



¹Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

ОЦІНКА ПЕРЕДУМОВ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

У статті розглянуто питання формування фінансової бази іпотечного кредитування. Проведено аналіз депозитних ресурсів банківської системи України у розрізі строків залучення, категорій вкладників та видів валют. Проаналізовано активи банків України за 2018–2020 р. Дано оцінку фінансових резервів банківської системи України. Досліджено динаміку показників співвідношення кредитів та депозитів банківських установ України у 2018–2020 рр. Надано пропозиції щодо розширення фінансового потенціалу іпотечного кредитування у банківських установах.

Ключові слова: іпотечне кредитування; депозити населення; активи банків; фінансові резерви банківської системи.

Постановка проблеми. На сьогоднішній день досить гострою є проблема пошуку фінансових ресурсів для забезпечення функціонування галузей економіки України. Досвід розвинених країн свідчить, що саме іпотечне кредитування є вагомим джерелом фінансування операцій суб'єктів господарювання цих країн, яке дозволяє збільшувати їх активи та доходи, сприяє підвищенню рівня капіталізації інвестиційних ресурсів. З огляду на що, важливого значення набуває створення сприятливих умов для функціонування системи іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню аспектів теорії та практики іпотечного кредитування, аналізу сучасного іпотечного ринку присвячені праці багатьох вітчизняних та зарубіжних дослідників, зокрема: В. Алексійчука, В. Амбросова, В. Базилевич, М. Гладій, Ю. Грузицький, О. Євтух, С. Єрошенков, Г. Калетник, В. Лагутін, Н. Назарчук, Г. Підлісецький, Н. Проскуракова, В. Роговой, Л. Рябченко, П. Савлука, О. Старкова та ін. Незважаючи на цінність досліджень, проведених вченими, широкий спектр питань, пов'язаних з удосконаленням іпотечного ринку, досі залишається маловивченим.

Постановка завдання. Метою даної статті є аналіз факторів, що

впливають на формування системи іпотечного кредитування в Україні, розроблення практичних рекомендацій щодо покращення фінансового забезпечення суб'єктів господарювання через розвиток іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу. Кредит, як фінансовий інструмент, реалізується у різних формах та видах, згрупованих за певними критеріями. Для досягнення завдань, поставлених нами в рамках даного дослідження, розглянемо один з ефективних способів залучення довгострокового позичкового капіталу – іпотечний кредит. Ст. 1 Закону України «Про іпотеку» визначає цю економічну категорію як «вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом» [1].

Кредитування завжди було й залишається пріоритетною економічною функцією банків. Формування ефективної системи іпотечного кредитування може відбутися лише за наявності достатнього обсягу фінансових резервів банківської системи. Фінансові резерви покликані забезпечити стійкість усієї фінансової системи, надійність фінансового забезпечення економічного розвитку у разі впливу непередбачуваних обставин [2, С. 141].

Як відомо, у діяльності банку важливим моментом є не тільки формування ресурсів, а й ефективне їх розміщення, тому одним з основних напрямів аналізу банківської діяльності є аналіз активних операцій. Аналітичні дані щодо стану та динаміки активів банківської системи України представлено у табл. 1.

Таблиця 1

Аналіз активів банківської системи України у 2018–2020 рр., млн грн

Показники	Роки			Відхилення, % 2020/ 2018
	2018	2019	2020	
Грошові кошти та їх еквіваленти	82664	132512	111049	134,3
Кошти в інших банках	114070	148277	220865	193,6
Кредити та заборгованість клієнтів	594003	562161	595881	100,3
Цінні папери	309136	379221	593673	192,0
Інші активи	834836	759423	684446	82,0
Загальні активи	1934709	1981594	2205914	114,0
Чисті активи	1360764	1494460	1822814	134,0

Джерело: розраховано автором за даними НБУ [3]



Наведені дані свідчать, що активи комерційних банків за аналізований період мають тенденцію до зростання. Так, за період 2018–2020 р. величина загальних активів збільшилась на 14%, що в абсолютному виразі становить 271205 млн грн. На зростання активів найбільшою мірою вплинуло зростання коштів у цінних паперах, як тих, що обліковуються за справедливою вартістю, так і цінних паперах, що обліковуються за амортизаційною собівартістю. Натомість інші активи мали тенденцію до зниження: за період 2018–2020 р. їх величина зменшилась на 150390 млн грн, або на 18%.

