

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»  
Навчально-науковий інститут фінансів, економіки, управління та права  
Кафедра фінансів, банківського бізнесу та оподаткування

## **Магістерська робота**

**на тему «Іпотечні програми кредитування: інструментарій реалізації та ефективного використання»**

Виконала: студентка 6-го курсу, групи 2-мЕФ  
Спеціальності  
072 «Фінанси, банківська справа та страхування»  
за освітньо-професійною програмою «Фінанси,  
банківська справа та страхування»  
другого (магістерського) рівня вищої освіти  
Гостудим М.Ю.  
Керівник: д.е.н., професор Птащенко Л.О.  
Рецензент: к.е.н, доцент Чижевська М.Б.

Засвідчую, що в цій роботі немає запозичень із  
праць інших авторів без відповідних посилань  
Гостудим М.Ю. \_\_\_\_\_

Підтверджую достовірність даних, використаних  
у роботі  
Гостудим М.Ю. \_\_\_\_\_

Полтава, 2022 року

## АНОТАЦІЯ

Гостудим М.Ю. Іпотечні програми кредитування: інструментарій реалізації та ефективного використання. Рукопис. Магістерська робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» за освітньо-професійною програмою «Фінанси, банківська справа та страхування», Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», Полтава, 2022.

Робота містить 113 сторінок, 9 таблиць, 7 рисунків, список літератури з 52 джерел та 1 додатки.

Ключові слова: іпотека; іпотечне кредитування; програми іпотечного кредитування; реалізація та напрямки ефективного використання.

Роль іпотечного кредитування в Україні займає одну з важливих ролей у розвитку економічних відносин та соціального добробуту населення. Забезпечення власним житлом є одним з пріоритетних напрямів соціальної політики. В сьогоденні реаліях іпотечне кредитування призупинило свій розвиток. Оскільки в умовах повномасштабного вторгнення розвиток даного сегменту економіки ускладнений низкою причин. Програми створенні державою є перспективам покращення соціального добробуту громадян України. Іпотека включає великий потенціал розвитку економіки, а також розвитку кредитної системи. Вона дозволяє нерухомість перетворювати на робочий капітал, що дає можливість кредиторам отримання гарантованого доходу, а населенню – фінансування купівлі житла. Вищезазначене підтверджує актуальність тематики дослідження.

Мета роботи – дослідження проблем сьогодення та визначення перспектив реалізації іпотечного кредитування.

Об'єктом дослідження є програми іпотечного кредитування. інструментарій реалізації іпотечних програм.

Предметом дослідження є інструментарій реалізації іпотечних програм.

У теоретичній частині роботи розглянуто наукові підходи до визначення сутності поняття «іпотека», «іпотечне кредитування», подано класифікацію та інструменти іпотечного кредитування, визначено організаційно-правові засади функціонування ринку іпотечного кредитування.

Проаналізовано іпотечні програми кредитування, визначено проблеми українського ринку іпотечного кредитування, напрямки ефективного розвитку іпотечних програм кредитування

У розрахунково-аналітичній частині роботи проведено оцінювання іпотечної програми, щодо ефективного реалізації в Україні.

Практична цінність магістерської роботи полягає в можливості використання запропонованих напрямів ефективного розвитку іпотечного кредитування в Україні з метою підвищення ефективності іпотечного розвитку в Україні.

Інформаційною базою для написання даної роботи є законодавчі та нормативно-правові акти з питань реалізації програм іпотечного кредитування в Україні; монографії; підручники та наукові статті з питань іпотечного кредитування; статистичних даних.

## ANNOTATION

Hostudym M.Y. Mortgage lending programs: tools for implementation and effective use.. Manuscript. Master's work on obtaining a second (master's) level of higher education from the specialty 072 "Finance, Banking and Insurance" under the educational-professional program "Finance, Banking and Insurance", National University Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnica, Poltava, 2022.

The work contains 113 pages, 9 tables, 7 figures, a bibliography of 52 sources and 1 appendix.

Keywords: mortgage; mortgage lending; mortgage lending programs; implementation and directions of effective use.

The role of mortgage lending in Ukraine is one of the important roles in the development of economic relations and social welfare of the population. Providing one's own housing is one of the priority areas of social policy. In today's realities, mortgage lending has stopped its development. Because in the conditions of a full-scale invasion, the development of this segment of the economy is complicated by a number of reasons. Programs created by the state are prospects for improving the social well-being of Ukrainian citizens. A mortgage includes a great potential for the development of the economy, as well as the development of the credit system. It allows real estate to be turned into working capital, which enables creditors to receive a guaranteed income, and the population to finance the purchase of housing. The above confirms the relevance of the research topic.

The purpose of the work is to study the problems of today and determine the prospects for the implementation of mortgage lending.

The object of the research is mortgage lending programs. tools for implementing mortgage programs.

The subject of the study is the toolkit for the implementation of mortgage programs.

In the theoretical part of the work, scientific approaches to defining the essence of the concepts of "mortgage" and "mortgage lending" are considered, the classification and instruments of mortgage lending are presented, the organizational and legal principles of the functioning of the mortgage lending market are defined.

The mortgage lending programs were analyzed, the problems of the Ukrainian mortgage lending market were determined, the directions for the effective development of mortgage lending programs

In the calculation and analytical part of the work, an assessment of the mortgage program was carried out in relation to its effective implementation in Ukraine.

The practical value of the master's thesis lies in the possibility of using the proposed areas of effective development of mortgage lending in Ukraine in order to increase the efficiency of mortgage development in Ukraine.

The information base for writing this work is legislative and regulatory acts on the implementation of mortgage lending programs in Ukraine; monographs; textbooks and scientific articles on mortgage lending; statistical data.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ .....	6
1.1. Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування .....	6
1.2. Іпотечний ринок та механізм його функціонування .....	14
1.3. Економічні засади формування іпотечного кредитування .....	26
Висновки до розділу 1 .....	32
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	34
2.1. Державне регулювання іпотечного кредитування .....	34
2.2. Інструментарій іпотечного кредитування.....	42
2.3. Переваги та недоліки основних моделей організації іпотечного ринку ..	47
Висновки до розділу 2.....	50
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ІПОТЕЧНИХ ПРОГРАМ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ..	52
3.1. Аналіз основних інвесторів реалізації програм іпотечного кредитування .....	52
3.2. Дослідження попиту і пропозиції на ринку іпотечного кредитування в Україні .....	58
3.3. Проблеми українського ринку іпотечного кредитування .....	62
Висновки до розділу 3.....	80

				<b>MP 2-МЕФ 9770679</b>			
	П. І. Б.	Підпис	Дата	<i>Іпотечні програми кредитування: інструментарій реалізації та ефективне використання</i>	Літ.	Арк.	Акрушів
<i>Розроб.</i>	<i>Гостудим М.Ю.</i>				3	113	
<i>Перевір.</i>	<i>Птащенко Л.О.</i>				<i>Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» Кафедра фінансів, банківського бізнесу та оподаткування</i>		
<i>Н. Контр.</i>	<i>Птащенко Л.О.</i>						
<i>Затверд.</i>	<i>Птащенко Л.О.</i>						

РОЗДІЛ 4. АКТУАЛЬНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ПРОГРАМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В КРАЇНІ .....	82
4.1. Формування моделі реалізації іпотечних програм кредитування в соціально важливих сферах національного господарства України .....	82
4.2. Напрями ефективного розвитку іпотечних програм кредитування в Україні .....	91
Висновки до розділу 4.....	107
ВИСНОВКИ .....	108
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	111
ДОДАТКИ .....	114

				МР      2-МЕФ      9770679			
	П. І. Б.	Підпис	Дата				
<i>Розроб.</i>	<i>Гостудим М.Ю.</i>			<i>Іпотечні програми кредитування: інструментарій реалізації та ефективне використання</i>	Літ.	Арк.	Акрушів
<i>Перевір.</i>	<i>Птащенко Л.О.</i>				4	113	
<i>Н. Контр.</i>	<i>Птащенко Л.О.</i>				<i>Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» Кафедра фінансів, банківського бізнесу та оподаткування</i>		
<i>Затверд.</i>	<i>Птащенко Л.О.</i>						

## ВСТУП

Актуальність теми. Роль іпотечного кредитування в Україні займає одну з важливих ролей у розвитку економічних відносин та соціального добробуту населення. Забезпечення власним житлом є одним з пріоритетних напрямів соціальної політики. В сьгоднішніх реаліях іпотечне кредитування призупинило свій розвиток. Оскільки в умовах повномасштабного вторгнення розвиток даного сегменту економіки ускладнений низкою причин.

На даний час майже відсутня можливість отримання безоплатного житла від держави чи підприємства. Придбання власного житла для покращення житлових умов на нинішньому рівні дохідності населення майже не можливий. Програми створенні державою є перспективам покращення соціального добробуту громадян України.

Україна значно відстає від стандартів європейських країн, де наявність квартири чи будинку для сім'ї є нормою, причому кількість кімнат має як мінімум дорівнювати кількості членів сім'ї.

Іпотека є досить привабливою для населення, оскільки дозволяє отримати житло в користування вже на початковому етапі.

Крім того, іпотека включає великий потенціал розвитку економіки, а також розвитку кредитної системи. Вона дозволяє нерухомість перетворювати на робочий капітал, що дає можливість кредиторам отримання гарантованого доходу, а населенню – фінансування купівлі житла.

Використовуючи програми іпотечного кредитування дозволяє забезпечити населенню доступним житлом, розвитку кредитного сектору.

Інструментарій реалізації програм зараз є частково не узгодженим між окремими його складовими.

Таким чином, проблема реалізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні є актуальною в соціально-економічному контексті, що пояснює важливість обраної теми.

Мета цієї роботи – дослідження проблем сьогодення та визначення перспектив реалізації іпотечного кредитування.

Для досягнення поставленої мети, постають наступні завдання:

- охарактеризувати поняття іпотеки та іпотечного кредитування, подати класифікацію та інструменти іпотечного кредитування;
- визначити організаційно-правові засади функціонування ринку іпотечного кредитування;
- проаналізувати іпотечних програм кредитування;
- визначити проблеми українського ринку іпотечного кредитування;
- визначити напрямки ефективного розвитку іпотечних програм кредитування

Об'єктом дослідження даної магістерської роботи є програми іпотечного кредитування, а предметом дослідження – інструментарій реалізації іпотечних програм.

Методи дослідження, які було використано для розкриття теми:

- емпіричний,
- теоретичний,
- системний.

Також використовувалися такі методологічні прийоми як порівняння, аналіз та синтез.

Інформаційна база роботи. Статистичну та фактологічну основу дослідження складають закони України, постанови та декрети Кабінету Міністрів України, укази Президента України, нормативні документи Національного банку України, банківських установ, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з іпотечного кредитування, довідково-інформаційні матеріали розміщені в мережі Інтернет.

Магістерська робота складається із вступу, чотирьох розділів, висновків та бібліографічного списку.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

### 1.1. Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування

Поглиблення інтеграційних і глобалізаційних процесів в економіці України, зумовлює розширення використання ринкових інструментів регулювання кредитних відносин. Розвиток ринку іпотечного кредитування визначений одним з пріоритетних напрямків діяльності Кабінету Міністрів України, адже завдяки йому можна вирішити низку проблем, що стосуються різних сфер національної економіки. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у ринкових відносин в Україні, оскільки дозволяє залучити заощадження фізичних осіб до розвитку будівельного сектору, а отже до розвитку економіки країни.

Поняття іпотеки лежить в основі розвитку відносин між фізичними або юридичними особами і комерційними банками з приводу цільового отримання і використання фінансових коштів.

Термін «іпотека» вперше з'явилися у Стародавній Греції у VI ст. до нашої ери, а найбільшого практичного розвитку іпотечне кредитування зазнало у Римській імперії. Наприкінці XVIII ст. практика використання іпотеки поширилась у Європі, зокрема у Великобританії та Франції, а згодом і у всьому світі. Безперечно, з тих часів сутність іпотеки змінилась, бо змінились основні умови її розвитку та функціонування – рівень розвитку світової економіки, макроекономічні показники, нормативно-законодавча база та ін. [1].

Розгляд сутності поняття «іпотека» можна здійснювати з юридичної та економічної точки зору.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» [2] «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право

в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом».

З економічної точки зору – іпотека постає у вигляді застави нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне, до того ж єдність застави та позичкового капіталу чітко простежується.

Дослідження сутності іпотеки на сучасному етапі розвитку світової економіки в різних джерелах інформації дає змогу стверджувати, що є багато підходів до визначення даного поняття. В переважній більшості іпотеку пов'язують з позиковим капіталом, що утворюється у грошово-матеріальних відносинах. Результати дослідження сутності поняття «іпотека» представлено в таблиці 1.1.

Виконавши аналіз вищенаведених визначень, можемо зробити висновок, що поняття «іпотека» тлумачиться з різних позицій:

- фінансового забезпечення – кредит під заставу житлової нерухомості, земельних ділянок та іншого нерухомого майна
- фінансового інструменту – використовується у межах дії фінансово-кредитного механізму
- застосування – форми, методи, засоби функціонування та використання.

Таблиця 1.1

Визначення сутності поняття «іпотека»

Автор	Визначення поняття «іпотека»
1	2
В. Бусел та [3]	«грошова позика, що видається під заставу нерухомого майна, щодо якої виникають кредитні відносини»
А. Євтух [4]	«механізм, що забезпечує переміщення вартості з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні заставодавця або третьої особи»

## Продовження таблиця 1.1

1	2
Б. Гнатківський [5]	«сукупності взаємопов'язаних складових елементів (об'єктів, суб'єктів, інструментів) іпотечного кредитування, які взаємодіють на засадах дотримання його принципів і нормативно-правового забезпечення»
О. Колодізев, В. Колісніченко [6]	«один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставаутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток завдяки закладеній нерухомості»
О. Любунь, О. Кіреєв, О. Денисенко [7]	«являє собою поєднання між собою категорії: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, окремих об'єктів рухомого майна, майнових прав, емісійних цінних паперів, а також інших іпотечних боргових зобов'язань»
І.Лютий, В.Савич, О. Калівошко [8]	«фінансовим інструментом, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості»
Л. Кашпер [9]	«новим механізмом з оптимізації розподілу ресурсів та однією з найважливіших цілей здійснюваних перетворень, що зумовлюють стабілізаційні процеси, які поступово набувають сили в Україні, створюючи відповідний інвестиційний клімат для довгострокового іпотечного кредитування, в якому зацікавлені всі сектори економіки»
Л. Лабєцька [10]	«спосіб забезпечення боргових зобов'язань через заставу нерухомості, що належить боржнику, при цьому заставлене майно залишається у його власності, а кредитор при невиконанні боржником своїх зобов'язань має право на стягнення даного майна відповідно до діючого законодавства»

Узагальнення наукових підходів до визначенні сутності іпотеки необхідно зазначити, що поняття «іпотека» є комплексним, багатогранним та системним поняттям, під яким слід розуміти грошову позику юридичним та фізичним особам, засобом забезпечення якої є нерухоме майно

Поняття «іпотечний кредит», то в економічній літературі, існують різні точки зору щодо його трактування

Економічна сутність іпотечного кредитування відображається через сукупність функцій, які він виконує.

Функції іпотечного кредиту:

- фінансова – об'єднання дрібних заощаджень юридичних та фізичних осіб і їх трансформація в позичковий капітал для кредитування придбання об'єктів нерухомості;
- розподільчо-стимулююча – перерозподіл нерухомості між учасниками ринку з метою раціонального її використання та стимулювання інвестування в нерухомість [11];
- захисна – забезпечує повернення позичених коштів;
- індикативно-інформаційна – вивчення динаміки вартісного впливу в різних сегментах іпотечного ринку;
- соціальна – сприяння вирішенню житлової проблем фізичних осіб, а також захист заощаджень населення від інфляційного знецінення та їх примноження, внаслідок вкладання в нерухомість;
- макроекономічна – є інструментом залучення фінансових коштів в економіку [12].

Таким чином особливостями іпотечного кредитування є [13]:

- обов'язковість забезпечення заставою (в якості якої може виступати нерухомість, на купівлю якої береться іпотечний кредит), адже в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань банк повертає свої кошти за рахунок продажу заставленого житла. Сума, що залишилася після погашення кредиту за вирахуванням витрат, пов'язаних із процедурою стягнення та продажу житла, повертається позичальнику. Тому позичальник і всі повнолітні члени його сім'ї дають нотаріально завірнену згоду на звільнення переданого в іпотеку житлового приміщення в разі непогашення кредиту. А передане в іпотеку житло повинне бути вільним від будь-яких обмежень (обтяжень), не повинно бути закладено у забезпечення іншого зобов'язання;
- довгостроковість – термін іпотеки тривалий, що зменшує розмір щомісячних виплат позичальника;

– цільовий характер кредиту та відносно невисокі ризики – під час оцінки ймовірності погашення кредиту кредитор використовує офіційно підтвержену інформацію про поточні доходи позичальника і позичальників.

Класифікація банківських іпотечних кредитів [14]:

- в залежності від предмету іпотеки:
  - іпотека цілісного майнового комплексу підприємства;
  - іпотека будівель, споруд;
  - іпотека земельних ділянок;
  - іпотека багаторічних насаджень;
  - іпотека незавершеного будівництва
- за цілями кредитування:
  - на комерційні цілі під заставу житла;
  - на купівлю земельної ділянки; на купівлю житла під його заставу;
  - на споживчі цілі під заставу житла;
  - на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва та земельної ділянки
- За часовим критерієм виникнення:
  - перша (основна) іпотека;
  - наступна іпотека
- За юридичним регулюванням:
  - договірна;
  - законна;
  - судова
- за колом учасників:
  - іпотека з двостороннім характером;
  - іпотека трьохстороннього характеру;
  - регресивний позов.

Розрізняють іпотечні кредити, забезпечені іпотекою із встановленою черговістю задоволення вимог: іпотека першої черги (в іпотеку передається нерухомість, яка не знаходиться в заставі, іпотекодержатель має право

першочергового задоволення своїх вимог) та наступні (передача в заставу нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки відповідно до попереднього діючого договору іпотеки).

