валютне кредитування: дозволити не можна заборонити?: Українська правда – URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2011/01/12/265941/>.
- 32.Агентство по рефінансуванню житлових кредитів: Youcontrol – URL: https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/38040228/.(дата звернення: 23.10.2022)
- 33.Про агентство: АРЖК агентство по рефінансуванню житлових кредитів – URL: http://www.re-finance.com.ua/?page_id=21. (дата звернення: 16.11.2022)
- 34.Воротіна Н. В. Фінансові й бюджетні механізми відновлення економіки та інфраструктури України, зруйнованої збройною агресією Російської Федерації: Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. - 2022. - № 4. - С. 70-79.
- 35.Банки видали понад 6 млрд грн нових іпотечних кредитів за перші дев'ять місяців 2021 року – результати опитування: НБУ – URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/banki-vidali-ponad-6-mlrd-grn-novih-ipotechnih-kreditiv-za-pershi-devyat-misyatsiv-2021-roku-rezultati-opituvannya>. (дата звернення: 02.11.2022)
- 36.Програма "Доступна іпотека 7%": Фонд розвитку підприємництва – URL: <https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7>. (дата звернення: 02.11.2022)
- 37.Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7%»: Фонд розвитку підприємництва - URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultati-derzhavnoji-programi-dostupna-ipoteka-7>. (дата звернення: 02.11.2022)
- 38.єОселя: ДІА – URL: <https://diia.gov.ua/services/yeoselya>. (дата звернення: 02.11.2022)

- 39.Пільгова іпотека «єОселя»: які квартири можна купити під 3%: The page – URL: <https://thepage.ua/ua/real-estate/yaki-kvartiri-mozhna-pridbati-pid-ipoteku-ye-oselya>. (дата звернення: 02.11.2022)
- 40.Непрацюючі кредити або про показник NPL у банківській системі: Асоціація працівників України – URL: <https://uba.ua/ukr/news/8906/>.(дата звернення: 08.11.2022)
- 41.Що робити, якщо під час війни знищено заставне майно: поради юриста: Liga Zakon – URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/211955_shcho-robiti-yakshcho-pd-chas-vyni-znishcheno-zastavne-mayno-poradi-yurista. (дата звернення: 08.11.2022)
- 42.Закон України "Про іпотеку": Верховна Рада України. – 506. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>. (дата звернення: 08.11.2022)
- 43.Річні звіти: фінансова звітність банку ПУМБ: ПУМБ. Офіційний сайт – URL: https://about.pumb.ua/finance/annual_reports. (дата звернення: 08.11.2022)
- 44.Індекси цін на житло: Портал відкритих даних – URL: <https://data.gov.ua/dataset/d1c848cf-ff9b-473a-b38d-ad37348a09b7/resource/9e4066f7-4a81-4430-86e2-9f2abfe5dd45>. (дата звернення: 05.08.2022)
- 45.Введення в експлуатацію житлового, садового, дачного будинку у 2022 році: DREAMDIM Сайт адвоката Юрія Брикайла – URL: <https://dreamdim.ua/uk/vvedennya-v-ekspluatatsiyu-2022/>.(дата звернення: 05.08.2022)
- 46.Будівництво на старті. Як відновлюється ринок нерухомості в умовах війни в Україні: ФОКУС – URL: <https://focus.ua/uk/economics/520138-rynok-nedvizhimosti-v-ukraine-chto-izmenilos-za-4-mesyaca-voyny>. (дата звернення: 05.08.2022)
- 47.Доходи та умови життя/ Income and Living Conditions: Державна служба статистики України – URL:

- https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publdomogosp_u.htm. (дата звернення: 11.09.2022)
48. Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України: Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28.
49. Сердюк, А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах: Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. – №1 (76). – С. 20-26.
50. Документи: Укргідроенерго офіційний сайт – URL: https://uhe.gov.ua/pro_kompaniyu/dokumenty. (дата звернення: 11.09.2022)
51. Депозитний калькулятор: Фінансова культура – URL: <https://fincult.info/calc/deposit/>. (дата звернення: 11.09.2022)
52. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості: НБУ – URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-vidnovlyuye-schomisyachnu-publikatsiyu-rezultativ-opituvannya-bankiv-pro-obsyagi-nadanih-naselennyu>-(дата звернення: 11.09.2022)
53. Про іпотечне кредитування: НБУ – URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>. (дата звернення: 01.10.2022)
54. Частка непрацюючих кредитів (NPL) в Україні становила 30% на початок 2022 року: НБУ – URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/npl>. (дата звернення: 01.10.2022)
55. Споживче кредитування: чи є зростання небезпечним: Воркс Україна – URL: <https://voxukraine.org/spozhivche-kredituvannya-chi-ye-zrostannya-nebezpechnim/>.(дата звернення: 01.10.2022)
56. Національний Банк України - офіційний сайт URL: <https://bank.gov.ua/>.(дата звернення: 01.10.2022)
57. Інформація про ДІУ: Державна іпотечна установа – URL: <https://ipoteka.gov.ua/about/>. (дата звернення: 01.10.2022)

ДОДАТКИ



ДОДАТОК А

Корпоративний механізм ІЖК молоді «роботодавець - працівник»