Частка кредитних операцій в структурі активів у 2018 році становила 30,7%, у 2019 році – 28,4%, у 2020 році – 27,0%. По відношенню до чистих активів частка кредитів значно вища – близько 40% протягом всіх досліджуваних років.

Наявність розбалансованої структури активів на сьогодні є однією з найактуальніших проблем комерційних банків України. Неякісне управління активними операціями та розбалансованість їх структури частіше за все призводять до від'ємного фінансового результату або незначного прибутку.

Здійснювати активні операції банки можуть лише за наявності відповідних ресурсів, які формуються в процесі діяльності банків. Джерелами формування банківських ресурсів є акумуляція грошових коштів від юридичних та фізичних осіб, а також створення власного капіталу. Основні показники структури пасивів банківської системи України відображено у табл. 2.

Таблиця 2

Аналіз пасивів банківської системи України у 2018–2020 рр., млн грн

Показники	Роки			Відхилення, % 2020/ 2018
	2018	2019	2020	
Власний капітал, в т.ч.	155650	200854	210640	135,3
<i>Статутний капітал</i>	465532	470712	479932	103,0
Зобов'язання банків, в т. ч.	1205114	1293606	1612174	133,8
<i>Кошти суб'єктів господарювання</i>	406166	498156	646491	159,2
<i>Кошти фізичних осіб</i>	508869	552592	682029	134,0
Пасиви банків	1360764	1494460	1822814	134,0

Джерело: розраховано автором за даними НБУ [3]

Динаміка представлених в табл. 2 показників дає підстави для висновку, що у банківській системі власний капітал зростає значно нижчими темпами, ніж залучений капітал банків. Так, за період

2018–2020 р. власний капітал збільшився на 54990 млн грн, натомість зобов'язання банків зросли на 407060 млн грн. Характерно, що величина статутного капіталу є значно вищою, ніж сумарна величина власного капіталу, що пояснюється наявністю збитків у банківських установ, які зменшують власний капітал банківської системи.

Протягом всіх досліджуваних років у структурі пасивів банків значно переважали залучені кошти, частка яких становила понад 88%. Залучені кошти формуються через депозити фізичних осіб та кошти суб'єктів господарювання. Наведені дані свідчать, що кошти юридичних осіб та кошти фізичних осіб збільшуються пропорційно. В структурі залученого банківською системою капіталу прослідковується незначне перевищення коштів фізичних осіб над коштами суб'єктів господарювання.

Величина власного капіталу банків порівняно із залученими джерелами є критично низькою, тому існує необхідність у збалансуванні джерел формування банківських ресурсів. За останні роки у банківській системі України відбувались зміни, що мали суттєвий вплив на стійкість вітчизняної фінансової системи: стрибкоподібні коливання курсу гривні до іноземних валют та відповідні зміни у сукупних активах банків, спричинені значною питомою вагою валютних активів (близько 40%), банкрутство та націоналізація банків (з початку 2014 року припинили свою діяльність 105 банків). І якщо на початок цього періоду в Україні діяло 180 комерційних банків, то на кінець 2020 року їх залишилось тільки 73, причому всі банківські установи у 2020 році скоротили кількість структурних підрозділів на 10,8%, або на 868 відділень – до 7,134 тис.

Станом на 1 січня 2021 року Ощадбанк залишається лідером за кількістю відділень (1,837 тис.), друге місце посідає Приватбанк (1,717 тис.), третє – Райффайзен банк Аваль (396), четверте – Укргазбанк (276) та п'яте – Укрсиббанк (27) [4].

Для оцінки поточного стану банківської системи показовою є динаміка співвідношення кредитів та депозитів, так званого показника LDR (loan-to-deposit ratio). Співвідношення кредитів та депозитів дає змогу оцінити ступінь забезпеченості кредитних ресурсів коштами, залученими за депозитними програмами банків. Оцінка фінансових резервів банківської системи проведена у табл. 3.

Представлені дані свідчать, що протягом досліджуваного періоду спостерігається тенденція до зниження показника



співвідношення кредитів та депозитів. Якщо у 2018 році обсяг наданих банками кредитів перевищував обсяг залучених депозитів на 15%, то у 2019 році банки надали на 10% менше кредитів, ніж залучили депозитів. Ця тенденція збереглася і у 2020 році: обсяг залучених депозитів на 30% перевищує обсяг наданих банківською системою кредитів. Очевидно, що найменший розрив між обсягами наданих позик та коштів на депозитах спостерігався у 2018 році, найбільший – у 2020 році.