Виходячи з цього можна поділити іпотечні кредити на 3 групи: іпотечні кредити, що використовуються як спосіб фінансування придбання нерухомості; іпотечні кредити, що використовуються в якості способу рефінансування затрат, вже проведених при будівництві або придбанні нерухомості; іпотечні кредити, що використовуються в якості способу отримання фінансування на інші цілі під заставу нерухомості. Остання група включає в себе іпотечні кредити, надані на споживчі потреби. Існують різні позиції щодо віднесення кредитів наданих під заставу нерухомості на споживчі потреби до іпотечних.

Узагальнюючи класифікацію різновидів іпотечного кредитування, слід зауважити, що найбільше значення має банківська іпотека, що виникає у відносинах між позичальником та кредитором (банком) з приводу надання іпотечного кредиту. Банківська (кредитна) іпотека – це правові відносини, що виникають між кредитором та позичальником з приводу забезпечення виконання кредитного зобов'язання нерухомим майном. Банківська іпотека встановлюється на підставі іпотечного договору. Банківська іпотека, як застava нерухомого майна, що реалізує на практиці один з найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості, стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту.

В усьому світі іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, бо це:

- для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для вирішення житлової проблеми;
- для банківського інституту – стабільна робота упродовж декількох десятиріч з стабільними доходами та гарантією повернення кредиту;
- для держави – постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а головне – становлення і розвиток ринкових відносин у багатьох секторах економіки, вирішення значної кількості соціальних проблем.

Водночас чинна практика іпотечного кредитування має ряд негативних моментів. По-перше, довгостроковий характер іпотечних кредитів зумовлює відтік коштів банку на тривалий термін, який не адекватний строку залучених зобов'язань. По-друге, непередбаченість майбутньої динаміки фінансових ринків наражає банк на ризики іпотечного кредитування. Вихід з такої ситуації більшість фінансово-кредитних установ вбачають в отриманні рефінансування іпотечних операцій від інвесторів. Тому виділяємо два підходи щодо тлумачення меж іпотечного кредиту. У вузькому розумінні іпотечне кредитування характеризується відносинами щодо надання та обслуговування кредитів під заставу нерухомості у площині іпотечний кредитор – позичальник. У широкому розумінні іпотечне кредитування розглядається системно як іпотечний ринок, що включає відносини, пов'язані з акумуляцією кредитних ресурсів, безпосередньою видачею іпотечних кредитів, а також з обігом іпотечних цінних паперів та механізмом рефінансування.

Основними напрямками впливу іпотечного кредитування на економіку загалом є такі:

- іпотека розвиває, зміцнює і сприяє стабілізації фінансового сектору;
- розвиток іпотечного бізнесу позитивно позначається на розвитку реального сектору економіки, веде до зростання виробництва в низці галузей промисловості;
- розвиток іпотечного кредитування впливає на подолання соціальної нестабільності.

Отже, можна зробити висновок щодо економічної сутності іпотечного кредитування, який слід визначати як систему економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, які надаються під заставу нерухомості. Ефективність іпотечного кредитування певною мірою визначається ступенем організації іпотечних кредитних відносин на іпотечному ринку.

## 1.2. Іпотечний ринок та механізм його функціонування

У формуванні ефективної системи іпотечного кредитування важливе місце займає іпотечний ринок, який поєднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації фінансових ресурсів, забезпеченню макроекономічної стабілізації та економічної рівноваги.

Поняття «іпотечний ринок» – це система організованих економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного позикового капіталу та його трансформації у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомим майном [15].

Іпотечні кредити – це форми іпотечного позикового капіталу.

Інструменти фінансування іпотечних кредитів – це фінансові зобов'язання, що забезпечені нерухомим майном,

Іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний.

Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність. З розвитком іпотеки на фінансовому ринку з'явилися інвестори, які мають кошти та бажання отримати додатковий прибуток шляхом надійного інвестування. Такі можливості дає інвестування в цінні папери, забезпечені заставними, які могли би емітувати та продавати інвесторам банківські інститути. Надійність цих цінних паперів забезпечується жорсткими законодавчими обмеженнями сфер розміщення ресурсів, умовами кредитування, чіткою спеціалізацією діяльності банків як по активних, так і по пасивних операціях.

Учасниками первинного ринку іпотечного кредитування є [16]:

– позичальник – суб'єкт іпотечних кредитних відносин, що одержує у тимчасове користування іпотечний капітал на умовах повернення, строковості, платності, забезпеченості з метою придбання нерухомості;

– кредитор (первинний іпотечний кредитор) – фінансово-кредитний посередник, що акумулює грошові ресурси, трансформує їх у позичковий капітал та розподіляє між позичальниками у формі іпотечних кредитів з метою отримання прибутку.

Окрім цього, учасниками первинного іпотечного ринку виступають інфраструктурні інститути ринку іпотечного кредитування: установи нотаріальних та юридичних послуг, посередники на ринку нерухомості, оцінювачі; органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів, предметом яких є нерухоме майно, судові органи; страхові компанії, які здійснюють майнове страхування, страхування життя і працездатності позичальника, страхування цивільної відповідальності учасників іпотечного ринку.

Мірою ефективності функціонування первинного іпотечного ринку є не лише нарощування масштабів іпотечного кредитування в абсолютних показниках, а й формування якісних характеристик іпотечного позикового капіталу, що забезпечується шляхом стандартизації процесу іпотечного кредитування.

Вторинний іпотечний ринок є тією часткою іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами (а також всередині цих груп), що виникають у ході купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів. При цьому кредитор стає заставодавцем, а інвестор – заставоутримувачем.

Існує три основні загальні моделі організації іпотечного кредитування, які розрізняються, передусім, у принципах формування ресурсів для іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);
- однорівнева модель, коли банк самостійно рефінансує іпотечні кредити за рахунок випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);
- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію.

Механізм трансформації заощаджень в інвестиції можна визначити як сукупність цілеспрямованих та певним чином керованих процесів формування і переходу заощаджень населення в форму інвестиційних ресурсів, зміст, методи та організаційні форми реалізації яких визначаються мотивами домогосподарств та індивідуальних економічних агентів й факторами функціонування і розвитку національної економіки. Однорівнева модель являє собою механізм, при якому кредитор сам випускає іпотечні цінні папери під забезпечення виданих їм кредитів.

Однорівнева модель передбачає, що іпотечні банки на першому етапі видають позичальнику кредит, випускаючи при цьому заставні, які вважаються надійними та ліквідними цінними паперами, в подальшому банками формуються пули заставних. Пули заставних формуються за певними однорідними ознаками, такими як: термін, процентна ставка, ризикованість, обсяг кредиту тощо, які в подальшому рефінансуються шляхом випуску іпотечних облігацій. Іпотечні облігації — це фінансовий інструмент, який забезпечений відповідним пакетом заставних і є свідченням гарантованих вимог до іпотечного кредитора. Цей процес має назву сек'юритизації (процес заміни банківських запозичень і кредитів емісією цінних паперів). Тобто банк на основі пулу заставних емітує іпотечні облігації, які в подальшому реалізує. Основними власниками таких облігацій є держава та інституційні інвестори (інвестиційні, страхові, пенсійні фонди тощо) [17].

Механізм рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, які мають колективну гарантію (забезпечені пулом заставних) вперше було використано в США, де і є домінуючим на сьогодні. На першому етапі сек'юритизації іпотечні банки створюють спеціальну керуючу компанію і розміщують у ній іпотечні заставні. Ціль керуючої компанії — продати згруповані в ній іпотечні заставні, випустивши на їхній основі цінні папери. Існування такої ланки в сек'юритизації пов'язане з можливістю відділення іпотечних активів від майна банку-ініціатора, і належних платежів за кредитами. Завершальною дією

першого етапу є прийняття керуючою компанією на свій баланс іпотечних заставних.

На другому етапі сек'юритизації керуюча компанія об'єднує заставні одного типу, що отримані від різних банків, у пакети типу А, Б і В. Розрізнені зобов'язання об'єднуються в єдине зобов'язання, у якому боржником виступають кілька осіб — одержувачів іпотечного кредиту (подібне об'єднання ніяк не торкається становища боржників, оскільки розмір і характер їхньої відповідальності не змінюється).

На третьому етапі сек'юритизації керуюча компанія передає сформовані пакети третій особі на зберігання і випускає на основі цих пакетів цінні папери, доходи від продажу яких є коштами.

Іпотечний ринок виконує наступні функції:

- акумуляція фінансових ресурсів
- іпотечний ринок мобілізує кошти приватних та інституційних інвесторів на ринках капіталу;
- трансформація коштів у позиковий іпотечний капітал – акумульовані на іпотечному ринку ресурси використовуються як джерело фінансування економіки та кредитування населення;
- ефективне використання та розвиток житлового будівництва – іпотечний ринок опосередковує інвестиції в нерухомість, оскільки фінансові зобов'язання, що обертаються на ньому – забезпечені заставою нерухомого майна;
- розподіл та управління ризиками, що супроводжують іпотечне кредитування;
- вирішення морально-психологічних проблем (застава нерухомості, що використовується на іпотечному ринку надає впевненості кредиторам і позичальникам)
- інформаційна функція, яка переважно стосується цін (допомагає учасникам ринку приймати виважені рішення в процесі інвестування в нерухомість в різних галузях економіки);

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

### **1.3. Економічні засади формування іпотечного кредитування**

Іпотечний ринок незалежно від рівня його організації функціонує у складі системи іпотечного кредитування. Під системою іпотечного кредитування розуміють сукупність взаємопов'язаних та взаємозалежних складових іпотечного кредитування (об'єктів, суб'єктів, інструментів), які функціонують на засадах іпотечних принципів та відповідного інституційно-правового, інституційно-організаційного та інституційно-кадрового забезпечення іпотечного кредитування.

Ефективність діяльності системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу усіх її складових. Предметом іпотечного кредитування є іпотечна нерухомість промислового, аграрного та житлового секторів національної економіки. При іпотечному кредитуванні довготерміновий кредит надається позичальнику на будівництво або придбання у власність предмета іпотеки з подальшим підприємницьким його використанням .

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» [2] предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;

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

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» [2] під нерухомим майном (нерухомістю) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Об'єкти іпотечного кредитування тісно взаємопов'язані із суб'єктами іпотечних відносин. Використовуючи об'єкти іпотечного кредитування як предмет застави, суб'єкти іпотечного кредитування вступають в іпотечні відносини.

– іпотекодавець – персона, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання свого зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель;

– іпотекодержатель – персона, яка робить позичальнику у встановленому законом упорядкованості іпотечний кредит. Кредиторами покривають іпотечні банки, спеціальні іпотечні компанії, комерційні банки;

– капітальні інвестори – особи, які здійснюють перерозподіл фінансових ресурсів через механізм купівлі-продажу цінних паперів, забезпечених заставними

Підсобними особами іпотечних відносин в Україні пропонують вважати:

– державну іпотечну установу, основним завданням, якої є сприяння подальшому розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності;

– страхові компанії – здійснюють обов'язкове страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або

псування, страхування якості земельних ресурсів, титульне страхування, особисте страхування позичальників, страхування цивільно-правової відповідальності учасників іпотечних відносин. Крім того, слід звернути увагу, що деякі страхові компанії стають інвесторами на ринку іпотечного кредитування;

- компанії з оцінки нерухомості – суб'єкти господарювання, які мають право (ліцензії) на проведення незалежної професійної експертної оцінки вартості нерухомого майна, яке є предметом іпотеки на основі перевірених спеціальних методик. Вважаємо за необхідне наголосити, що при оцінці вартості нерухомого майна важливе значення має фактичний та перспективний стан кон'юнктури ринку за видами майна, довідкові матеріали про рівень і динаміку цін;

- державні реєстратори – орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також обмежень цих прав. Державна реєстрація іпотеки за місцем знаходження її предмета є необхідною умовою формування іпотечних відносин. Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень – єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна;

- фінансові установи, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних;

- установи, що забезпечують доступ до іпотечних кредитів різних верств населення за програмами уряду;

- інфраструктурні інститути іпотечного кредитування – нотаріальні органи, агентства з іпотечного кредитування, судові органи, паспортні служби;

- навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель

Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування, котрі доцільно згрупувати таким чином:

- фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування;
- інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом;
- інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі.

Основними, найбільш визнаними є такі принципи кредитування [12]:

1. Цільове призначення позички.
2. Строковість передачі коштів кредитором позичальнику.
3. Платність користування позиченими коштами.
4. Забезпеченість позички.
5. Поверненість позичальником коштів кредитору в повному обсязі.

Принципи кредитування тісно пов'язані між собою, оскільки впливають з сутності кредиту, і тільки в комплексі можуть забезпечити її реалізацію. Тому для ефективного кредитування дотримання всіх його принципів є обов'язковим.

Основними принципами іпотечного кредитування є [17]:

1. Правові принципи (принципи іпотеки): спеціальності, обов'язковості, гласності (публічності), достовірності, старшинства (пріоритету, рангу).
2. Загальні фінансово-кредитні принципи: строковості, поверненості, забезпеченості, платності, цільового використання.
3. Спеціальні фінансово-кредитні принципи: довго строковості, забезпечення кредиту заставою нерухомості, сума кредиту як частка від вартості застави, збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю, страхування ризиків.

Особи іпотечного кредитування для прагматичної реалізації іпотечних відносин користуються знаряддям іпотечного кредитування. Безсумнівно, що

дієвість інструментів іпотечного кредитування в Україні ґрунтується на законодавчому забезпеченні та принципах іпотечного кредитування.

Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких суб'єкти підприємницької діяльності, фізичні особи, уряд, органи місцевого самоврядування, об'єднання громадян досягають своїх цілей, зокрема, організовують свою діяльність, отримують прибуток та доходи в інших формах, зберігають вартість активів і створюють нові активи, досягають інших політичних, економічних та соціальних цілей. На іпотечному ринку використовуються як фінансові, так і нефінансові інструменти. Фінансовими інструментами є будь-які документи, що оформлені в письмовій формі і мають грошову вартість або засвідчують про грошову трансакцію.

До основних фінансових інструментів акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування відносяться іпотечні цінні папери та цінні папери, пов'язані з іпотекою, депозити, відсоткові ставки, перші внески позичальників, контрактні цільові житлові заощадження, поліси страхування, пенсійні вклади, тощо [18].

Основними інструментами забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизації є застава, заставна, цесія. Заставою на іпотечному ринку житла виступає нерухоме майно, зокрема, квартири, житлові будинки, як ті, що перебувають на вторинному ринку, так і ті, що перебувають в стадії будівництва. Предметом застави може також бути закладна, іпотечні цінні папери, а також майнові права та права вимоги.

Важлива роль належить такому інструменту як заставна. Заставна – документальне свідоцтво, яке засвідчує факт надання іпотекодавцем певного об'єкта нерухомості у заставу з метою забезпечення гарантій стягнення боргу за одержаною позикою. Заставна виступає в ролі боргового зобов'язання (майнового забезпечення іпотечного кредиту), а також в ролі фінансового документа, який засвідчує передачу майна в іпотеку та право власності на об'єкт застави.

Основна умова ефективного розвитку системи іпотечного кредитування – знижувати небезпеки кредиторів при наданні позик під заставу нерухомості і

виробити позики доступними і безпечними для позичальників. А для цього потрібним є виготовлення в Україні належної законодавчої і нормативної бази для правового забезпечення прав кредиторів та інвесторів та надання соціально-економічних порук позичальникам. У рішенні цього проблеми вирішальна роль належить країні.

Необхідно зазначити, що з розвитком системи іпотечного кредитування держава пов'язує вирішення першочергових соціально-економічних завдань:

- забезпечення економічного зростання в промисловому, аграрному та житловому секторах економіки;
- капіталізація нерухомості, зростання податкових надходжень, приплив інвестицій, зменшення інфляції та безробіття;
- вирішення соціальних завдань, введення в експлуатацію житлових будинків, розвиток інфраструктури соціальної сфери (в тому числі сільських територій), формування середнього класу.

Таким чином, функціонування системи іпотечного кредитування в Україні залежить від взаємозв'язку складових елементів цієї системи та їх взаємного впливу.

### **Висновки до розділу 1**

Іпотека є важливим чинником економічного і соціального розвитку країни. Економічна сутність іпотечного кредитування полягає у тому, що це система економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, яка надається під заставу нерухомості. Сфера дії іпотечного кредиту значно ширша, і включає не лише фінансовий сектор, іпотеку необхідно розглядати враховуючи її ефекти не тільки у фінансовому секторі, а й у макроекономічних, соціальних і політичних сферах життєдіяльності суспільства та держави.

Іпотека є ефективним, цивілізованим механізмом розв'язання житлових проблем населення. А за рахунок мультиплікаційного ефекту відбувається зростання в різних секторах національної економіки.

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

Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. При цьому за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність.

Ефективність функціонування системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку усіх її структурних елементів. Розвиток даної системи відбувається на основі загальних кредитно-фінансових, спеціальних кредитно-фінансових, соціально-правових та соціально-економічних принципів.

Формування системи іпотечного кредитування вимагає обґрунтованого вибору інструментів іпотечного кредитування. Інструментами іпотечного ринку є засоби та методи, за допомогою яких суб'єкти підприємницької діяльності, фізичні особи, уряд, органи місцевого самоврядування, об'єднання громадян досягають своїх цілей, зокрема, організують свою діяльність, отримують прибуток та доходи в інших формах, зберігають вартість активів і створюють нові активи, досягають інших політичних, економічних та соціальних цілей.

## РОЗДІЛ 2

### ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

#### 2.1. Державне регулювання іпотечного кредитування

Ринок іпотечного кредитування відіграє важливу роль в розвитку економіки, адже він об'єднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Роль держави в більшості країн зводиться до визначення загальної стратегії розвитку системи іпотечного кредитування, до виконання функцій нагляду та контролю за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку; нерідко дана система використовується в якості провідника державної соціальної політики. Основна відмінність в різних країнах в організації іпотечного ринку полягає у формуванні різних механізмів залучення ресурсів для видачі іпотечних позик, а також формою державної участі.

В Україні іпотечне кредитування регулюється: Законом України «Про іпотеку», Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню», Постановою Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» та іншими нормативно-правовими актами.

Законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, законів України «Про нотаріат», «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України.

