

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ В УКРАЇНІ

Іпотечне кредитування для фізичних осіб є ключовим елементом фінансового ринку України та важливою складовою для багатьох громадян, які мають мету придбати житло. Іпотечні кредити надають можливість здійснити мрію багатьох сімей про власний житло, тим самим не тільки вирішують питання місця проживання сімей, а й створюють підґрунтя для соціально-демографічного розвитку країни. Іпотечне кредитування в Україні регулюється законодавством, основними складовими якого є Закон України «Про іпотеку» та нормативні акти Національного банку України. Ці документи встановлюють правила надання іпотечних кредитів, вимоги до боржників та кредиторів, а також процедури реєстрації та виконання іпотеки.

Ключовою перешкодою для розвитку ринку є обмежена доступність послуги для більшості населення країни, зумовлене високими відсотковими ставками, наявністю інших додаткових умов (перший внесок, страхування, складність процесу), а з боку банків – велика ризиковість такого виду кредитування в порівнянні з іншими та складність прогнозування ризиків на довгострокову перспективу, враховуючи нестабільність економіки держави та вагомий вплив кризових явищ. Прогнозування його розвитку ускладнюється невизначеністю щодо термінів закінчення бойових дій та їх впливу на економіку. Ризики через високу інфляцію і валютну нестабільність негативно впливають на купівельну спроможність громадян [1].

Відновлення ринку іпотечного кредитування у 2023 році відбулося завдяки старту державної програми «Оселя. Програма іпотеки «Оселя», запроваджена Державною компанією «Укрфінжитло», надає можливість отримати іпотеку на строк до 20 років з початковим внеском від 20% вартості житла. Програма виконує дві ключові функції: соціальну та економічну. Перше завдання полягає у забезпеченні можливості громадянам з низькими доходами придбати власне житло, де представники ключових соціальних професій та особи, які мають право на пільги, отримують компенсацію від держави за базовими ставками, знижуючи вартість іпотеки до 3%. Друге завдання – підтримка розвитку ринку нерухомості, зокрема, шляхом стимулювання іпотеки під 7% [2].

Програма працює на принципі загальних умов і надання фінансування банкам- учасникам, які здійснюють видачу кредитів кінцевим споживачам. Завдяки старту програми «Оселя» в жовтні 2022 року ринок іпотечного кредитування відновив свою діяльність, проте обсяги виданих кредитів були незначними і досягли максимуму на показнику 358 кредитів за місяць у грудні 2022 року. В березні та квітні 2023 року відбулось критичне падіння через проблеми з фінансуваннями, проте починаючи з травня цього року кількість кредитів за програмою «Оселя» почала стрімко зростати, досягнувши у вересні та жовтні 2023 року найвищих значень. Останні є вже дуже близькими до пікових значень довоєнного 2021 року, коли у кращі місяці видавалось більше 1 000 кредитів.

Можна стверджувати, що наразі ринок іпотечного кредитування функціонує завдяки програмі «Оселя, адже доля в виданих іпотечних кредитах за цією програмою становить 93,3% від усіх видач іпотечних кредитів на ринку [3]. Впровадження програми «Оселя створило певну відповідність між попитом та пропозицією на ринку іпотечного кредитування за рахунок балансування вартості кредиту та залучення держави як учасника до взаємовідносин між банками та позичальниками. Середня сума іпотечного кредиту в Україні зростає з кожним роком, а з початку повномасштабного вторгнення виросла на 66%. На це мали ключовий вплив такі два основні чинники. З одного боку, це зміна валютного курсу, адже ціни на нерухомість в Україні формуються у валюті, зростання ціни ресурсів та інфляція. З іншого – це кредитування у воєнний час саме за програмою «Оселя, яка передбачає купівлю житла, рік побудови якого не має перевищувати три-сім років тому, що зумовлює значно вищу його вартість, у порівнянні з давньою забудовою.

Під впливом війни та запуску програми «Оселя відчутних змін зазнав і регіональний розподіл обсягу знов виданих іпотечних кредитів. Найбільш відчутні зміни відбулися у столичному регіоні, де попит з Києву мігрував до Київської області за рахунок більшої доступності житла у містах поблизу столиці. Видачу іпотечних кредитів у східних регіонах країни не було відновлено, адже в цих регіонах банки не готові надавати фінансування через близькість фронту та високу ризиковість таких операцій.