Оптимальним співвідношенням кредитних та депозитних коштів є 100%, що свідчить про збалансований стан фінансово-кредитної системи держави, проте у різних країнах світу існують власні підходи до визначення оптимального рівня LDR.

Таблиця 3

Оцінка фінансових резервів банківської системи України у
2018–2020 рр.

Показники	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Темп зростання 2020/2018, %
Обсяг кредитів, наданих банками України, млн грн	1073131	971871	948386	88,4
Обсяг депозитів, залучених банками України, млн грн	932967	1071666	1348130	144,5
Співвідношення кредитів до депозитів банківської системи, %	115,0	90,7	70,3	61,1
Обсяг довгострокових кредитів, наданих банками України, млн грн	581 189	498400	482642	83,1
Обсяг довгострокових депозитів, залучених банками України, млн грн	154 435	132584	146440	94,8
Співвідношення довгострокових кредитів до довгострокових депозитів банківської системи, %	376,3	375,9	329,6	87,6

Джерело: розраховано автором за даними НБУ [3]

Так, у більшості країн Єврозони показник співвідношення кредитних коштів до депозитів протягом останніх 10 років перевищував 100%: у Фінляндії LDR коливався навколо позначки 160%, в Ірландії даний показник у 2018 році становив 112%, в Італії – 110%, у Греції – 136%. У деяких країнах співвідношення позик до вкладів було меншим за 100%, наприклад, в Бельгії за останні 10 років показник знизився з 89% до 70%, у Латвії рівень LDR

зменшився з позначки 169% до 73% [5].

У США показники LDR для 5 найбільших банків коливаються від 65% для JPMorgan Chase та Citigroup до 85% для U.S. Bancorp. Відповідно до нормативних вимог США та беручи до уваги фактор обережності, рівень LDR для традиційного банку має становити 80–90%, проте оптимальному рівню показника на даний час відповідає лише U.S. Bancorp [6].

З огляду на досвід розвинених країн, можна стверджувати, що співвідношення кредитних та депозитних коштів на рівні 100–110% свідчить про фінансову стійкість банківської системи, в той час, як зростання даного показника або його різке зниження характеризує неефективне використання коштів, залучених банками.

Зовсім протилежною є ситуація із співвідношенням довгострокових кредитів та довгострокових депозитів. Тут ситуація доволі стабільна і характеризується значним перевищенням обсягу довгострокових кредитів над обсягом залучених довгострокових депозитів: протягом всього досліджуваного періоду це перевищення було більше ніж 3 рази. Варто зауважити, що така ситуація склалася не через великий обсяг наданих довгострокових кредитів, а, насамперед, через малий обсяг довгострокових депозитів, частка яких в загальному обсязі коливається в межах 11–16%.

Протягом 2018–2020 р. спостерігається зниження величини наданих довгострокових кредитів та величини залучених довгострокових депозитів у рівній пропорції: на 17,1% та 17,3% відповідно. Динаміка показників співвідношення кредитів та депозитів банківських установ представлена на рис. 1.

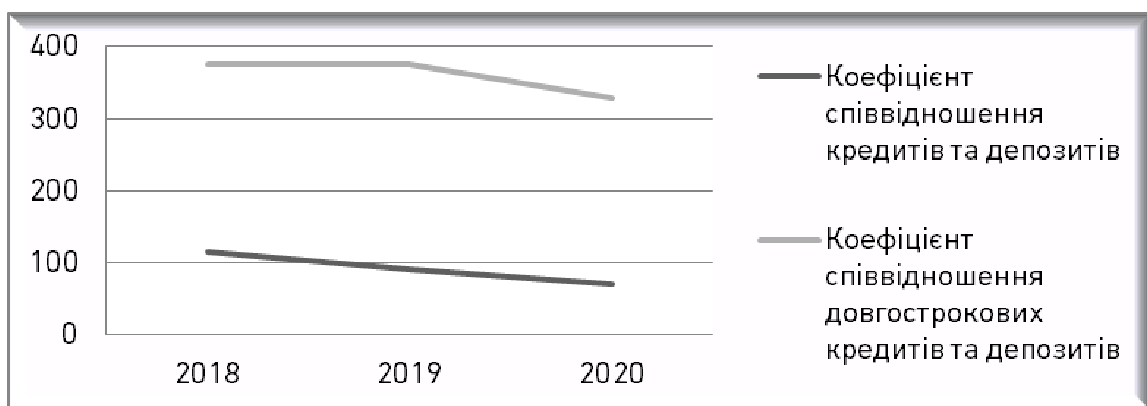


Рис. 1. Динаміка показників співвідношення кредитів та депозитів банківських установ України у 2018–2020 рр.