Закон України «Про іпотеку» [2] більшістю дослідників вважається одним із найпрогресивніших на теренах Східної та Центральної Європи. Цей Закон

вирішує низку організаційно-правових проблем, що повинно було значно поліпшити практичне застосування іпотеки і дозволити уніфікувати правила її здійснення із загальноприйнятими міжнародними стандартами. Згідно із Законом дозволяється передавати в іпотеку землі сільськогосподарського призначення і об'єкти незавершеного будівництва. Законом також регламентовано і позасудову процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки, яка дозволить кредитору швидко й ефективно задовольнити свої вимоги. Варто відмітити й те, що даним законом також вперше здійснено спробу закріпити на законодавчому рівні процедуру виселення мешканців із житлового приміщення, на яке за іпотечним договором звертається стягнення.

Закон «Про іпотеку» визначає загальні положення, оформлення іпотека, використання заставної для рефінансування, задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки, прикінцеві положення.

Держава активізує роль на ринку іпотечного житлового кредитування, взявши участь в інвестиційно-будівельних консорціумах, субсидіюванні забудовників і наданні пільгових відсоткових ставок роботодавцям, що беруть участь у механізмі «роботодавець-працівник».

За останнє десятиліття державою було розроблено ряд кредитних програм для реалізації спрощення доступу фізичних осіб – громадян України до іпотечного кредитування з метою придбання предмету іпотеки. Проте кожна програма має свої умови отримання.

Програма «Доступне житло» [18].

Відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затверджених Постановою КМУ від 10 жовтня 2018 р. № 819 із змінами, затвердженими постановою КМУ від 28 жовтня 2019 р. № 895, забезпечення громадян доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою:

– 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла;

- 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких поширюється дія пунктів 19 та 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- 50 відсотків вартості будівництва (придбання доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

Окрім державної програми забезпечення доступним житлом, громадянам можуть бути доступні місцеві програми, умови надання підтримки за якими можуть визначатись особливими умовами, встановленими діючими нормативними актами, виданими державними органами відповідного регіону.

Згідно підпункту 166.3.8 статті 166 Податкового кодексу України, суми витрат платника податку на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним, відноситься до переліку витрат, дозволених до включення до податкової знижки.

Відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого Постановою КМУ від 10 жовтня 2018 р. № 819, право на державну підтримку мають:

- 1) особи, які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, та члени їх сімей, які перебувають на такому обліку;
- 2) особи, у яких відсутня на праві власності житлова площа, та члени їх сімей, у яких відсутня на праві власності житлова площа, за умови, що такі особи та члени їх сімей не мали у власності житлової площі протягом останніх трьох років до моменту звернення;
- 3) особи, які мають у власності житлову площу (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на

тимчасово окупованій території України», на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 16, ст. 564), що не перевищує 13,65 кв. метра, та члени їх сімей, які мають у власності житлову площу, що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу;

4) особи, відомості про яких відповідно до вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі особи не мають у власності та не мали у власності протягом останніх трьох років іншої житлової нерухомості, ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 162, ст. 564), або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції.

Середньомісячний грошовий дохід кандидатів, зазначених вище (заробітна плата, пенсія, соціальна та матеріальна допомога, стипендія та інші соціальні виплати, дохід від підприємницької, наукової, викладацької, творчої діяльності та іншої незалежної професійної діяльності, усі види винагород, грошове забезпечення військовослужбовців, дивіденди, відсотки, роялті, дохід від відчуження цінних паперів і корпоративних прав), разом з доходом членів їх сімей з розрахунку на одну особу не повинен перевищувати трикратного розміру

середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними, визначеними Держстатом.

Програма «Пільгове молодіжне кредитування» [19].

Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла за рахунок коштів державного бюджету урегульований Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року №584 (далі – Положення 584).

Що стосується місцевих програм, то кожна з них може визначати особливі умови для мешканців відповідного регіону.

Більш детально з умовами цих програм можна ознайомитись на сайті відповідного регіонального управління Держмолодьжитла.

Право на отримання кредиту мають:

- сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- неповна сім'я в якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину);
- самотні молоді громадяни віком до 35 років включно.

Термін повернення кредиту – до 30 років.

Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю та вартості будівництва (реконструкції) 1 кв. метра житла, витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла. При цьому вартість будівництва 1 кв. метра житла не повинна перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, що визначається Мінрегіоном.

Перший внесок, згідно з підпунктом третім пункту 17 Положення 584 становить не менше як 6 відсотків передбаченої вартості будівництва (реконструкції) чи експертної оцінки вартості придбання об'єкта кредитування. Ці

кошти вносяться двома частинами: перша – на момент укладення кредитної угоди, друга – під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання технічного паспорта на квартиру.

Відсоткова ставка:

- для позичальників, які не мають дітей – 3% річних;
- позичальник, який має 1 дитину – звільняється від сплати відсотків за користування кредитом;
- позичальникові, який має 2 дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом;
- позичальникові, який має 3 і більше дітей, погашається 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом;
- Відсотки за користування кредитом не нараховуються:
- позичальникам на яких поширюються дія пункту п'ятнадцятого статті 14 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей.

Перевагу в отриманні кредиту мають:

- молоді громадяни, подружжя, в якому чоловік або дружина користуються правом першочергового або позачергового надання житлових приміщень;
- сім'ї, в яких один з членів сім'ї в поточному році досягає граничного віку, визначеного Положенням 584;
- молоді учені, подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповні сім'ї (сім'я, що складається з матері або батька і дитини (дітей), в яких мати або батько є молодим ученим;
- молоді спортсмени, які мають найвищі досягнення на офіційних національних та міжнародних змаганнях і які включені до складу збірних команд України;
- молоді громадяни, подружжя, в якому чоловік або дружина перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, три і більше років.

Визначення рейтингу кандидата в позичальники здійснюється відповідно до Інструкції про порядок визначення переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженої наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26 жовтня 2005 року № 2488 та рішенням правління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 25 серпня 2005 року № 30.

Обов'язковою умовою отримання кредиту є платоспроможність кандидата в позичальники, порядок розрахунку якої також визначається Інструкцією про порядок визначення переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженої наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26 жовтня 2005 року № 2488 та рішенням правління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 25 серпня 2005 року № 30.

#### Додаткова інформація для мешканців сільської місцевості

Громадяни, які проживають в індивідуальному будинку, збудованому за рахунок кредиту, у сільській місцевості мають право на додаткові пільги. Якщо позичальник постійно працює у сільськогосподарському виробництві, у соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, йому погашається 25% суми наданого кредиту додатково до вищевказаних пільг.

#### Програма «Пільгове молодіжне кредитування» [20].

З травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Механізм реалізації цієї програми регламентовано Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343.

Сутність програми полягає у здешевленні вартості іпотечних кредитів для вказаних громадян, шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла в новобудовах. Тобто, громадянин, який став учасником програми, зможе отримати іпотечний кредит в банківській установі, при сплаті відсотків за яким йому реально треба буде платити 3% річних, решту компенсуватиме держава.

Програма «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла».

Починаючи з 2003 року до 2009 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 р. № 853 в Україні діяла програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Позичальник (молода сім'я), відповідно до постанови, при сплаті банківського кредиту отримує компенсацію у обсязі облікової ставки Національного банку України.

На теперішній час нові угоди за даною програмою не укладаються. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву супроводжує цю програму у режимі виконання зобов'язань по договорах, укладеним до 2009 року під час дії Програми.

Проаналізуємо тенденції зміни в реалізації кредитних програм з використанням державних коштів у період 2012-2021 років за допомогою аналітичних даних. До переліку програм по забезпеченню населення житлом за допомогою державної підтримки, відносимо:

1. «Доступне житло (2012-2021рр.)». За період виділено 727,4 млн. грн., а з місцевих бюджетів – 56,5 млн. грн., що складає лише 7,7% всього фінансування. У 2015-2016 рр. та 2020-2021 рр. фінансування лише з місцевих бюджетів (Таблиця 2.1). На даний час не фінансується.

Таблиця 2.1

Доступне житло											
Показник	Період										Разом
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Виділено з Державного бюджету млн. грн.	156,6	91,1	17,9	0,0	0,0	29,6	85,3	346,9	0,0	0,0	727,4
Виділено з місцевих бюджетів млн. грн.	3,0	1,6	0,4	1,3	6,5	4,9	9,8	9,1	11,6	8,3	56,5
Кількість квартир	1258	823	147	11	39	111	263	974	95	27	3 748

2. «Пільгове молодіжне кредитування (2012-2021рр.)». За період виділено 119,6 млн. грн., з місцевих бюджетів – 995,7 млн. грн., а власні кошти (статутний капітал) – 516,2 млн, грн. що складає 51,8%. З фінансування лише з місцевих бюджетів (таблиця 2.2). На даний час не фінансується.

Таблиця 2.2

Пільгове молодіжне кредитування											
Показник	Період										Разом
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Виділено з Державного бюджету млн. грн.	24,8	70,6	24,2	0	0	0	0	0	0	0	119,6
Виділено з місцевих бюджетів млн. грн.	37,7	33,5	36,6	64,6	94,9	115,6	145,6	155,6	146,4	165,2	995,7
Власні кошти (статутний капітал), млн. грн.	56,9	35,6	2,3	58,9	34,3	63,5	36,9	67,4	83,0	77,4	516,2
Надано кредитів	359	407	253	231	254	316	299	351	313	291	3074
Проінвестовано житла, тис. кв.м.	23,3	28,8	16,1	14,5	16,3	19,7	19,2	21,6	20,3	19,0	198,8

3. «Здешевлення іпотека (2012-2021рр.)». За період виділено 826,2 млн. грн., виплачено компенсацій – 510,6 млн. грн., що складає лише 61,8% від обсягу банківських ресурсів. З 2015 року не було укладено жодної угоди (таблиця 2.3). На даний час не фінансується.

Таблиця 2.3

Здешевлення іпотека												
Показник	Період										Разом	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
Обсяг банківських ресурсів, млн.грн	285,3	500,9	40,0	0	0	0	0	0	0	0	0	826,2
Виплачено компенсацій млн.грн.	6,4	53,3	89,3	78,8	68,7	59,8	51,0	42,4	34,5	26,4		510,6
Кількість укладених угод, шт.	1233	2154	170	0	0	0	0	0	0	0	0	3 557

3. «Часткова компенсація (2012-2021рр.)». З 2012 програма не фінансується. Виплачується компенсація у розмірі 417,7 млн.грн. за попередньо укладені угоди (таблиця 2.4).

Таблиця 2.4

Часткова компенсація												
Показник	Період										Разом	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
Обсяг банківських ресурсів, млн.грн	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплачено компенсацій млн.грн.	91,2	44,9	44,0	59,8	53,3	41,5	33,0	25,1	15,1	9,8		417,7
Кількість укладених угод, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

У зв'язку з повномасштабним вторгненням в Україну програми майже припинили фінансування програм. Ринок іпотеки фактично заморожений. Приміром, за наявною інформацією, в липні не було видано жодного іпотечного

кредиту. З другої половини серпня в межах програми «Доступна іпотека під 7%» поодинокі кредити видавав один банк.

Вище зазначені програми показали зацікавлення держави у розвитку іпотечного кредитування. Чим саме задовільняють одну з основних потреб людини – потреба в житлі. Проте зовнішні фактори які впливають на економіку держави корегують фінансування іпотечного кредитування.

Розвиток іпотечних ринків, з одного боку, робить громадян незалежними від держави у сфері соціального забезпечення, а з іншого – прив'язує їхнє становище до фінансових ринків і перекладає відповідальність за власний добробут. По суті, право на житло в такому разі замінюється правом на інвестування та отримання прибутку від вдалих операцій на ринках нерухомості. Проте варто додати, що іпотечний кредит є найбільш привабливим, коли саме держава сплачує частину платежів за відсотками в банку, тобто квартира купується позичальнику у власність спільними зусиллями держави та самого індивіда.

Отже, підтримка держави у фінансуванні іпотечного кредитування значно спрощує реалізацію покупки житла громадянам, які потребують покращення житлових умов. Хоча на даний час ситуація у країні є нестабільною, проте попередні фінансові зобов'язання виконуються.

## **2.2. Інструментарій іпотечного кредитування**

Рівень розвитку іпотечного кредитування як в конкретному банку, так і на банківському кредитному ринку загалом, разом із нормативно-правовими умовами здійснення цих операцій, залежить від видів фінансових інструментів, які є у розпорядженні суб'єктів ринку. Тільки на основі зрозумілих і доступних інструментів банк може привернути увагу потенційних позичальників до даної послуги. В зв'язку з цим доцільним є проведення порівняльного аналізу інструментів вже пропонованих банками на ринку.

Розробка і практичне впровадження інструментів іпотечного кредитування ведеться на основі категорій, які його визначають. Це, в першу чергу – іпотека та

заставна. Саме застава стає базовим елементом в схемах рефінансування іпотечного кредитора. Таким чином, формування інструментів іпотечного кредитування зумовлює ще й вибрана банком модель подальшого рефінансування іпотечних кредитів .

При розробленні інструментів кредитування банки повинні враховувати низку чинників, серед яких можна назвати такі:

- ситуація в економіці (рівень інфляції, доходи населення, грошова політика уряду тощо);
- джерела та вартість ресурсів, що залучаються для видачі іпотечних кредитів;
- необхідність забезпечення простоти і доступності для розуміння позичальником розрахунків за кредитом;
- мінімізація кредитних ризиків банку;
- стандартизація іпотечного кредитного договору з метою забезпечення подальшого рефінансування кредиту;
- забезпечення широкого доступу до інструменту потенційних позичальників;
- рівень платоспроможності позичальників.

Інструменти первинного іпотечного кредитування можна розділити на дві групи:

- інструменти, які передбачають рівномірні щомісячні платежі за кредитом упродовж терміну дії договору;
- інструменти, які передбачають диференціацію платежів за періодами, сумами.

Стандартний іпотечний кредит за формою обслуговування в банківській практиці називають ануїтетним іпотечним кредитом [19]. У разі, якщо передбачається грошовий потік з рівними надходженнями упродовж обмеженого часу – це терміновий ануїтет. Для розрахунку платежів за іпотечним кредитом застосовується наступна формула

$$R = \frac{Pr/100}{1 - \frac{1}{(1+r/100)^n}} \quad (2.1)$$

$R$  – розмір місячного платежу за кредитом;

$P$  – сума іпотечного кредиту;

$n$  – загальне число платежів за кредитом за весь термін кредиту (кількість місяців);

$r$  – процентна ставка за кредитом за місяць.

Позичальник щомісячно виплачує рівну суму, частина якої йде на погашення кредиту і частина – на сплату нарахованих за місяць відсотків, що, по-перше, дає стабільність позичальнику у розмірі його витрат за кредитом, по-друге, оскільки відсотки нараховуються на залишок неоплаченої суми за кредитом, позичальник виплачує відсотків менше, ніж якби не здійснювалося щомісячне погашення частини основного боргу і відсотки нараховувалися б на всю суму одержаного кредиту. Банк, в свою чергу, разом з нарахованими відсотками одержує в погашення частини виданого кредиту, що дає йому певне вивільнення ресурсів. Таким чином, даний варіант найбільш зручний і для банку і для позичальника.

Розглянувши механізм кредиту з фіксованою виплатою основної суми боргу, слід зауважити, що цей інструмент широко застосовується банками в практиці споживчого кредитування. Недоліком цього кредитного інструменту при іпотечному кредитуванні, коли сума кредиту є досить великою, є суттєве навантаження на позичальника в перші місяці, що приводить до зростання ризику за такою кредитною операцією. Крім того, цей інструмент вимагає більш значного порогу платоспроможності потенційного позичальника і, як результат, обмежує коло можливих користувачів іпотечним кредитом. Враховуючи ці моменти, можна зробити висновок, що кредит з фіксованою сумою основного боргу не підходить для широкої практики іпотечного кредитування.

Інструменти другої групи об'єднують іпотечні кредити зі змінними виплатами. Їх теж можна поділити на дві підгрупи: кредити, розміри платежів за якими визначаються відразу при укладенні кредитного договору, і кредити з альтернативними видами платежів, що використовують індексуючі коефіцієнти. Серед кредитів цієї групи найбільш поширеними в світовій практиці є кредити із

змінною процентною ставкою, кредити з фіксованою виплатою основної суми боргу, кредити з «нульовим» платежем, із зростанням платежів, індексовані кредити.

Враховуючи довгостроковість іпотечного кредиту, на нашу думку, заслуговує уваги інструмент, розроблений на основі змінної процентної ставки. Він передбачає перегляд відсоткової ставки залежно від зміни ситуації на фінансовому ринку, тобто відповідно до зміни вартості ресурсів, що залучаються банком. Спочатку розрахунки проводяться за формулою стандартного ануїтетного іпотечного кредиту. Одержана таким чином сума платежу діє до перегляду відсоткової ставки. Потім аналогічний розрахунок, що враховує нову процентну ставку, робиться на термін кредиту, що залишився, і так далі для кожного періоду кредиту, що характеризується змінною ставкою. При використанні цього механізму обслуговування кредиту важливо обґрунтувати підхід до вибору індексу, на основі якого змінюється відсоткова ставка за кредитом. Для цього можуть бути використані показники прибутковості державних цінних паперів; ставки за міжбанківськими кредитами; облікова ставка НБУ, ставка LIBOR (Лондонська міжбанківська ставка пропозиції кредитних ресурсів в доларах США); середній відсоток за депозитними сертифікатами комерційних банків; курс долара США тощо. Вибір індексу зумовлений, перш за все, показником, що найбільшою мірою характеризує вартість ресурсів, за рахунок яких надаються іпотечні кредити.

Водночас, застосовуючи інструмент іпотечного кредиту зі змінною процентною ставкою, банк може зіткнутися з деякими проблемами, а саме:

- не всі обрані індекси для перегляду процентної ставки вірно відображають інфляцію і реальну вартість ресурсів;
- частий перегляд процентної ставки робить кредит менш привабливим;
- можливі розбіжності у платежах за кредитом і доходах позичальника;
- відносна складність інструменту .

При використанні кредиту зі змінною процентною ставкою відсоток за ним, як правило, встановлюється на 1,5-2% нижче, ніж за кредитами з фіксованою

процентною ставкою. Щоб підвищити привабливість для позичальників іпотечних кредитів зі змінною процентною ставкою, застосовується механізм регулювання процентної ставки. Суть регулювання полягає у встановленні обмежень на максимальний рівень процентної ставки. При цьому можливо одночасно визначити максимально допустиме збільшення відсотка упродовж одного року і максимальну межу збільшення відсотка за весь кредитний період. Проте, з метою захисту інтересів банку може бути встановлений і мінімальний рівень процентної ставки.