Втім, існують передбачення, що 2025 рік відкриє іпотечне кредитування для українців з нового, ще більш позитивного та доступного боку. Це відбудеться завдяки низьким процентним ставкам та позитивним макроекономічним трендам. Очікується, що відбудуться зміни в «Оселі», спрямовані на збільшення гнучкості та привабливості іпотечних програм. Це дає надію на розвиток первинного ринку нерухомості. Крім того, планується вдосконалення законодавчої бази у сфері іпотечного кредитування, що захистить права позичальників та кредиторів. Іпотечне кредитування

продовжує розвиватися завдяки впровадженню нових технологій. Це може передбачати більш гнучкі умови кредитування, використання цифрових платформ для спрощення процесу отримання іпотечних кредитів [4].

У розвитку іпотечного кредитування у 2025 році важливу роль відіграватиме стратегія девелоперів, зокрема, їх залученість до державних програм та розробка спільних з банками іпотечних програм. Саме активізація іпотечного кредитування може стати каталізатором позитивних змін в економіці України. Ефективне функціонування іпотечного ринку сприятиме не лише розвитку будівельної галузі, а й активізації економіки загалом. Залучення приватних інвестицій, зростання попиту на житло, розвиток пов'язаних секторів економіки може дати потужний імпульс для внутрішнього ринку та підвищення добробуту громадян. Отже, реформування іпотечного кредитування має стати пріоритетом на шляху відновлення та розвитку української економіки у повоєнний період.

Література

1. Заславська О. І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка*. 2023. Вип. 1 (61). С. 9-14.
2. «Оселя. Програма доступного кредитування житла. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>.
3. Українська фінансова житлова компанія. Інформація по результатам програми «Оселя. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/>.
4. Національний банк України. Про іпотечне кредитування URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>.

УДК 336.717

*Даценко Руслана Віталіївна, студентка
Науковий керівник: Худолій Ю.С., к.е.н., доц.*

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» (Україна)

УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВОЮ СТІЙКІСТЮ КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ В УМОВАХ ПІДВИЩЕНИХ РИЗИКІВ

У сучасних умовах питання підтримки фінансової стійкості комерційних банків в Україні набуло особливої важливості. Економічна та політична нестабільність створюють серйозні виклики, які деякі банки не витримують, що призводить до їх неплатоспроможності. Це, у свою чергу, негативно впливає на функціонування всієї банківської системи. У ринковій економіці банківська галузь є однією з ключових складових економічного прогресу, тому забезпечення її фінансової стійкості є пріоритетним завданням.

Банківська система України намагається зберегти свою фінансову стійкість, довіру клієнтів, збільшувати кредитування бізнесу і населення навіть в такі складні часи для країни. Ключову роль у забезпеченні стійкості всього банківського сектора відіграє фінансова стійкість кожного окремого комерційного банку. У ринкових умовах фінансово стійкий банк має значні переваги перед конкурентами, що виражається в можливості залучати додаткові ресурси. Адже саме стабільність банку формує довіру вкладників і клієнтів, оскільки фінансова установа, як суб'єкт господарювання, здебільшого працює з позиковими коштами.

Під час забезпечення фінансової стійкості на необхідному рівні банківські установи зіштовхуються з низкою труднощів, серед яких можна виділити наступні:

1) відсутність довіри з боку клієнтів до банків, що безпосередньо впливає на залучення депозитів, знижує їх обсяги, що ускладнює розширення ресурсної бази та негативно позначається на фінансовій стійкості установи;

2) неоптимізоване управління кредитними ресурсами, погіршення якості кредитних портфельів і зростання кількості проблемних кредитів ускладнюють здійснення кредитної діяльності, що також має негативний вплив на фінансову стійкість банку;

3) низький рівень капіталізації обмежує можливості для розширення кредитування, зокрема довгострокового, що обмежує отримання додаткових доходів і погіршує фінансову стійкість.

Для вирішення вказаних проблем необхідно насамперед зосередитися на поліпшенні якості кредитного портфеля та зменшенні кількості проблемних позик. Фінансовим установам варто адекватно оцінювати стан портфеля і своєчасно виявляти кредитні ризики. Банки повинні застосовувати всі доступні джерела даних для оцінки здатності клієнтів виконувати зобов'язання за боргами [1].

Для збільшення рівня капіталізації потрібно вдосконалювати підходи до управління власними коштами, що передбачає збільшення чистого прибутку. Ключовим для банків є ефективне та збалансоване регулювання активів і пасивів для досягнення стабільної прибутковості банківських операцій.