Джерело: побудовано автором за даними НБУ [3]

Пікового значення розрив між довгостроковими кредитами та депозитами сягає у 2018 році коли показник LDR становив 376,3%, тобто у 2018 році було видано у 3,7 рази більше кредитів із строком погашення понад 5 років, ніж було залучено депозитних коштів із відповідним терміном повернення. Ситуація не стабілізувалась і у 2019–2020 рр. Так, у 2020 році обсяг довгострокових кредитів, наданих банками, становив 482,6 млрд, в той час, як обсяг залучених довгострокових депозитів складав 146,4 млрд грн.

Подібну динаміку можна пов'язати з тим, що в умовах нестабільної суспільно-політичної та економічної ситуації більшість вкладників надають перевагу коротко- та середньостроковим депозитам із меншим відсотком, що дозволяє знизити депозитні ризики.

Р. В. Ціщик зауважує, що у той час, як господарюючі суб'єкти здійснюють пошук доступних джерел фінансування інвестицій, значна частина заощаджень населення накопичується у національній та іноземній валютах у банківських установах [7, С. 72]. Переважно банки залучали кошти на депозити у національній валюті (рис. 2).

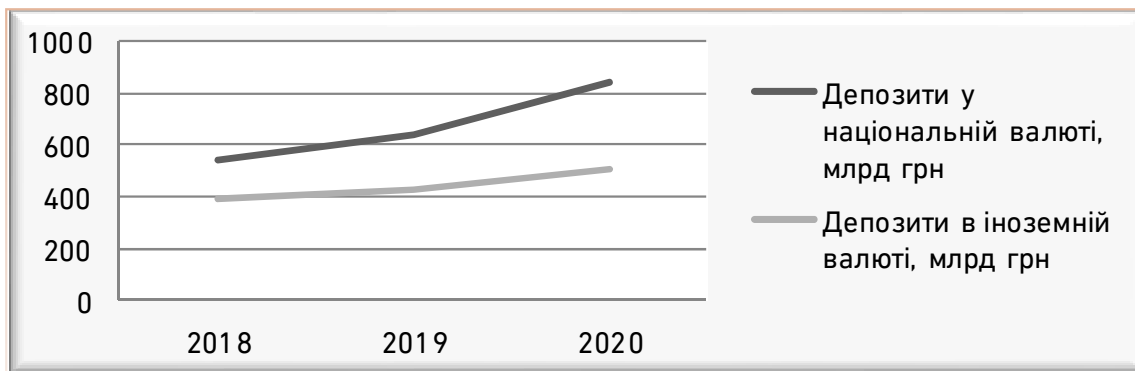


Рис. 2. Динаміка депозитів, залучених банками у розрізі видів валют у 2018–2020 рр.

Джерело: побудовано автором за даними НБУ [3]

Як видно з рис. 2 відбувається зростання величини депозитів як в національній, так і іноземній валютах, причому величина депозитів в національній валюті зростає вищими темпами. І якщо у 2018 році розрив між темпами зростання обсягів депозитів становив 1,4 рази, то у 2020 році – 1,6 рази. Оскільки зростання клієнтського портфеля відбувається переважно за рахунок вкладів на вимогу, частка яких у загальній величині депозитів становила у 2020 році 59,7%, можна говорити про збереження серед населення та суб'єктів господарювання настроїв недовіри до банківських установ.

У регіональному розрізі, структурні диспропорції між областями України за обсягами депозитів на 31.01.2021 р. проявляються наступним чином: близько половини усіх депозитів залучено у м. Київ та Київській області, більше 8% – у Дніпропетровській області, по 5% депозитних коштів акумулюють Харківська та Одеська області, понад 4% – Львівська область. В решті областей у банківських установах обсяги розміщених вкладів підприємств та населення складають менше 3%, частіше – менше 2% від загального обсягу депозитних коштів.

Депозити домогосподарств та підприємств на рахунках банків виступають в якості тимчасово вільних грошових коштів, що за інших рівних умов формують фінансовий актив, потенційний інвестиційний потік. Грунтуючись на методах абстрактного моделювання економічних явищ, вважаємо за доцільне розглядати масив розміщених підприємствами усіх форм власності та домогосподарствами вкладів у банківських установах України як розмір фінансового потенціалу іпотечного кредитування, який станом на 01.01.2021 р. становив 1348 млрд грн.