Індексовані інструменти іпотечного кредитування були розроблені для країн з високою інфляцією. Серед таких інструментів слід назвати кредит з індексацією непогашеної суми боргу і кредит з подвійною індексацією. Кредит з індексацією боргу передбачає коригування непогашеної суми боргу на основі вибраного індексу [21]. Як індекс беруться різні показники залежно від ситуації в економіці, а також від джерел і вартості ресурсів, що залучаються для видачі іпотечних кредитів (перераховані вище). Такий інструмент дозволяє проводити погашення кредиту однаковими платежами в реальних сумах при зміні номінальних величин платежів. Інфляційний ризик при цьому цілком переноситься на позичальника. Водночас, зростає кредитний ризик, оскільки зростання індексу може випереджати зростання реального доходу позичальника.

Кредит з подвійною індексацією дозволяє більш рівномірно розподілити ризики між позичальником і кредитором. Застосовуються два індекси:

- платежі індексуються за будь-яким показником доходу, забезпечуючи тим самим повернення кредиту і його доступність;
- номінальний непогашений залишок кредиту індексується за індексом, що відображає рівень інфляції (вартості споживчого кошика тощо), що дозволяє захистити реальну вартість капіталу кредитора [22].

Таким чином, у заздалегідь обумовлений час (чим вища інфляція, тим частіше) змінюється номінальна вартість платежів з урахуванням змін в індексі заробітної платні, а номінальна вартість непогашеного залишку боргу змінюється з урахуванням динаміки індексу інфляції.

Різновидом кредиту з подвійною індексацією є кредит з регульованим відстроченням платежу, який передбачає застосування двох відсоткових ставок. Одна процентна ставка повинна забезпечити прибутковість кредитних операцій для банку, а інша – зробити кредит доступним для позичальника. Перша ставка, вища, називається «контрактною ставкою», вона визначає розмір платежу, який зробить кредитування рентабельним для банку і який клієнт повинен був би у принципі виплачувати банку. Розмір цього відсотка регулярно розраховується на основі ставки відсотка на міжбанківському ринку кредитів.

Проте насправді регулярні щомісячні платежі за кредитом позичальник робить за досить низькою ставкою, яка називається «платіжною». Різниця між величиною, яку клієнт винен банку за контрактною ставкою, і тим, що він платить за платіжною ставкою, регулярно додається до суми основного боргу позичальника. Величина щомісячного платежу позичальника періодично перераховується, виходячи із збільшеної суми заборгованості так, щоб до кінця терміну клієнт погасив її повністю. Можна сказати, що платежі за повною «контрактною» процентною ставкою стягуються в пізніший період [23].

Зазначені інструменти іпотечного кредитування безумовно, тією чи іншою мірою, є засобами підвищення конкурентоспроможності банку. Однак, використання кредитних інструментів (зокрема, інструменту з регульованим відстроченням платежів) з індексацією основної суми боргу, пов'язане з проблемою зростання кредитної заборгованості або «негативної амортизації», що збільшує ризик ліквідності, який означає, що надходження наявних коштів в банк може виявитися недостатньо порівняно з величиною платежів на вимоги вкладників (включаючи платежі за відсотками). Очевидно, що ризик ліквідності вище для тих банків, пасиви яких сконцентровані в короткострокових депозитах, а активи – у довгострокових кредитах.

Таким чином, застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банку на нинішньому етапі розвитку банківської діяльності набуває першочергового значення. Основна мета

підвищення конкурентоспроможності банків визначається тим, як банки будуть позиціонувати свої інструменти іпотечного кредитування.

### **2.3. Переваги та недоліки основних моделей організації іпотечного ринку**

Слід зазначити, що немає однозначного трактування моделей іпотечного кредитування, не визначено їх чітких назв. Існує дуже багато моделей іпотечного кредитування, моделі та види яких багато авторів розподіляють на однорівневу та дворівневу.

Світовий досвід свідчить про те, що не існує єдиної моделі іпотечного кредитування, тобто в процесі надання іпотечного кредиту беруть участь різні суб'єкти, використовуються різні джерела фінансування тощо. Зокрема, учасниками процесу кредитування можуть бути лише кредитор та позичальник або ж коло учасників може розширюватись за рахунок держави та інвесторів. Джерелами фінансування іпотечного кредиту можуть бути кошти кредитора, в ролі якого може виступати банк або інша фінансова установа, кошти інвесторів та державні кошти. Крім того, ринок іпотечних кредитів може функціонувати з використанням цінних паперів або без них.

Однорівнева модель передбачає, що іпотечні банки на першому етапі видають позичальнику кредит, випускаючи при цьому заставні, які вважаються надійними та ліквідними цінними паперами, в подальшому банками формуються пули заставних. Пули заставних формуються за певними однорідними ознаками, такими як: термін, процентна ставка, ризикованість, обсяг кредиту тощо, які в подальшому рефінансуються шляхом випуску іпотечних облігацій. Іпотечні облігації – це фінансовий інструмент, який забезпечений відповідним пакетом заставних і є свідченням гарантованих вимог до іпотечного кредитора. Цей процес має назву сек'юритизації (процес заміни банківських запозичень і кредитів емісією цінних паперів). Тобто банк на основі пулу заставних емітує іпотечні облігації, які в подальшому реалізує. Основними власниками таких облігацій є

держава та інституційні інвестори (інвестиційні, страхові, пенсійні фонди тощо). Особливістю цієї моделі є те, що у разі емісії іпотечних облігацій іпотечний кредитор тримає заставні на своєму балансі, тобто ризики за іпотечними кредитами залишаються у банку. Найбільшим ринком облігацій, заснованих на іпотеці, в Європі вважається ринок Німеччини. В країнах східної Європи (Чехія, Словаччина, Угорщина) законодавство стосовно іпотечних банків та іпотечних облігацій засноване саме на німецьких нормативних актах [24].

В дворівневій (Американській) моделі на «вторинному ринку іпотеки» передбачається функціонування певної спеціалізованої іпотечної установи (СІУ), основною метою діяльності якої є купівля іпотечних кредитів у банків за рахунок коштів, залучених від випуску боргових цінних паперів. Це дозволяє вирішити проблему ліквідності банків, що видають іпотечні кредити. Механізм функціонування цієї моделі є таким: іпотечний кредитор продає заставні спеціалізованій іпотечній установі (СІУ), за що отримує необхідні засоби для подальшої кредитної діяльності. В подальшому СІУ під забезпечення пулу заставних випускає іпотечні цінні папери та продає їх інвесторам, при цьому заставні переходять на баланс СІУ. Головна мета емісії СІУ нових цінних паперів полягає в якісному перетворенні таких складних інструментів, як первинні заставні в значно простіші іпотечні облігації з фіксованим процентом. Одночасно кредитор разом з частиною своєї доходності передає частину ризиків. Серед переваг цієї моделі можна виділити те, що банк може залучати значні фінансові ресурси, співпрацюючи з СІУ [25].

Переваги та недоліки зазначених моделей узагальнені в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

## Переваги та недоліки однорівневої та дворівневої моделей

	Переваги	Недоліки
1	2	3
Європейська (однорівнева)	детальне вивчення платоспроможності позичальника, що в свою чергу майже виключає можливість неповернення кредиту	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредитний ризик залишається в установі, яка видала позику;</li> <li>– залежність процентних ставок по іпотечним кредитам від загального стану економіки країни</li> </ul>
Американська (дворівнева)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– можливість продажу кредитів і вивільнення капіталу для нових позик, вирішуються проблеми дефіциту довгострокових фін. ресурсів, підтримується ліквідність;</li> <li>– кредит, як і ризик, продається СІУ, що не вимагає надто жорсткої оцінки платоспроможності (економія ресурсів);</li> <li>– в процес сек'юритизації залучаються страхові компанії, які в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань проводять необхідні виплати</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– здатність функціонувати тільки в умовах високо розвинутої фінансової інфраструктури, наявності розвинутого фондового ринку та досконалої законодавчої бази;</li> <li>– вимагає розвинутої системи інституційних інвесторів;</li> <li>– складна схема вимагає залучення рейтингових агентств з метою унеможливлення продажу ризикових іпотечних кредитів – залежність від уряду, оскільки при купівлі іпотечних кредитів СІУ буде монополістом, виникає можливість корупції та політичного впливу</li> </ul>

Отже, однорівнева модель має більш простий механізм реалізації. Проте дворівнева модель дозволяє вирішити проблему ліквідності банків, що видають іпотечні кредити

## Висновки до розділу 2

Отже, формування ефективного іпотечного механізму вимагає водночас покращує роботу ринку нерухомості та стабілізує його фінансового ринку країни, тобто політика в цій сфері має бути цілеспрямованою з іншого боку, забезпечити повноцінний розвиток інвестиційних відносин, пов'язані з ринком нерухомості, а з іншого боку – захистити іпотечний ринок коливання світової фінансової системи. Банки повинні працювати на іпотечному ринку різні інструменти вирішення проблеми власної ліквідності як засіб підвищення конкурентоспроможності банку. Передбачуваність процесу рефінансування кредиту на житло дозволяє істотно подовжити термін кредитування іпотеки та створює основу для здешевлення іпотеки.

Як показує аналіз зарубіжного досвіду, кожна країна була сформована національна модель іпотечного ринку, характерна для цієї організації. В Україні діє дворівнева іпотечна система. Іпотечний ринок включає систему відносин, яка виникає в процесі купівлі-продажу фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомістю на певній основі економічні принципи. Немає єдиної загальновизнаної глобальної моделі іпотеки існувати. Незважаючи на принципово інший підхід до процесу мобілізації кредиту. Розглянуті моделі мають спільні ресурси та організацію самого кредитування тим, що процес їх практичного функціонування пов'язаний з функціонуванням держави підтримку, включаючи правову та фінансову нормативну базу для даних експлуатація, державна гарантія тощо.

На нашу думку, найбільш оптимальна модель національної організації. На цьому етапі українська іпотечна система є класичною європейською однорівнева модель. З одного боку, це дає можливість надавати повну послугу розвиток інвестиційних відносин, пов'язаних з ринком нерухомості та з іншого боку - частково захистити іпотечний ринок від коливань світової фінансової системи. Окрім цього, потреби активізації іпотечного кредитування потребують громади використання сучасних, більш складних ринків тягового інструменту інвестування кредитних ресурсів.

## РОЗДІЛ 3

### АНАЛІЗ ІПОТЕЧНИХ ПРОГРАМ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

#### **3.1. Аналіз основних інвесторів реалізації програм іпотечного кредитування**

Потреба в житлі – базова для людини. Помешкання часто є найбільшим видатком для сім'ї або індивіда і зазвичай визначає якість доступу до інших сфер – освіти, роботи, дозвілля, транспорту.

Як пояснюють дослідники, низький рівень соціальної підтримки держави зазвичай провокує високий рівень приватної власності на житло. Люди не покладаються ні на кого і прагнуть самостійно забезпечити власний добробут. Утім, це покупка, яка вимагає значної інвестиції і охоплює ледь не кілька річних сімейних доходів.

Іпотека, або довгостроковий кредит, отриманий під заставу нерухомого майна, є одним зі способів фінансування купівлі житла. Суттєвою його перевагою є можливість із моменту оформлення позики жити в квартирі, яку заставляють.

Розвиток іпотечних ринків, з одного боку, робить громадян незалежними від держави у сфері соціального забезпечення, а з іншого – прив'язує їхнє становище до фінансових ринків і перекладає відповідальність за власний добробут. По суті, право на житло в такому разі замінюється правом на інвестування та отримання прибутку від вдалих операцій на ринках нерухомості. Проте варто додати, що іпотечний кредит є найбільш привабливим, коли саме держава сплачує частину платежів за відсотками в банку, тобто квартира купується позичальнику у власність спільними зусиллями держави та самого індивіда.

Інвесторами реалізації програм іпотечного кредитування можуть бути:

- держава;
- банківська установа.

Держава і банки в залежності від програми іпотечного кредитування інвестують відповідно до механізму реалізації програми.

Програма «Доступне житло» передбачає забезпечення громадян доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою:

- 30% для громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
- 50% для громадян, на яких поширюється дія пунктів 1, 9 і 20 частини першої статті 6, пунктів 10 - 14 частини другої статті 7 та абзаців 4, 6 і 8 пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- 50% для внутрішньо переміщених осіб.

Розмір державної підтримки обчислюється за формулою:

$$R = S \cdot P, \quad (3.1)$$

де  $R$  – розмір державної підтримки,

$S$  – площа (  $21 \text{ м}^2$  на 1 члена сім'ї +  $10,5 \text{ м}^2$  на сім'ю, але не більше за фактичну),

$P$  – вартість (не більше граничної вартості  $1 \text{ м}^2$ )

Гранична вартість обчислюється за формулою 3.2

$$G = O \cdot K, \quad (3.2)$$

де  $G$  – гранична вартість

$O$  – опосередкована вартість  $1 \text{ м}^2$  (наказ Мінірегіону)

$K$  – коефіцієнт (таблиця 3.1)

Таблиця 3.1

Населений пункт	Коефіцієнт
м. Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків	1,75
міста-обласних центрів та міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб	1,50
Населений пункт, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж обласних центрів та м. Києва	1,50
міста обласного значення з населенням 100-300 тис. осіб	1,25
інші населені пункти	1,00

На даний час держава призупинила фінансування програми «Доступне житло». Одна з найвигідніших і популярних програм серед громадян.

В умовах сьогодення державою реалізовано програму здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» розроблена у відповідності до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28 (зі змінами)), що впроваджується за рахунок фінансової державної підтримки фізичних осіб – громадян України – позичальників іпотечних кредитів.

Програма «Доступна іпотека 7%» з 01.03.2021 р. реалізується Фондом розвитку підприємництва за ініціативи Президента та Уряду України згідно Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. №28.

Відповідно до умов Порядку, Програма реалізується Фондом розвитку підприємництва через уповноважені банки.

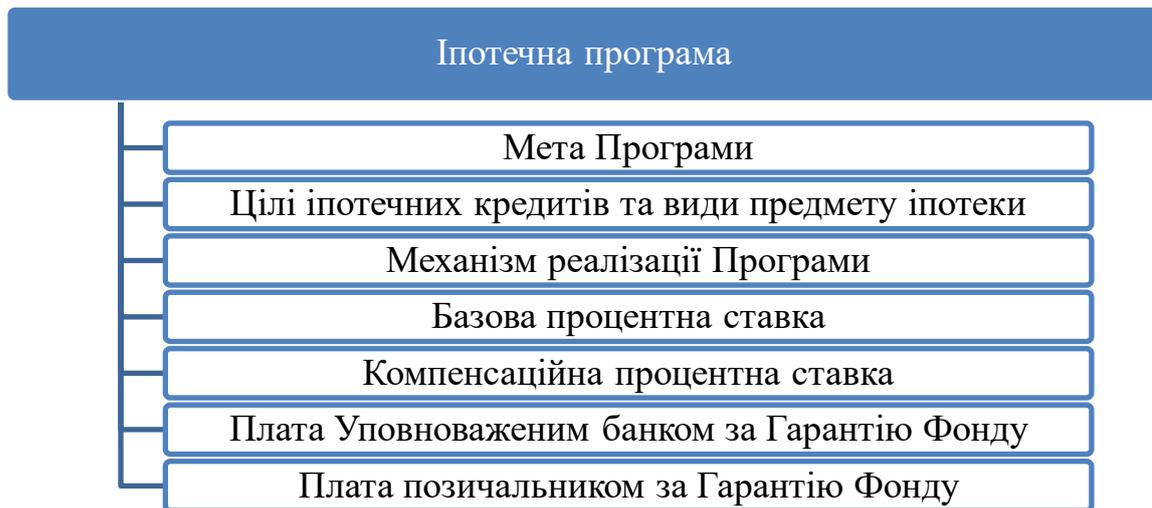


Рис. 3.1. Основний порядок визначення інвестицій.

З вище зазначеної схеми розглянемо більш детально порядок реалізації програми «Доступна іпотека»

Мета програми спрощення доступу фізичних осіб – громадян України до іпотечного кредитування з метою придбання предмету іпотеки, загальна площа якого не може перевищувати більш як на 40% нормативну площу [26].

Для досягнення мети, іпотечні кредити надаються на цілі, пов'язані з придбанням у власність таких видів предмету іпотеки:

- квартир в житлових будинках квартирного типу (багатоквартирних будинках), без обмеження строків введення в експлуатацію або реконструкції, а в обласних центрах із чисельністю населення більше 1 млн. (за офіційними даними Держстату) – прийняті в експлуатацію або реконструйовані не раніше ніж протягом десяти років, що передують поточному;
- індивідуальних житлових будинків разом із земельною ділянкою, на якій розташовані такі житлові будинки, без обмеження строків введення в експлуатацію або реконструкції, а в обласних центрах із чисельністю населення більше 1 млн. (за офіційними даними Держстату) – прийняті в експлуатацію або реконструйовані не раніше ніж протягом десяти років, що передують поточному;
- майнових прав на квартири в об'єктах незавершеного будівництва та/або індивідуальні житлові будинки разом із земельною ділянкою, на якій

розташовані такі житлові будинки, які придбаваються або будівництво яких фінансується (інвестується) позичальниками.

Критерії прийнятності до предмета іпотеки:

Нормативна площа предмета іпотеки складає 50 кв. метрів загальної площі предмета іпотеки на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 20 кв. метрів – на кожного наступного члена сім'ї. Загальна площа предмету іпотеки не може перевищувати нормативну площу предмета іпотеки більш як на 40%. Максимальна вартість предмета іпотеки – не більш як 2 500 000 гривень. Вартість загальної площі предмета іпотеки, що перевищує нормативну площу предмета іпотеки, сплачується позичальником відповідно до умов договору про придбання предмета іпотеки за рахунок власних коштів без компенсації процентів.

Предмет іпотеки має бути розташований на території України (за виключенням тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя і тимчасово окупованих окремих територій Донецької та Луганської областей).

Предметом іпотеки не можуть бути:

- квартира в житловому будинку квартирному типу (багатоквартирному будинку) та індивідуальний житловий будинок, прийняті в експлуатацію раніше ніж за десять років до початку поточного року, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в обласному центрі з чисельністю населення більше 1 млн., за офіційними даними Держстату;

- соціальне житло, службові жилі приміщення та інші жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян.

Вартість предмету іпотеки визначається на підставі звіту про оцінку, проведену незалежним суб'єктом оціночної діяльності, акредитованим в Уповноваженому банку. Предмет іпотеки (за винятком майнових прав на квартиру в об'єкті незавершеного будівництва або на індивідуальний житловий будинок), повинен бути застрахований позичальником на його повну вартість, що зазначена в іпотечному договорі, відповідно до законодавства від ризиків загибелі, знищення чи пошкодження майна внаслідок:

- пожежі, удару блискавки та вибуху, навіть якщо удар блискавки чи вибух не призвели до пожежі; а також внаслідок дії продуктів горіння та заходів пожежогасіння;
- стихійних лих, перелік яких визначається у відповідному договорі страхування предмета іпотеки;
- протиправних дій третіх осіб – крадіжки зі зломом, грабежу, нападу з метою заволодіння майном, поєднаного з насильством (розбій), а також умисного знищення або пошкодження майна (вандалізм);
- дії води із водопровідних, каналізаційних, опалювальних, протипожежних (спринклерних) систем або інших гідравлічних систем, проникнення води або інших рідин із сусідніх помешкань, раптових (не викликаних необхідністю їхнього вмикання) спрацьовувань протипожежних систем;
- сторонній вплив – наїзд наземних транспортних засобів або самохідних машин; впливу водяних транспортних засобів або самохідних плаваючих інженерних споруджень;
- падіння пілотованих літальних об'єктів – падіння на застраховане майно літаків, вертольотів, космічних апаратів, аеростатів, дирижаблів та інших літальних апаратів, їхніх частин, уламків або їхнього вантажу (предметів із них), якщо ці літальні апарати пілотувалися людьми або в них знаходилися люди, хоча б на одному з етапів польоту [27].

Договір страхування предмета іпотеки має передбачати, що вигодонабувачем за договором страхування у разі виникнення страхового випадку є Уповноважений банк.

Вимоги до об'єктів незавершеного будівництва, в яких може придбаватися житло та майнові права на квартиру в яких можуть бути предметом іпотеки відповідно до умов Програми, визначає Уповноважений банк відповідно до своїх внутрішніх правил.

Механізм реалізації Програми

Спрощення доступу фізичних осіб – громадян України (позичальників) до іпотечного кредитування забезпечуватиметься за рахунок використання таких інструментів фінансової державної підтримки (далі – Державна підтримка):

- часткової компенсації Фондом процентних ставок за іпотечними кредитами, що надаються позичальникам для реалізації мети, визначеної пунктом 1 цієї Програми.
- надання Фондом гарантій на портфельній основі Уповноваженим банкам на забезпечення виконання зобов'язань за іпотечними кредитами, наданими позичальникам.

Державна підтримка у вигляді Гарантії Фонду може надаватись виключно в поєднанні з підтримкою у вигляді Компенсації процентів.

Фінансування позичальників в рамках Програми відбуватиметься за рахунок власних кредитних ресурсів Уповноважених банків, які для забезпечення їх доступності будуть поєднуватись з Компенсацією процентів та Гарантіями Фонду.

Уповноважений банк здійснює відбір, оцінку кредитоспроможності позичальників та їх наступне кредитування відповідно до власних правил, процедур та банківських продуктів з урахуванням вимог, визначених Програмою.

Надання Державної підтримки позичальникам може здійснюватися разом з державною підтримкою, яка може надаватися відповідно до законодавства місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування на підставі регіональних та місцевих іпотечних програм за рахунок місцевих ресурсів (місцевих бюджетів) згідно з договорами про співробітництво, які Фонд укладає з відповідними місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування.

Строк звернення громадян України для участі у Програмі. Громадяни України можуть звернутися за отриманням Державної підтримки протягом строку дії Програми, що визначається Урядом України.

Цільова група Програми та вимоги прийнятності до учасників Програми:

Фізичні особи – громадяни України, які мають повну цивільну дієздатність згідно з законодавством України та відповідають таким критеріям:

- мають сукупний чистий дохід, який надає можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування іпотечного кредиту відповідно до правил і процедур Уповноваженого банку;

- мають разом із членами його сім'ї середньомісячний сукупний чистий дохід, розмір якого за останні шість місяців не перевищує десятикратного розміру місячної середньої заробітної плати у відповідному періоді та регіоні України, де розташований предмет іпотеки, розрахованого згідно з офіційними даними Держстату. Середньомісячний дохід фізичної особи-підприємця розраховується Уповноваженим банком відповідно до внутрішніх процедур, правил та методик Уповноваженого банку;

- можуть обслуговувати іпотечний кредит таким чином, щоб розмір боргового навантаження був прийнятним відповідно до правил і процедур Уповноваженого банку для належного обслуговування позичальником іпотечного кредиту з урахуванням дії компенсаційної процентної ставки за кредитом. При цьому боргове навантаження розраховується як співвідношення обов'язкових щомісячних витрат (зобов'язань) позичальника до його сукупного щомісячного доходу;

- мають вік, який на дату закінчення строку іпотечного кредиту не повинен перевищувати 70 років (включно);

- не отримував (в т.ч. не отримували члени сім'ї) Державну підтримку за іпотечним кредитом відповідно до умов Порядку.

Процедура набуття статусу учасника Програми

Фізична особа має перевірити свою відповідність критеріям прийнятності Програми, розміщеним на веб-сайті Фонду: <https://bdf.gov.ua/>.

У разі відповідності зазначеним критеріям фізична особа має подати заявку на участь у Програмі будь-якому з Уповноважених банків, інформація про які розміщена на веб-сайті Фонду.

Фізична особа подає Уповноваженому банку заявку на участь у Програмі разом із згодою на обробку персональних даних та в залежності від виду предмету іпотеки отримує від Уповноваженого банку перелік документів, які мають бути підготовлені та надані Уповноваженому банку разом із заявкою на отримання іпотечного кредиту. На цьому етапі, Уповноважений банк перевіряє відповідність фізичної особи критеріям прийнятності Програми.

Фізична особа подає Уповноваженому банку заявку на отримання іпотечного кредиту та такі документи: копію паспорта, копію реєстраційного номера облікової картки платника податків (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті), довідку про реєстрацію місця проживання (перебування) позичальника та членів його сім'ї або довідку, яка підтверджує місце перебування громадян України, які мають постійне місце проживання на тимчасово окупованій території, яких змусили залишити або покинути своє місце проживання (довідка про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи), копію свідоцтва про шлюб (за наявності), копію свідоцтва про народження дитини/дітей (за наявності), документи про доходи позичальника та членів його сім'ї за останні шість місяців, довідку про перебування на квартирному обліку (за наявності) та інші документи відповідно до внутрішніх вимог Уповноваженого банку [28].

У разі позитивного рішення Уповноваженого банку щодо видачі іпотечного кредиту фізичній особі та її участі у Програмі з можливістю отримання Державної підтримки, відбувається укладання кредитного договору та договору іпотеки (іпотечного договору) між такою фізичною особою та Уповноваженим банком. Умови кредитування позичальників з урахуванням вимог Програми визначаються у кредитному договорі, що укладається позичальником з Уповноваженим банком.

Кредитні кошти надаються позичальнику шляхом їх перерахування Уповноваженим банком на рахунок продавця предмета іпотеки.

Позичальник сплачує проценти за Компенсаційною процентною ставкою протягом всього строку іпотечного кредиту за умови вчасного та у повному обсязі виконання своїх зобов'язань за кредитним договором та за договором іпотеки (іпотечним договором).

Уповноважений банк протягом усього строку кредитування позичальника здійснює моніторинг предмета іпотеки відповідно до його внутрішніх процедур та правил, а також вимог законодавства. Уповноважений банк здійснює такий моніторинг в порядку, передбаченому відповідним(-ми) договором(-ами), укладеним(-ми) ним з Фондом в рамках реалізації Програми.

Максимальна сума та валюта іпотечного кредиту, наданого Уповноваженим банком за Програмою, за яким позичальник та члени його сім'ї можуть отримати Державну підтримку, визначається не більш як 85% вартості нормативної площі предмета іпотеки, але становить не більш як 2 000 000,00 (два мільйони) гривень.

Максимальний строк іпотечного кредиту становить 240 місяців.

Позичальник має сплатити перший (початковий) внесок за рахунок власних коштів у розмірі не менш як 15% (п'ятнадцяти) відсотків вартості предмета іпотеки.

Зобов'язання позичальника за кредитним договором забезпечується предметом іпотеки, який придбавається за рахунок іпотечного кредиту, а також можуть бути забезпечені будь-яким іншим майном/майновими правами, фінансовою порукою у відповідності до внутрішніх правил та процедур Уповноваженого банку.

Базова процентна ставка за іпотечним кредитом позичальника, за яким може надаватись Державна підтримка у вигляді Компенсації процентів, не може перевищувати розмір, визначений за формулою:

Для іпотечних кредитів, наданих на придбання квартир або індивідуальних житлових будинків в об'єкті завершеного будівництва. Для іпотечних кредитів, наданих на придбання майнових прав на квартири або індивідуальні житлові будинки в об'єкті незавершеного будівництва

Індекс UIRD (12 міс.) + 9 п.п.

Після закінчення будівництва та отримання позичальником документа/документів, що підтверджує/підтверджують право власності на предмет іпотеки

Індекс UIRD (12 міс.) + 4,5 п.п.

Базова процентна ставка за іпотечним кредитом є змінюваною та має переглядатись Уповноваженим банком на щорічній основі з урахуванням зміни індексу UIRD (12 міс.).

Максимальний розмір Базової процентної ставки, що може бути застосований за іпотечним кредитом, не може бути вищим 30% (тридцять процентів) річних.

Розмір Компенсаційної процентної ставки за іпотечним кредитом в рамках Програми становить 7% (сім процентів) річних.

Процедура розрахунку та виплати Компенсації процентів:

Сума Компенсації процентів за іпотечним кредитом розраховується Уповноваженим банком на дату сплати процентів на щомісячній основі, як різниця між сумами нарахованих процентів за іпотечним кредитом позичальника із застосуванням Базової процентної ставки та Компенсаційної процентної ставки.

Виплата сум Компенсацій процентів за іпотечними кредитами здійснюється на щомісячній основі з використання рахунку умовного зберігання (ескроу), який Фонд відкриває в Уповноваженому банку. Відкриття та обслуговування Уповноваженим банком Ескроу рахунку Фонду має здійснюватися без стягнення плати та без нарахування Уповноваженим банком процентів за залишками коштів на Ескроу рахунку.

Уповноважений банк за умови вчасного та в повному обсязі виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором перераховує суму Компенсації процентів з Ескроу рахунку Фонду на рахунок позичальника в оплату процентів за іпотечним кредитом.

Якщо протягом місяця, за який підлягають сплаті проценти за користування іпотечним кредитом, мало місце порушення позичальником умов кредитного договору (виникнення простроченої заборгованості за кредитом), а саме:

а) прострочення виконання позичальником зобов'язання зі сплати частини/повної суми основної заборгованості за іпотечним кредитом (відповідно до встановленого графіку погашення заборгованості за кредитом);

б) прострочення виконання позичальником зобов'язання зі сплати частини нарахованих процентів за кредитом (за Компенсаційною процентною ставкою, що підлягає застосуванню протягом місяця, за який сплачуються проценти), Компенсація процентів за іпотечним кредитом надається за календарний місяць, протягом якого строк існування будь-якого із вищезазначених порушень умов кредитного договору, не перевищував 30 календарних днів.

Надання Компенсації процентів за іпотечним кредитом позичальника призупиняється за період (календарний місяць), в якому має місце порушення позичальником умов кредитного договору. Сплата Компенсації процентів відновлюється у разі погашення позичальником заборгованості за кредитним договором не більше ніж через 90 календарних днів з дня порушення зобов'язання за кредитним договором або здійснення Уповноваженим банком та позичальником реструктуризації простроченої ним заборгованості за кредитним договором. За період призупинення надання Державної підтримки відповідна Компенсація процентів не сплачується та державна підтримка за цей період не надається. У разі порушення позичальником зобов'язання за кредитним договором понад 90 календарних днів позичальник втрачає право на Компенсацію процентів.

Надання Фондом Державної підтримки на користь позичальників за Програмою здійснюється в межах отриманих Фондом коштів, передбачених у державному бюджеті України на реалізацію Програми.

Комісія за надання та/або обслуговування іпотечного кредиту .  
Уповноважений банк може утримувати з позичальника комісії за надання та/або обслуговування іпотечного кредиту, які сукупно за весь строк дії кредитного

договору мають становити не більш як 0,5% (нуль цілих п'ять десятих) відсотка від суми наданого іпотечного кредиту.

Предмет Гарантії Фонду. Державна підтримка у вигляді Гарантії Фонду може надаватись за іпотечними кредитами, наданими на придбання предмета іпотеки – майнових прав на квартиру в об'єкті незавершеного будівництва та/або індивідуальний житловий будинок, які придбаваються або будівництво яких фінансується (інвестується) позичальником, – на період до прийняття об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію. Гарантія Фонду за Програмою надається у відповідності до умов внутрішніх документів Фонду та в межах отриманих ним коштів, передбачених у державному бюджеті України для надання Гарантій в рамках Програми.

Плата Уповноваженим банком за Гарантію Фонду. За надання Гарантії Фондом Уповноважений банк сплачує Фонду комісію в розмірі 0,5% (нуль цілих п'ять десятих) відсотка річних від суми гарантованого Фондом кредитного портфелю позичальників за іпотечними кредитами.

Розмір покриття Гарантією. За іпотечним кредитом, включеним Уповноваженим банком до кредитного портфеля позичальників, Фонд надає Гарантію в розмірі 50% (п'ятдесяти) відсотків від основної суми заборгованості за іпотечним кредитом позичальника.

Плата позичальником за Гарантію Фонду . Уповноважений банк має право стягнути з позичальника плату за отримання Гарантії Фонду за іпотечним кредитом у розмірі не більше ніж 0,5% (нуль цілих п'ять десятих) відсотка річних від суми заборгованості позичальника за іпотечним кредитом, включеним до кредитного портфеля позичальників, за яким Фондом надано Гарантію.

Умови розподілу коштів від звернення стягнення на забезпечення за іпотечним кредитом. Кошти, отримані Уповноваженим банком у задоволення своїх вимог як кредитора, зокрема від звернення стягнення на предмет іпотеки, добровільного погашення позичальником заборгованості за іпотечним кредитом, погашення заборгованості позичальника за іпотечним кредитом третьою особою, розподіляються між Фондом та Уповноваженим банком у таких пропорціях:

50% отриманої суми Уповноважений банк перераховує Фонду

50% отриманої суми перераховується Уповноваженому банку в рахунок погашення заборгованості позичальника

Максимальний рівень виплати за Гарантією. Максимальний рівень виплат, який Фонд може здійснити на користь Уповноваженого банку за Гарантією не може перевищувати 50% (п'ятдесяти) відсотків від загального гарантованого Фондом Портфеля іпотечних кредитів позичальників.

Допустима частка проблемних іпотечних кредитів. Частка проблемних іпотечних кредитів у кредитному портфелі позичальників Уповноваженого банку, за яким Фондом надана Гарантія, не може перевищувати 10% (десяти) відсотків. У випадку перевищення Уповноваженим банком вказаного рівня проблемної заборгованості, Фонд має право призупинити співробітництво з Уповноваженим банком до дати зменшення рівня такої проблемної заборгованості до критично допустимого [29].

Вимоги до кредитування Уповноваженими банками. Уповноважений банк має враховувати суму Компенсації процентів при розрахунку показника обслуговування боргу позичальника за його іпотечним кредитом.

Критерії прийнятності, що застосовуються до Уповноважених банків .

Дотримання регулятивних вимог, включаючи індивідуальні нормативи Національного банку України, встановлені для конкретного банку. Відсутність заборгованості із сплати податків і зборів та інших платежів до бюджету. Незастосування протягом останніх 12 місяців щодо банку або до власників істотної участі в банку, або до пов'язаних осіб банку Україною, іноземними державами — членами Організації економічного співробітництва та розвитку чи ЄС санкцій. Наявність технології та процедури іпотечного кредитування, прийнятність яких визначається Фондом. Наявність відокремленої організаційної структури з іпотечного кредитування. Наявність в продуктивній лінійці банку кредитних продуктів для іпотечного кредитування, інформація про які розміщена на веб-сайті банку. Наявність працюючого кредитного портфеля іпотечних кредитів без обмеження за мінімальним його розміром. Наявність стратегічного

плану щодо розвитку іпотечного кредитування (стратегія бізнесу, цільові параметри, ліміти на кредитні експозиції тощо).

Вимоги до поширення інформації про Програму. Умови Програма має бути оприлюднена на офіційному веб-сайті Уповноваженого банку, як окремий фінансовий інструмент, який може поєднуватись з кредитними продуктами Уповноваженого банку. В оприлюдненій інформації про Програму, а також в матеріалах, які розповсюджуються серед клієнтів Уповноваженого банку та в рекламних цілях, має бути відображене та зазначене про те, що Програма реалізується Урядом України за ініціативи Президента України через Фонд. Аналогічна інформація про Програму, має бути відображена в кредитних договорах, договорах іпотеки, укладених між Уповноваженим банком та позичальником. У кредитних договорах, що укладаються між Уповноваженим банком та позичальником, має бути передбачена згода останнього на зберігання, використання, обробку та поширення Уповноваженим банком, Фондом, Міністерством фінансів України, Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Кабінетом Міністрів України та Офісом Президента України, Національним банком України інформації про позичальника, предмет іпотеки, умови його іпотечного кредитного договору, укладеного з Уповноваженим банком, з метою моніторингу дотримання позичальником умов Програми, оцінки результатів Програми, поширення інформації про позичальників в матеріалах зазначених інституцій, але в межах інформації, яка не становить банківської та комерційної таємниці, та з урахування вимог законодавства України у сфері захисту персональних даних [30].