З метою здійснення оцінки інституційного середовища іпотечного кредитування нами проведено аналіз показників густини банківської мережі та інтенсивності кредитної діяльності (табл. 4).

Таблиця 4

Аналіз густини банківської мережі та інтенсивності кредитної діяльності у 2018–2020 рр.

Показники	Од. вим.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Темп зростання 2020/2018, %
1	2	3	4	5	6
Кількість діючих банків	од.	77	75	73	94,8
з них: з іноземним капіталом	од.	37	35	33	89,2
у т.ч. зі 100% іноземним капіталом	од.	23	23	23	100,0
Кількість структурних підрозділів банків (філій)	од.	8509	8002	7134	83,8
Обсяг виданих кредитів	млн грн	1073131	971871	948386	88,4
Обсяг кредитних ресурсів, що припадає на 1 кредитора	млн грн	13937	12958	12992	93,2
Обсяг виданих кредитів фізичним особам	млн грн	196859	206737	199561	101,4
Обсяг кредитів, виданих суб'єктам господарювання	млн грн	919071	821936	749335	81,5

Джерело: розраховано автором за даними НБУ [3]



Наведені дані свідчать, що протягом 2018–2020 років кількість банківських установ продовжує скорочуватись. За цей період ще 4 банки за участю іноземного капіталу припинили свою діяльність. Всього ж, починаючи з 2013 року, кількість банківських установ скоротилась більш, ніж вдвічі. Спостерігається скорочення не лише банків, а й їх структурних підрозділів. Так, за досліджуваний період кількість філій зменшилась на 16,2%, або на 1375 одиниць.

За період 2018–2020 р. зменшились обсяги наданих банками кредитів з 1073 млрд грн до 948 млрд грн, або на 11,6%. Вказані події призвели до зменшення обсягів кредитних ресурсів з розрахунку на 1 кредитора. Якщо у 2018 році на одного кредитора припадало 13937 млн грн, то у 2020 році – 12992 млн грн, що на 6,8% менше.

Переважаюча частина кредитів надавалась юридичним особам. Частка кредитів, виданих суб'єктам господарювання становила у 2018 році 85,6%, у 2019 році – 84,5%, у 2020 році – 79,0%. Наведені дані свідчать, що частка кредитів юридичним особам у загальному їх обсязі має тенденцію до зниження. Аналогічна ситуація спостерігається і стосовно абсолютної суми кредитів, виданих підприємствам, установам, організаціям: за аналізований період їх величина зменшилась на 170 млрд грн, або на 18,5%. Натомість обсяг кредитів, виданих фізичним особам, має тенденцію до зростання.

Висновки. Таким чином, аналіз передумов формування системи іпотечного кредитування дає можливість зробити висновки про наявність значних резервів для активізації даного виду кредитування за умови розвитку інституційної структури та належного рівня державної підтримки. До шляхів розширення фінансового потенціалу іпотечного кредитування належать: використання банківських інструментів щодо залучення депозитів; створення сприятливих умов для розміщення іпотечних цінних паперів на фондовому ринку; зменшення показників ризиковості за кредитами та іпотечними цінними паперами шляхом оптимізації системи державного гарантування іпотечного кредитування; розвиток фінансової інфраструктури.

Основними положеннями державної політики при цьому повинно стати: забезпечення стартового капіталу кредитних установ, підтримка їх ліквідності та ресурсної бази наданням довгострокових кредитів за низькими ставками, застосування пільг; створення

необхідної законодавчої бази; жорстке державне регулювання діяльності кредиторів та емітентів іпотечних цінних паперів.

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV, редакція від 06.11.2014. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 16.12.2021).
2. Мельник Л. В. Ресурсний потенціал іпотечного кредитування в аграрній сфері: теорія, методологія, практика : монографія. Київ : Видавничий дім «Кондор», 2019. 302 с.
3. Національний банк України: вебсайт. URL: <https://bank.gov.ua/> (дата звернення: 16.12.2021).
4. За рік банки закрили 870 відділень: найбільше Ощадбанк. *Економічна правда*. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/01/19/670140/> (дата звернення: 16.12.2021).
5. Euro area statistics: вебсайт. URL: <https://www.euro-area-statistics.org/?lg=en> (дата звернення: 16.12.2021).
6. Федеральная служба государственной статистики: вебсайт. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/ (дата звернення: 16.12.2021).
7. Ціщук Р. В. Аналіз динаміки та структури заощаджень населення України. *Економічний аналіз* : зб. наук. праць ТНЕУ. 2015. Том 20. С. 71–75.