Моніторинг ефективності реалізації Програми. Уповноважені банки протягом всього строку дії Програми мають забезпечувати адекватну ідентифікацію прийнятності фізичних осіб для участі у даній Програмі, моніторинг предметів іпотеки в рамках Програми, моніторинг використання іпотечних кредитів за їх цільовим призначенням, в порядку та строки, визначені відповідним договором між Фондом та Уповноваженим банком. Уповноважені банки мають надавати усіляку підтримку представникам Фонду, Міністерства

фінансів України, Офісу Президента України та інших державних органів для моніторингу основних показників та результатів Програми.

Позбавлення позичальника права на отримання Державної підтримки. Позичальник за іпотечним кредитом позбавляється права на отримання Державної підтримки з дати виявлення Уповноваженим банком та/або Фондом будь-якого факту:

- надання позичальником недостовірної або недійсної інформації (у тому числі щодо відсутності чинних договорів з фінансування (інвестування) будівництва житлової нерухомості та/або майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва житлової нерухомості), що призвело до виплати коштів Державної підтримки на користь позичальника, який не мав права на отримання такої Державної підтримки;

- придбання предмету іпотеки, який не відповідає критеріям прийнятності, визначеним в пункті 3 цієї Програми;

- порушення позичальником зобов'язання за кредитним договором понад 90 календарних днів;

- порушення позичальником умов Порядку.

У разі виявлення будь-якого із перелічених фактів позичальник позбавляється права на отримання Державної підтримки та зобов'язаний самостійно забезпечити сплату процентної ставки, визначеної кредитним договором. У разі виявлення будь-якого з фактів. Позичальник зобов'язаний повернути Фонду незаконно отриману Державну підтримку.

Станом на 6 січня поточного року уповноваженими банками з виконання Державної програми «Доступна іпотека 7%» підписано 1377 кредитних договорів на загальну суму 1,191 млрд грн як на первинному (22,45%), так і вторинному (відповідно – 77,55%) ринках.

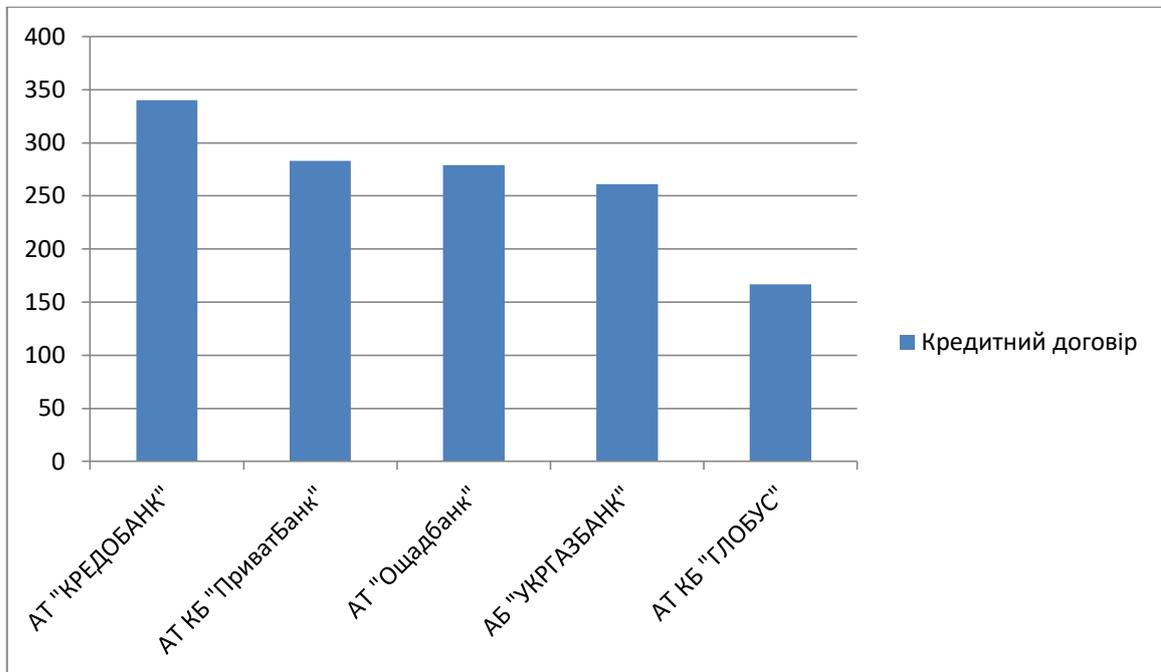


Рис. 3.2. ТОП-5 Банків за кількістю підписаних кредитних договорів

Загалом до уповноважених банків надійшло 1899 заявок на участь у програмі на загальну суму 1,644 млрд грн, з яких 23,08% становить первинний ринок і 76,92% – вторинний.

У Програмі задіяно 25 регіонів, у тому числі м. Київ. Згідно з поданими громадянами заявками на отримання кредитів, найактивнішими регіонами у минулому тижні були: Київська обл. (31,33%), м. Київ (30,92%), Львівська обл. (6,57%), Харківська обл. (5,67%) та Волинська обл. (3,95%).

У програмі «Доступна іпотека 7%» беруть участь 21 уповноважений банк:

- Укргазбанк;
- Ощадбанк;
- Кредобанк;
- Приватбанк;
- Глобус;
- Банк Альянс;
- Правекс банк;
- ОТП Банк;
- Банк Львів;

- Таксомбанк;
- МегаБанк.

Ознайомимося з основними умовами кредитування представлені у державних банках (таблиця 3.1.)

Таблиця 3.1

Порівняння умов кредитування у банках за програмою «Доступна іпотека 7%»

Умови кредитування	Ощадбанк	Укргазбанк	Приватбанк
1	2	3	4
Строк кредиту	від 1 до 20 років	Від 1 до 20 років	від 12 до 240 місяців
Максимальна сума кредиту	до 70% від вартості нормативної площі предмета іпотеки, але не більше 2 млн. грн.	до 2 млн грн	до 2 млн грн
Вартість предмета іпотеки	до 2,5 млн грн	від 50 000,00 до 2 000 000,00	від 100 тис. до 2 млн грн
Власний внесок	від 30% від вартості предмета іпотеки	15% від вартості предмета іпотеки	від 25% від вартості предмета іпотеки
Компенсаційна % ставка	7%	7%	7%
Реальна процентна ставка	9,02%	від 16,90-21,4	від 15,64-18,48%
Спосіб погашення	рівними частинами	рівними частинами	рівними частинами
Разова комісія за надання кредиту	0,5% від суми кредиту	0,5% від суми кредиту	0,5% від суми кредиту
Предмет іпотеки	квартири / житлові будинки з земельною ділянкою	квартира/ індивідуальний житловий будинок із земельною/ майнові права на квартиру в об'єкті незавершеного будівництва	квартири / житлові будинки з земельною ділянкою

З даних таблиці 3.1. умови програми «Доступна іпотека 7%» виконуються усі умови державної підтримки.

Запущена в березні 2021 року державна програма «Доступна іпотека 7%», більш відома як «Іпотека Зеленського», не виправдала очікувань. Причина – вимоги банків до позичальників сильно відрізнялися від умов, які озвучував уряд.

За 2021 рік банки видали 10,8 тис іпотечних позик на 8,9 млрд грн. Сюди входять усі іпотечні банківські продукти, а не лише пільгова програма.

Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами впродовж 2021 року становила 16,5% на первинному ринку і 13,8% – на вторинному.

Через війну проблема загострилася, тож уряд оновив програму. На початку жовтня в тестовому режимі запустили іпотечну програму «єОселя». Повністю цифрова іпотека.

Придбати житло під 3% річних з 1 жовтня можуть певні категорії громадян, які не мають домівки або хочуть покращити умови життя. Претендувати на участь у проєкті можуть військовослужбовці, правоохоронці, лікарі, освітяни та науковці. Для всіх інших категорій громадян з 1 січня 2023 року діятиме ставка 7%.

Стандартний стартовий внесок становитиме 20% від оціночної вартості обраного житла. Термін виплат – від одного до 20 років.

Незалежно від того, застосовуватиметься ставка 3% чи 7% річних, одна особа може претендувати на купівлю максимум 52,5 кв м житла.

На кожного члена родини цей ліміт збільшуватиметься на 21 кв м. Тобто двоє людей зможуть придбати до 73,5 кв м, троє – до 94,5 кв м. Якщо позичальник хоче збільшити дозволену кількість «квадратів», то він повинен сплатити більший перший внесок. На скільки саме – вирішуватимуть банки.

Придбати в кредит пентхаус на пільгових умовах не вийде. Для кожного регіону встановлені максимальна ціна квадратного метра та загальна вартість житла.

Наприклад, у Києві вартість квадратного метра обмежена 46,7 тис грн, а максимальна сума кредиту становить 2,45 млн грн. Для Львова – 39,8 тис грн та 2,09 млн грн, для Одеси – 38,3 тис грн та 2,01 млн грн відповідно [31].

У рамках державної програми пільгового іпотечного кредитування «Оселя» вже видали 83 кредити, переважна більшість яких – для військовослужбовців.

Про це повідомляє пресслужба Міністерства економіки.

З початку програми банки, які беруть у ній участь, отримали понад 20 тисяч заявок від потенційних позичальників. З них:

- 6 417 заявників мають попереднє позитивне рішення банків – далі на них чекає підтвердження даних, пошук квартири та підготовка документів;
- 83 кредити – вже видано.

Для цих категорій громадян передбачені максимально пільгові умови позики – кредит під 3% до 20 років з початковим внеском від 20%.

Наразі в програмі беруть участь 5 банків: Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк, Глобус Банк та Sky Bank. Подати заявку на іпотеку можна через портал «Дія», згодом послуга буде доступною і в застосунку. Наразі послуга працює у тестовому режимі.

### **3.2. Дослідження попиту і пропозиції на ринку іпотечного кредитування в Україні**

Ринок іпотечного кредитування є одним із сегментів фінансового ринку. Розвиток якого позитивно впливає на економічний розвиток країни. Відношення попиту населення і пропозиції забудовника є показником необхідності іпотечного кредитування.

Дослідження попиту і пропозиції полягає у з'ясуванні причин, які стимулюють населення користуватися іпотечними програмами.

Запит клієнта буде таким, як і до війни: компактні квартали або змішана забудова різної поверховості, де крім житла передбачена уся необхідна сервісна

інфраструктура (продуктовий ритейл, кав'ярні, аптеки, дитячі освітні заклади й простори для розвитку і розваг, офіси тощо), зони відпочинку, прогулянкові алеї, дитячі та спортивні майданчики, безпечні двори без автомобілів тощо.

Звісно, війна і її наслідки вплинуть на запит покупця. Окрім вищезгаданих зручностей клієнт буде звертати увагу на безпечність комплексу, зокрема, наявність підземних паркінгів, які повинні бути адаптовані під функції бомбосховища. На думку автора, це не тренд, а наша реальність. Маємо бути готовими до всього.

Також буде велика увага до інклюзивності житла й інфраструктури: зручна прибудинкова територія, комфортний доступ до квартир тощо. Про це йде мова давно, але після війни інклюзивність та безбар'єрність будуть ще більш актуальними.

До речі, 90% людей, які мають змогу придбати квартиру сьогодні хочуть вже готове житло, або те, що буде введено в експлуатацію у 2022 році. Звісно, набагато менше покупців згодні почекати до кінця 2023. І це нормально. Адже у час війни кожен клієнт хоче мати певність у надійності вкладення своїх коштів [32].

Багато українських громадян через війну змушені покидати свої домівки та переміщатися на захід, де тепер відносно безпечно. Через це на заході України фахівці помітили тенденцію зростання попиту на житло на вторинному ринку. Попит на житло дійсно зростає. Фахівці заявляють, що 3% українців, які виїхали на захід України можуть бути зацікавлені в тому, щоб придбати в цьому регіоні житло (Рис. 3.1). У найбільшому попиті 1- та 2-кімнатні квартири. Через попит може зрости і ціна на них. В центральній та східній частині України попит на житло знизився через високий рівень небезпеки життю та здоров'ю.

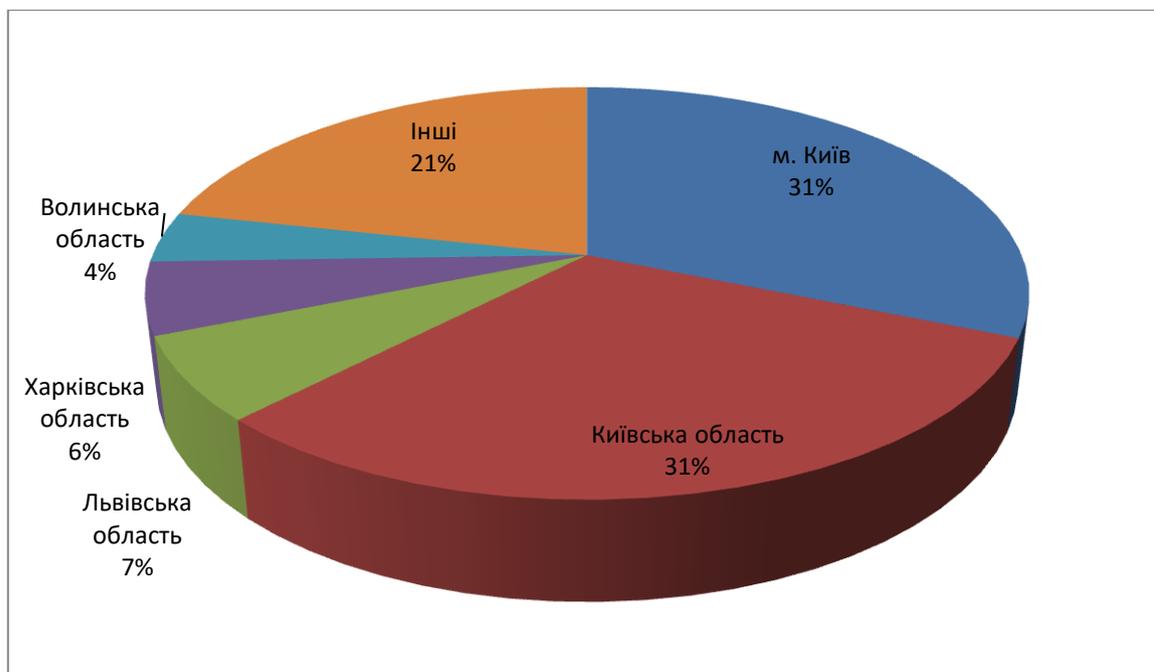


Рис. 3.3. ТОП-5 регіонів, де планують купити житло за сумою від поданих заявок

З початку повномасштабного військового вторгнення РФ в Україні було зруйновано 140 тисяч житлових будинків (рис. 3.2.). Цим самим зумовлено підвищення попиту на житло в відносно безпечних регіонах України. Крім того попит на житло визначається не тільки можливістю придбання житла населенням, але й потребою в житлі.

Покращення житлових умов зараз є одним із проблем в Україні. Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими актами законодавства України.



Рис. 3.4. Карта руйнувань України (розробив Bellingcat)

Жилі приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством України), як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

Громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників [33].

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, тобто квартирний облік, ведеться відповідно до Житлового кодексу України та Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Внутрішньо переміщені особи, визначені у підпункті 8 пункту 13 цих Правил, беруться на квартирний облік у населеному пункті в межах території обслуговування органу соціального захисту населення, в якому вони перебувають на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб незалежно від наявності майнових прав чи прав власності на нерухоме майно, що

розміщується на тимчасово окупованих територіях Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, Донецької та Луганської областей, в населених пунктах, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, розташованих на лінії розмежування, або житло яких зруйноване чи стало непридатним для проживання внаслідок збройної агресії Російської Федерації, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, на якій проводяться бойові дії, згідно з переліком адміністративно-територіальних одиниць, на території яких надається допомога застрахованим особам в рамках Програми «Підтримка», затвердженим розпорядженням Кабінету Міністрів України від 6 березня 2022 р. N 204 ( 204-2022-р ) [34]

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійснюється, як правило, за місцем проживання у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради.

Облік потребуючих поліпшення житлових умов громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях, що мають житловий фонд і ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням – також і за місцем проживання. Нарівні з ними беруться на облік громадяни, які залишили роботу на цих підприємствах, в установах, організаціях у зв'язку з виходом на пенсію.

Саме кількість громадян, які перебувають на квартирному обліку дозволяє окреслити кількість житла, яку потрібно будувати в тому чи іншому регіоні.

На даний момент, кількість житла яке пропонується лише частково задовольняє попиту населення. Це зумовлюється замороженням продажу житла у небезпечних територіальних одиницях. Крім того будівництво новобудов продовжується, хоча терміни здачі в експлуатацію розширилися через складності у фінансуванні.

Оскільки показники попит і пропозиція на ринку житла залежні доцільно розглянути пропозиції, які надають забудовники.

Оскільки пропозиція в даному випадку слід розглядати не тільки у кількісному показнику, а і у якісному.

На даний час пропонуються населенню чотири класи житла [35]:

1. Економ клас
2. Комфорт.
3. Бізнес.
4. Еліт.

*Економ клас.* Як можна зрозуміти з назви, такий тип житла коштує менше, ніж елітні квартири, та має низку інших особливостей. Зазвичай, це житлові комплекси у спальних районах, у багатоповерхівках. Раніше їх будували далеко від центру, торговельних та бізнес-центрів, але зараз переважає ідея комплексності, тобто забудовники часто зводять, окрім житлових будинків, ще й ТРК чи офіси неподалік.

Зазвичай, це типові багатоповерхівки без надмірних архітектурних рішень, схожі одна на одну, але їхнє основне завдання – універсальність та забезпечення квартирами якомога більшої кількості людей. З огляду на економність, помешкання невеликі, в середньому на 30 квадратних метрів – кухня плюс одна-дві кімнати. Прибудинкова територія стандартна, з чітко визначеною кількістю місць для паркування.

*Комфорт клас.* Житло комфорт-класу трохи дорожче, ніж економ, оскільки має вдосконалене планування. Стандартна квартира в такому будинку має дві кімнати, загальну площу 50-60 кв.м і кухню на 8-10 «квадратів». Серед покращень у таких будинках передбачені зони для зберігання дитячих візочків або велосипедів, є гардеробні, охорона на території, покращений дитячий майданчик та паркінг.

Усе частіше на ринку з'являється житло класу "комфорт плюс", який передбачає вигідне розташування комплексу – біля парку, лісу, озера. Зазвичай міжбудинковий простір призначений лише для пішоходів, без проїзду машин, є підземний паркінг та власна інфраструктура від забудовників.

*Бізнес клас.* Будинки такого класу зводять у центрі міста або близько до транспортних розв'язок. Над зовнішнім виглядом споруд посилено працюють дизайнери, так само як і над плануванням квартир. Всередині житло просторе, з

великою кухнею, гардеробом та ванною. Часто це можуть бути квартири-студії на 40 кв.м, де можна займатися веденням власної справи, але бувають і великі апартаменти на 4-5 кімнат загальною площею 150 «квадратів».

У новобудовах є великі підземні паркінги, з одним паркомісцем на квартиру. Зазвичай такі будівлі охороняються, є консьєрж, покращені дитячі майданчики, а для догляду за територією наймають садівників [36].

*Еліт клас.* Верхівку в цьому переліку посідає елітне житло. Його зводять винятково в екологічних зонах, подалі від шуму та людних місць. Часто це житлові комплекси у віддалених районах або на околиці міста, тому у вартість квартир закладають ще й мальовничий вид з вікна.

Над дизайном житла як зовні, так і всередині працюють солідні дизайнери. Квартири зазвичай солідних розмірів – від 120 кв.м, і з можливістю власникам самим облаштувати житло за індивідуальним проєктом.

Територія охороняється, а паркомісця облаштовують із запасом. У таких житлових комплексах пропонують різноманітні розваги – будують тенісні корти, басейни, супермаркети, приватні школи тощо.

При розгляді класі автор звертає увагу на кількість запропонованого житла класу. На даний час вартість більш комфортного житла не є доступним для населення, оскільки вартість житла підвищеного комфорту має дорожчу вартість. Збільшення ціни на вартість зумовлюється: місцем розташування та кількістю квадратних метрів відповідно до кількості житлових кімнат та загальної площі квартири. Наприклад, для столиці України середня ціна за квадратний метр у «економі» становить 27 тис. грн. Можна знайти дешевші варіанти, по 22 тис. грн за кв.м, максимальні ціни не перевищують 30 тис. грн за один «квадрат». Відтак, найменша ціна, яку доведеться заплатити за таку квартиру, становить орієнтовно 660 тис. грн. За квартири комфорт-класу в новобудовах просять у середньому 35,3 тис. грн за квадратний метр. Можна знайти найдешевші пропозиції від 15,3 тис. грн за «квадрат», а максимальні ціни сягають 92,7 тис. грн за кв.м. Орієнтовна ціна, яку доведеться заплатити за таку нерухомість, сягає 765 тис. грн. З огляду на такі умови, вартість житла бізнес-класу також зростає.

Мешканці столиці в середньому платять 57,7 тис. грн за квадратний метр у такій квартирі. найдешевший варіант, який зараз є на ринку, – від 21,5 тис. грн за «квадрат», але загалом ціни сягають 100 тис. грн за кв.м. За попередніми підрахунками, найменша ціна такої нерухомості становить 860 тис. грн. один квадратний метр такого житла коштує в середньому 98,8 тис. грн. Мінімальна ціна, яку доведеться віддати за «квадрат» – 52 тис. грн, а максимальна вартість сягає 158,6 тис. грн. Відповідно, найдешевший варіант такої нерухомості коштуватиме 6,2 млн грн.

Саме тому з огляду на вище розглянуте автор звертає увагу на невідповідність попиту та пропозиції щодо якісного показника. Адже чим вищій клас тим ціна житла дорожче. Громадяни, які потребують покращення умов житла не можуть дозволити собі вищій клас якості квартир.

Компанії забудовники все більше орієнтуються на комфорт та бізнес класи, оскільки саме вони відповідають близько середнім показникам комфортних житлових умов та відповідності умовам предмету іпотечної програми [37].

Економічний клас для вирішення покращення житла має сумнівний показник оскільки невеликі площі даних помешкань не дозволяє повною мірою відповідати показнику покращення. Проте саме вартість даного класу приваблює населення. Оскільки даний клас відповідає комфортним умовам життя. Відсоткова пропозиція за класом житла представлено рис. 3.5.

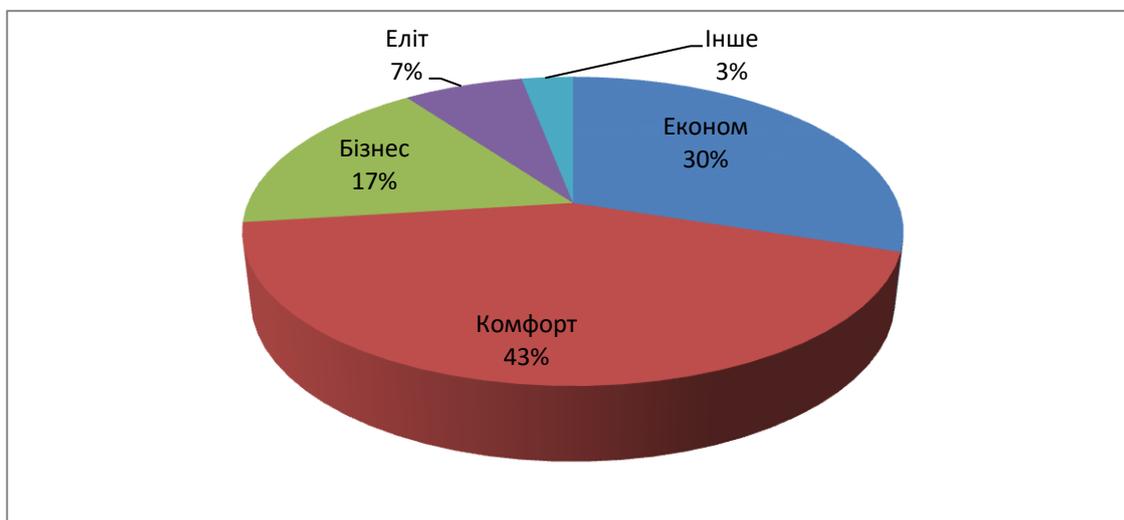


Рис. 3.5. Середнє відсотковий поділ класів житла В Україні 2021

\*Складено автором відповідно до джерел [37].

За схемою, можна зробити висновок що побудова комфортного житла є пріоритетним напрямком для будівельних компаній. Проте враховуючи можливості населення економ житло займає ще вагому частку пропозицій. Зазначимо, під іншим класом розуміється ведення на ринок змішаний чи покращений існуючих клас, які мають не можна чітко віднести по певного класу. Тенденції останніх років позує збільшення комфортного, зменшення економічного класів. Оскільки економ клас житла має ряд показників, які не відповідають забезпеченню соціальних потреб людини.

Саме розгляд попиту і пропозиції на житло дає можливість оцінити необхідність іпотечного кредитування в Україні. Саме невідповідність попиту і пропозицій показує потрібність іпотечний програм. Оскільки саме іпотечні програма дає можливість забезпечити соціальні потреби населення

Отже, дослідивши попит і пропозицію житла можна зробити висновок без іпотечного кредитування складно уявити можливості населення придбання житлової нерухомості відповідно до норм соціального благополуччя.

### **3.3. Проблеми українського ринку іпотечного кредитування**

Іпотечне кредитування розвивається, але не зайняло нині того місця, яке б могло, у питанні вирішення забезпечення громадян житлом. Це відбувається з низки причин.

#### *Загальноекономічні проблеми іпотечного кредитування*

По суті іпотека – це тривалий кредитний продукт. Термін, який кредитні організації вкладають свої кошти, повинен вимірюватися десятиліттями. Для того, щоб пропонувати такі програми, потрібна гарантія економічної стабільності. У той самий час економіка України залежить від світових ціни сировинні ресурси.

В умовах, коли доходи країни загалом і кожного громадянина зокрема схильні до різких змін у зв'язку з хвилями світових криз, укладання тривалих

договорів становить значні ризики, які кредитні організації змушені компенсувати високими відсотковими ставками [38].

Не останню роль в цій ситуації відіграє питання політичної стабільності, і навіть гарантії незмінності юридичної бази, що також не завжди може бути забезпечено в Україні.

#### *Інфляційні проблеми іпотечного кредитування*

Незважаючи на те, що рівень інфляції в річному вимірі пришвидшилася до 26,6%. У місячному вимірі ціни зросли на 2,5%. Про це свідчать дані, опубліковані Державною службою статистики України.

Основною причиною прискорення інфляції залишаються прямі наслідки повномасштабної війни росії проти України. Серед них: порушення виробництва та ланцюгів постачання, зростання виробничих витрат бізнесу, ситуативне збільшення попиту на окремі товари та послуги, а також зниження пропозиції товарів. Впливали на ціни й непрямі наслідки війни: курсові ефекти та погіршення очікувань населення та бізнесу [39].

Кредитні організації стикаються з ситуацією, коли, з одного боку, вкладники не стануть тримати гроші на депозитах при ставках нижче за інфляцію, а з іншого, доходи потенційних позичальників зростають меншими, ніж цей рівень, темпи.. У результаті іпотечне кредитування розвивається, але не як масовий продукт, хоча останніми роками завдяки запуску низки державних програм ("Доступна іпотека 7%», «Доступне житло» і т.д.) ситуація трохи покращала.

#### *Іпотечні проблеми, пов'язані зі строками вкладень*

Як правило, у сьогоdnішніх умовах банки мають короткі гроші – це або вклади на період до року, або рахунки юридичних та фізичних осіб до запитання. Альтернативними варіантами фінансування може бути державні програми підтримки. Проте бюджет не всесильний, на все у ньому грошей не вистачить. Альтернативою може бути використання інструментів ринку.

Одним із доступних варіантів є сек'юритизація іпотечних кредитних портфелів. У цьому випадку кредитні організації зможуть отримати джерела

фінансування на тривалий термін, а покупці таких цінних паперів зможуть продати їх у будь-який момент, щоби повернути свої гроші.

Проблеми іпотечного кредитування, пов'язані з альтернативою вкладення

Комерційні банки за своєю суттю – це підприємства, дохід яких складається за рахунок різниці залучення та розміщення коштів. При формуванні кредитного портфеля є ряд альтернатив, таких як кредитування бізнесу, споживче кредитування і т. д. З усього різноманіття банківських продуктів іпотека - найбільш тривалий, але не найвигідніший з точки зору діючих на ринку процентних ставок.

Складається парадоксальна для фінансових ринків ситуація: ставки за тривалими іпотечними позиками виявляються нижчими, ніж за короткостроковими кредитами, наприклад під заставу того чи іншого майна торговим підприємствам.

Ситуація ускладнюється ще й тим, що суміжні сегменти банківського сектора розвиваються надто швидкими темпами. Можливо, коли станеться насичення ринку іншими продуктами, дійде черга до іпотеки.

Проблеми іпотечного кредитування, пов'язані з міграційною політикою [40]

Позики на будівництво або купівлю житла набувають все більшої популярності поширення, але далеко не у всіх регіонах. Досі спостерігається суттєва різниця в рівні життя у кількох великих містах та інших регіонах. В результаті в умовах вільної економіки найбільш благополучні центри спрямовується потік мігрантів, збільшуючи тим самим попит на нерухомість.

Вирівнювання доходів могло призвести до зниження вартості житла, що позитивно позначилося б на розширенні іпотечного кредитування.

Кредитування придбання нерухомості на первинному ринку.

Відсутність механізму контролю за виконанням забудовником зобов'язань (будівництво, дотримання норм, введення в експлуатацію). Висока концентрація шахрайських операцій при низькому рівні захищеності кредитора за такими кредитними операціями. Зміна адреси при введенні будинків в експлуатацію - будівельна адреса відрізняється від фактичної адреси, зважаючи на що

позичальники/недобросовісні забудовники продають квартиру третім особам без відома банку. Банкрутство забудовників (в т.ч. «технічне») та ін.

Врегулювання на законодавчому рівні програм (законів, підзаконних актів), що регулюють ринок житла на первинному ринку в контексті кредитування і захисту прав та інтересів кредиторів, обов'язку забудовника повідомляти іпотекодержателя про введення об'єкту в експлуатацію, присвоєння адреси новоствореному будинку, страхування відповідальності забудовників перед іпотекодержателями тощо. Запровадження гарантії держави на завершення будівництва та введення в експлуатацію будинку

Несприятливі умови споживчого кредитування, встановлені Законом «Про споживче кредитування» [41].

Наразі доступні лише фіксовані ставки за споживчими кредитами (включаючи іпотечні). Наразі право банку на встановлення плаваючої відсоткової ставки обмежено вимогами Закону України «Про споживче кредитування», оскільки неможливо розрахувати повну вартість кредиту із застосуванням змінюваної % ставки. Потрібні гнучкі тарифи, щоб банки мали змогу надавати іпотечні кредити на більш триваліші строки.

Обмеження на стягнення за іпотечними кредитами, дія яких пов'язана з періодом ведення бойових дій.. Судове/позасудове стягнення за кредитами, щодо нерухомого майна, що знаходиться на окупованих території. Юридично невизначена чинність положень законодавства в тому числі щодо стягнення за іпотечними кредитами, дія яких пов'язана з періодом воєнного стану.

Таким чином, вирішення проблем іпотечного кредитування – це комплексне завдання, що стосується макроекономіки країни, соціальної та міграційної політики, будівельного сектору, розвитку банківських продуктів та багато іншого. Такі цілі не можуть бути досягнуті відразу, для цього потрібно тривалий час. Однак рано чи пізно економіка країни обов'язково дійде до того рівня, коли іпотечне кредитування однаково буде вигідним і банкам, і найширшому колу їхніх клієнтів.

### Висновки до розділу 3

З метою активізації розвитку іпотечного кредитування необхідним є розроблення та реалізація заходів щодо стимулювання первинного й вторинного ринків кредитування нерухомості. Головна мета таких заходів – формування сучасного механізму фінансування забезпечення населення житлом, що припускає використання власних коштів громадян і кредитних ресурсів банків у вигляді довгострокових іпотечних житлових кредитів. Результатом успішного здійснення цих заходів має стати створення реальних фінансових можливостей для значної частини населення поліпшувати свої житлові умови, підвищення доступності іпотечних кредитів для більш широкого кола громадян. Це дозволить:

- забезпечити доступність житла для широких верств населення; розширити
- платоспроможний попит на житло;
- залучити кошти інвесторів у сферу іпотечного кредитування на основі створення вторинного ринку іпотечних кредитів і ринку цінних паперів, забезпечених іпотекою;
- створити механізм залучення позабюджетних коштів у житлову сферу.

Для створення збалансованої системи іпотечного кредитування повинні бути вирішені наступні основні завдання: удосконалення законодавчої й нормативної бази; формування уніфікованого первинного ринку іпотечних кредитів; створення інституціональної інфраструктури іпотечного ринку; розвиток системи страхування позичальників; організація інформаційної системи, що містить систематизовані дані про ринок нерухомості; впровадження державного стимулювання окремих учасників ринку іпотечного кредитування; податкове стимулювання громадян, що одержують іпотечні кредити, а також банків, що здійснюють іпотечне кредитування громадян; реалізація програми навчання основам і процедурам іпотечного кредитування фахівців банків і інших суб'єктів ринку іпотечних кредитів тощо.

Розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на конкурентоспроможність національної економіки України можливі за рахунок розвитку ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість.

## РОЗДІЛ 4

### АКТУАЛЬНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ПРОГРАМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

#### **4.1. Формування моделі реалізації іпотечних програм кредитування в соціально важливих сферах національного господарства України**

До переходу на ринкові відносини основними джерелами поповнення житлового фонду країни були державне житлове будівництво і будівництво житла підприємствами й організаціями, кооперативне та індивідуальне будівництво відіграло допоміжну роль. В умовах скорочення бюджетного фінансування будівництва і забезпечення населення житлом основним джерелом коштів для придбання житла стають власні кошти населення, а також кредити банків, як це відбувається в більшості економічно розвинених країн світу.

Світовий досвід свідчить про те, що не існує єдиної моделі іпотечного кредитування, тобто в процесі надання іпотечного кредиту беруть участь різні суб'єкти, використовуються різні джерела фінансування тощо. Зокрема, учасниками процесу кредитування можуть бути лише кредитор та позичальник або ж коло учасників може розширюватись за рахунок держави та інвесторів. Джерелами фінансування іпотечного кредиту можуть бути кошти кредитора, в ролі якого може виступати банк або інша фінансова установа, кошти інвесторів та державні кошти. Крім того, ринок іпотечних кредитів може функціонувати з використанням цінних паперів або без них [42].

Формування моделі іпотечного ринку насамперед визначається обраною державою стратегією її розвитку. Концепцією розвитку іпотечного ринку передбачено його розвиток в Україні на базі дворівневої американської моделі. Як показує практика, чітких моделей іпотечного кредитування не існує. У зв'язку з цим видається необхідним розгляд основних параметрів класичних моделей, визнаних світовою спільнотою, щоб надати оцінку рівня її адаптованості в Україні та визначити організаційні і фінансові аспекти її оптимальної побудови.,

В умовах реформування економіки України формування життєздатної системи іпотечного житлового кредитування є одним із актуальних завдань як на макроекономічному, так і на мікроекономічному рівнях.

Міжнародний досвід свідчить, що найефективнішою є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринку. На первинному ринку складаються відносини між іпотечним кредитором і позичальником щодо надання та погашення іпотечних кредитів. Суть функціонування вторинного ринку полягає в рефінансуванні іпотечних кредиторів шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів банкам, спеціалізованим небанківським іпотечним фінансовим установам другого рівня (далі - іпотечна установа другого рівня) або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів з метою рефінансування.



Рис. 4.1. Структурні відмінності функціонування одно- та дворівневої моделей іпотечного ринку

Іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність з рефінансування іпотечних кредиторів за

рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.

Створення вторинного ринку іпотечного кредитування обумовлено тенденцією банківської системи до фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок короткострокових пасивів банків. Саме тому створення вторинного ринку іпотечного кредитування є одним з основних пріоритетів політики держави у сфері розвитку національної системи іпотечного кредитування.

З метою сприяння розвитку іпотечного кредитування, забезпечення необхідної ліквідності ринку та мінімізації ризиків передбачається участь держави в утворенні іпотечної установи другого рівня, яка не буде учасником первинного ринку іпотечного кредитування. При цьому держава утримуватиметься від безпосередньої участі в утворенні і діяльності іпотечних кредиторів першого рівня [43].