REFERENCES:

1. Pro ipoteku : Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 № 898-IV, redaktsiia vid 06.11.2014. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (data zvernennia: 16.12.2021).
 2. Melnyk L. V. Resursnyi potentsial ipotechnoho kredyтування v ahrarnii sferi: teoriia, metodolohiia, praktyka : monohrafiia. Kyiv : Vydavnychy dim «Kondor», 2019. 302 s.
 3. Natsionalnyi bank Ukrainy: vebsait. URL: <https://bank.gov.ua/> (data zvernennia: 16.12.2021).
 4. Za rik banky zakryly 870 viddilen: naibilshe Oshchadbank. *Ekonomichna pravda*. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/01/19/670140/> (data zvernennia: 16.12.2021).
 5. Euro area statistics: vebsait. URL: <https://www.euro-area-statistics.org/?lg=en> (data zvernennia: 16.12.2021).
 6. Federalnaia sluzhba hosudarstvennoi statystyky: vebsait. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/ (data zvernennia: 16.12.2021).
 7. Tsishchyk R. V. Analiz dynamiky ta struktury zaoshchadzhen naselennia Ukrainy. *Ekonomichnyi analiz* : zb. nauk. prats TNEU. 2015. Tom 20. S. 71–75.
-



Melnyk L. M. [1; ORCID ID: 0000-0003-1731-1860],

Candidate of Economics (Ph.D.), Associate Professor

¹*National University of Water Management and Environmental Engineering, Rivne*

ASSESSMENT OF PREREQUISITES FOR THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

The experience of developed countries shows that mortgage lending is an important source of financing the operations of economic entities, which increases their assets and income, helps to increase the level of capitalization of investment resources. The purpose of this article is to analyze the factors influencing the formation of the mortgage lending system in Ukraine.

The article analyzes the deposit resources of the banking system of Ukraine by terms of involvement, categories of depositors and types of currencies. It was found that the amount of banks' equity compared to borrowed sources is critically low. Raised funds are formed through deposits of individuals and funds of business entities. Commitments have been on the rise throughout the years under review. The structure of borrowed capital shows a slight excess of funds of individuals over the funds of economic entities.

The assets of Ukrainian banks for 2018–2020 have been analyzed. It has been emphasized that there is a problem of imbalance in the structure of assets, which leads to a negative financial result or insignificant profits of banking institutions.

An estimate of the financial reserves of the banking system of Ukraine has been given. The dynamics of the ratio of loans and deposits of banking institutions of Ukraine in 2018–2020 has been studied. It has been noted that the funds raised by banks are used inefficiently, as the cost of deposit operations does not provide banks with income, which leads to a deterioration in their financial condition

Proposals for expanding the financial potential of mortgage lending in banking institutions through the use of banking instruments to attract deposits and the development of financial infrastructure has been given.

It has been emphasized that the main provisions of state policy should be: providing start-up capital of credit institutions; maintaining their liquidity and resource base by providing long-term loans at low rates; application of benefits; creation of the necessary legal framework; strict state regulation of creditors and issuers of mortgage securities.

Keywords: mortgage lending; household deposits; bank assets; financial reserves of the banking system.

Мельник Л. М. [1; ORCID ID: 0000-0003-1731-1860],
К.э.н., доцент

¹Национальный университет водного хозяйства и природопользования, г. Ровно

ОЦЕНКА ПРЕДПОСЫЛОК РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

В статье рассмотрены вопросы формирования финансовой базы ипотечного кредитования. Проведен анализ депозитных ресурсов банковской системы Украины в разрезе сроков привлечения, категорий вкладчиков и видов валют. Проанализированы активы банков Украины за 2018–2020 гг. Дана оценка финансовых резервов банковской системы Украины. Исследована динамика показателей соотношения кредитов и депозитов банковских учреждений Украины в 2018–2020 гг. Даны предложения по расширению финансового потенциала ипотечного кредитования банковских учреждений.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; депозиты населения; активы банков; финансовые резервы банковской системы.

Отримано: 17 грудня 2021 р.
Прорецензовано: 24 грудня 2021 р.
Прийнято до друку: 29 грудня 2021 р.