Учасниками ринку іпотечного кредитування є позичальники-іпотекодавці, іпотечні кредитори (банки та небанківські фінансові установи), нотаріуси, посередники на ринку нерухомості, оцінювачі, державні виконавці, спеціальні організації з продажу майна, органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, страховики, іпотечні установи другого рівня та банки, які здійснюють рефінансування іпотечних кредиторів, інвестори, управителі іпотечних активів, розпорядники платежів.

Для формування стабільного ринку іпотечного кредитування необхідно забезпечити об'єктивне інформування усіх його учасників про основні умови, вимоги та ризики у процесі їх діяльності на ринку іпотечного кредитування [44].

В Україні лише формується іпотека в класичному європейському розумінні: низька ставка, значна сума і довгий термін. Її передумовою є стабільна та контрольована інфляція. Тобто в нас усе ще попереду – це гарна новина. Ще одна гарна новина – перші кроки вже зроблені.

Саме у 2020 році, попри кризу, ситуація кардинально змінилася: темпи зростання гривневої іпотеки перевищили динаміку інших видів роздрібних позик:

+18% чистих іпотечних кредитів рік до року на кінець березня проти +8% роздрібного гривневого портфеля загалом.

За 2020 рік було видано іпотечних позик на 35,5% більше, ніж у 2019 році, навіть попри помітне просідання іпотечного кредитування в другому кварталі. Іпотеку в другому півріччі запустили два фактори: помітне зниження ставок та відкладений попит під час весняного карантину 2020 року.

Перші результати 2021 року теж обнадійливі: у першому кварталі обсяг нових кредитів подвоївся порівняно з першим кварталом 2020 року.

У квітні динаміка зростання прискорилося, у тому числі завдяки впливу державної програми «Доступна іпотека». Вона забезпечила близько п'ятої частини від загального обсягу видачі кредитів за місяць.

Аналіз структури ринку іпотеки дає розуміння, що заважає подальшій активізації цього напрямку.

По-перше, ринок надто концентрований: фактично його рухають шість банків, у тому числі три державні. На них припадає понад 90% нових кредитів і три чверті заборгованості за гривневою іпотекою.

Чисті гривневі іпотечні кредити у першому кварталі зросли на 36,5% рік до року у шістьох провідних банках порівняно із скороченням портфеля решти гравців. Найбільші іноземні банки, пам'ятаючи попередню іпотечну кризу, обережні.

Про обережність банків свідчать і результати опитування: стандарти іпотечного кредитування досить консервативні. Наприклад, відношення кредиту до вартості житла (LTV) стабільно перебуває на рівні близько 60%.

По-друге, понад 80% іпотечних кредитів припадають на вторинний ринок. Логічне питання: що заважає кредитувати первинний ринок та стимулювати будівництво житла як драйвер економічного зростання?

Відповідь – недовіра та невпевненість у захисті інвестицій. Показовий приклад: середній українець довіряє банку 21 тис грн власних коштів. Притому, що банки мають прозору структуру власності і НБУ прискіпливо за ними наглядає.

Водночас вкладення в нерухомість на етапі будівництва – це значно масштабніша операція: середня вартість квартири становить понад 1 млн грн, а ринок інвестицій у житло непрозорий, незрозумілий і нерегульований [45].

Відсутність відповідей на ці питання створює системні ризики для фінансової системи та економіки в сегменті житлової нерухомості. Нацбанк підтримує законодавчу ініціативу з регулювання первинного ринку нерухомості.

НБУ, маючи законодавчий мандат на сприяння фінансовій стабільності, попросив забудовників надавати інформацію про ринок, щоб узагальнювати й оприлюднювати агреговані дані про об'єкти нерухомості.

Це підвищить прозорість ринку нерухомості для всіх його учасників, сприятиме підвищенню взаємної довіри та активізації ринку іпотечного кредитування.

Розглядаючи реалізацію іпотечних програм слід приділити увагу розрахунку вигідності іпотечної програми для позичальника..

Виконаємо обчислення щодо вигідності іпотечної програми «Доступна іпотека 7% річних», беручи у кредит 1 млн.грн. та сплативши 20% першого внеску на 5 років.

За класичною системою отримаємо:

- щомісячний платіж складатиме з 18000 до 13 411,11 грн (Додаток А);
- переплата по кредиту 142 333,37 грн;
- процентні витрати за кредитом 142 333,37 грн.

За ануїтетною схемою отримаємо:

- щомісячний платіж складатиме 15 840,96 грн.
- переплата по кредиту 150 457,53 грн;
- процентні витрати за кредитом 150 457,53 грн.

З огляду на представлені дані можна зазначити, що переплата за класичною схемою складатиме 17,8% від суми кредиту, за ануїтною схемою 18,8% від суми кредиту.

Для порівняння розглянемо кредит на житло

За класичною системою отримаємо:

- щомісячний платіж складатиме з 19 897,26 до 12 623,29 грн
- переплата по кредиту 228 750,00 грн;
- процентні витрати за кредитом 228 750,00 грн.

За ануїтетною схемою отримаємо:

- щомісячний платіж складатиме 16 683,34 грн.
- переплата по кредиту 251 000,15 грн;
- процентні витрати за кредитом 251 000,15 грн.

З огляду на представлені дані можна зазначити, що переплата за класичною схемою складатиме 30,5% від суми кредиту, за ануїтною схемою 33,5% від суми кредиту.

Таблиця 4.1

Порівняння іпотечної програми «Доступна іпотека» та кредиту на жито

	Доступна іпотека		Кредит на житло	
	Класична , грн	Ануїтет, грн	Класична, грн	Ануїтет грн.
1	2	3	4	5
Початковий внесок	200 000	200 000	250 000	250 000
Сума кредиту	800 000	800 000	750 000	750 000
Відсоткова ставка	7%	7%	12%	12%
Щомісячний платіж	з 18000 до 13 411,11	15 840,96	з 19 897,26 до 12 623,29	16 683,34
Переплата по кредиту	142 333,37	150 457,53	228 750,00	251 000,15

З таблиці 4.1. однозначно логічним є висновок вигіднішою програма іпотечного кредитування порівняно з кредитом на житло.

## 4.2. Напрями ефективного розвитку іпотечних програм кредитування в Україні

Іпотечне кредитування є потужним інструментом активізації економічної діяльності, що в умовах економічної кризи набуває особливої ваги. Ефективний розвиток іпотечного кредитування дозволить задовільнити соціальні потреби фізичних осіб та значно покращити економіку країни.

Відродження іпотеки – особливо важлива тема сьогодні.

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно [46]:

1) удосконалення і розвиток законодавчої бази; створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку; стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування;

2) розвиток системи страхування іпотечних кредитів; розвиток фондового ринку; вдосконалення інфраструктури іпотечного ринку; розвиток дворівневої системи іпотечного кредитування;

3) створення сприятливіших умов для доступу до капіталу широкого кола покупців нерухомості; зменшення відсоткових ставок на іпотечні кредити; налагодження співпраці з ріелтерськими компаніями; мобілізація фінансових ресурсів шляхом державних гарантій

Слід зазначити, що в умовах війни ринок іпотеки фактично заморожений. За наявною інформацією, в липні не було видано жодного іпотечного кредиту. З другої половини серпня 2022 в межах програми "Доступна іпотека під 7%" поодинокі кредити видавав один банк.

За другий тиждень вересня за цією програмою надійшли шість заявок. Є охочі придбати житло в Київській області, інші переважно розглядають західні області. Одна – Дніпропетровська.

За п'ятьма заявками банк видав кредит. Водночас до війни банки добре відновлювали іпотечне кредитування, державна програма теж демонструвала хороший результат. Приміром, у 2021 році банки видали майже 9 млрд грн нової іпотеки, що у 2,4 раза більше, ніж у 2020 році.

Що ж стосується програми «Доступна іпотека під 7%», то від початку дії програми підписано 1853 договори на суму 1576 млн грн. Однак банки переважно кредитували купівлю житла на вторинному ринку нерухомості: частка укладених іпотечних договорів у цьому сегменті у 2021 році становила приблизно 90% усіх нових іпотечних кредитів.

Для покращення ситуації іпотечного кредитування автором визначають напрямки ефективного розвитку програм іпотечного кредитування:

- зниження вартості житла;
- орієнтація на європейські стандарти умов життя;

Розвиток іпотечного кредитування дозволило покращити умови життя населення.

Вторгнення Росії на території України поділило життя людей на «до» та «після». За даними обласних військових адміністрацій, з 24 лютого по 18 жовтня на доступних для підрахунку територіях зафіксовано майже 160 тис пошкоджених або зруйнованих об'єктів. З них 60% – із ступенем руйнування понад 50%. На жаль, точної кількості зруйнованих будівель, оскільки не має доступу для підрахунку на всій території України військовою адміністрацією.

Серед пошкоджених об'єктів нерухомості переважають житлові приміщення – понад 142 тис. З них понад 54 тис – із ступенем руйнування до 50%, 88 тис – 50-100% [47].

В наслідок руйнування житла та ведення активних бойових дій населення змушені переїжджати до більш спокійних міст. Через це збільшився попит на вартість орендованого житла. Про те кількість житла доступне для орендування не в повній мірі забезпечує попит. Тим більше для комфортного життя та за менталітетом українського народу, людина задовольняє потребу у житлі шляхом придбання житла. У зв'язку з руйнуванням житлових будинків власники такої житлової площі не можуть отримати доходи від нерухомості, оскільки фактично нерухомість зруйнована або розташована на території ведення активних бойових дій. Крім того, зазначаю, що після закінчення війни ситуація не покращиться оскільки, допомога яку надає держава лише частково компенсує витрати на

відновлення власності. Саме тому придбання нового житла стане одним з найвигідніших пропозицій.

Вартість житла має тенденцію збільшення ціна рис. 4.2. Ціна на квартиру формується родом факторів: місця розташування, якість будинку, в якому знаходиться квартира, оцінка самої квартири, витрати на будівництво.

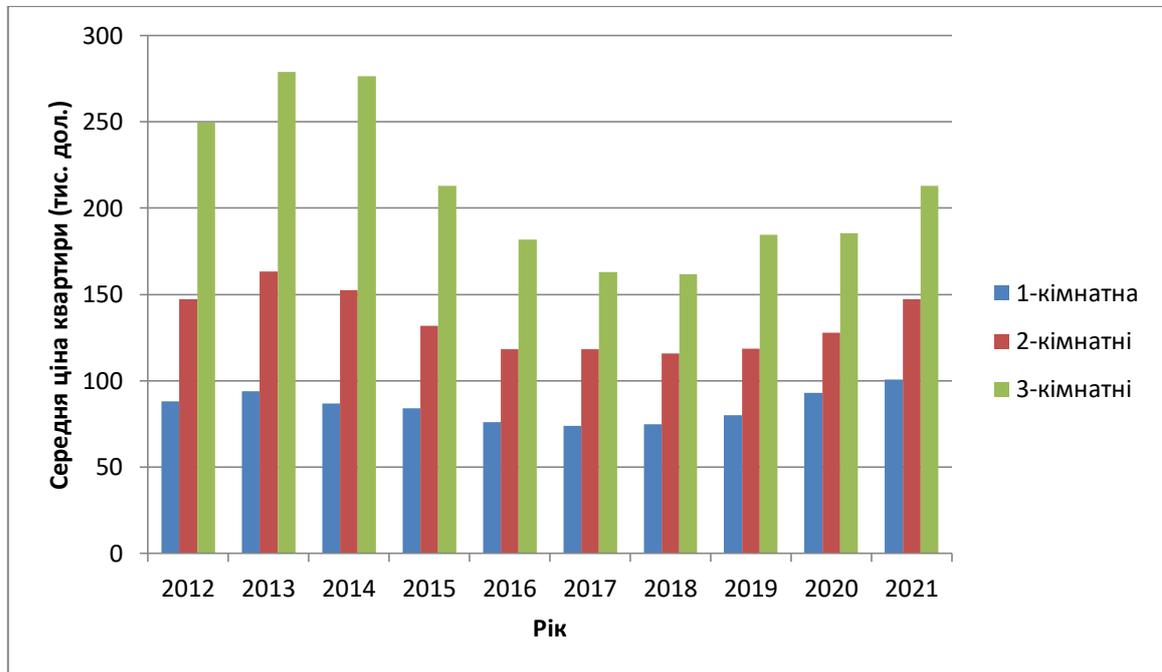


Рис. 4.2. Динаміка зміни середньої ціни квартир за 2012-2021 роки

Тому на думку автора одним із напрямків ефективного розвитку програм іпотечного кредитування є зниження вартості житла, що дозволить збільшити кількість іпотечних кредитів для задоволення потреб населення. В свою чергу зниження вартості житла підвищить попит на придбання власного житла, дозволить розширити будівельний сектор.

Забудовники первинного житла пропонують досить обмежений вибір місця розташування будинку. Оскільки будівництво новобудов визначають наявністю вільної території для забудови. На вторинному ринку нерухомості є більший вибір, так як в цьому випадку можна обрати будь яке місце розташування, що задовольняє покупця. Але участь у іпотечній програмі кредитування можуть розглядати нерухомість, яка відповідає визначених критерій участі у програмі іпотечного кредитування.. Оскільки фізична особа може самостійно обрати найбільш актуальний варіант де саме буде розташоване житло. Цей вибір

зумовлює ряд факторів соціального характеру. Ціноутворення вартості за даним фактором залежить виключно від особистих уподобань майбутнього власника. Кожна людина визначає для себе самостійно вибір розташування майбутнього житла шляхом оцінки соціального статусу та потреб. Саме тому розглядати цей фактор для зниження вартості житла не є актуальним [48].

Здешевлення вартості нерухомості актуально розглянути як шлях зниження фактичної собівартості будівельно-монтажних робіт. Оскільки на ціноутворення безпосередньо впливає витрати на будівництво.

Фактична собівартість будівельно-монтажних робіт – це сума витрат (витрат), вироблених конкретної будівельною організацією в ході виконання заданого комплексу робіт в сформованих умовах виробництва.

Метою обліку фактичної собівартості будівельно-монтажних робіт є своєчасне, повне і достовірне відображення фактичних витрат, пов'язаних з виробництвом і здачею робіт замовнику за видами та об'єктам будівництва, виявлення відхилень від очікуваних значень, а також контроль за використанням матеріальних трудових і фінансових ресурсів.

Дані обліку собівартості будівельних робіт використовуються в процесі аналізу для виявлення внутрішньовиробничих резервів, а також при визначенні фактичних фінансових результатів діяльності будівельних організацій та їх підрозділів.

Облік витрат на виробництво будівельно-монтажних робіт ведеться бухгалтерією будівельного підприємства найчастіше позамовний методом, при якому об'єктом обліку є окремі замовлення, що відкривається на кожен об'єкт будівництва (або вид робіт) відповідно до договору, укладеного із замовником. Для кожного замовлення ведеться облік витрат наростаючим підсумком до закінчення виконання робіт. Цей метод в даний час є основним [49].

Для будівельних організацій, що виконують однорідні процеси виробництва (наприклад, дорожнє будівництво) або ведуть будівництво однотипних об'єктів з незначною тривалістю будівництва (наприклад, серійні котеджі), допускається метод нагромадження витрат за певний період за нормативами використовуваних

ресурсів. У цьому випадку собівартість зданих замовнику будівельних робіт визначається розрахунковим шляхом, від питомої ваги фактичних витрат на виконання робіт, що знаходяться в незавершеному будівельному виробництві, і їх договірної вартості – до договірної вартості здаються робіт. Облік витрат на виробництво здійснюється на основі первинної облікової документації, яка формується з обов'язковим копіюванням, що забезпечує облік за об'єктами будівництва та видами робіт.

#### *Шляхи зниження собівартості будівельно-монтажних робіт*

Рівень собівартості будівельної продукції значною мірою визначається самим підприємством-виробником. В основі вартості витрат виробництва лежать об'єктивні фактори: потреба в сировині, механізмах, робочій силі, сформований рівень цін на ці ресурси. У той же час на собівартість продукції істотно впливає раціональне та ефективне використання цих ресурсів.

Зниження собівартості будівельно-монтажних робіт можна досягти за рахунок:

- застосування продуктивної техніки (знизити витрати палива та електроенергії, витрати на ремонт і техобслуговування будівельних машин і механізмів);
- підвищення змінності зі зміною режиму роботи будівельних організацій, транспорту, зайнятого на перевезеннях в межах будмайданчика, впровадження економічної технології;
- реорганізація управління будівельним виробництвом;
- економії матеріалів за рахунок раціонального постачання, зберігання і витрачання.

Існують і більш тонкі і приховані чинники, які вимагають залучення наукових методик, великої інформаційної бази, економічно висококваліфікованих управлінських кадрів:

- вибір раціональних темпів, термінів будівництва;
- оптимізація номенклатури випуску продукції, типів робіт;
- визначення раціонального ступеня використання виробничої потужності;

- політика поновлення будівельних машин;
- вибір ефективного портфеля замовлень;
- оптимальне управління запасами сировини, матеріалів, конструкцій;
- професійний маркетинг.

Традиційні фактори оцінюються наступним чином.

А. Зниження собівартості за рахунок зниження витрат на будівельні матеріали.

Б. Зниження собівартості за рахунок збільшення вироблення при поліпшенні використання будівельних машин і механізмів.

В. Зниження собівартості від підвищення продуктивності праці за рахунок збільшення сборности будівництва.

Особливу увагу необхідно приділити елементу «Скорочення накладних витрат». У цих цілях складається реальна кошторис накладних витрат і робиться зіставлення її з розміром накладних витрат, передбачених в кошторисній вартості будівельно-монтажних робіт. При розробці накладних витрат враховується їх скорочення за окремими статтями кошторису з урахуванням економії від організаційно-виробничих та господарських заходів. При цьому додаткова заробітна плата визначається на основі даних плану по праці, а витрати на соціальне страхування – виходячи з фонду заробітної плати та встановлених ставок відрахувань на соціальне страхування; витрати по медичному обслуговуванню робітників визначаються на основі спеціальних розрахунків; знос тимчасових (нетитульних) пристосувань і пристроїв, споруд розраховується виходячи з встановлених норм зносу. Для додаткового обґрунтування розрахунків зі складання кошторису накладних витрат проводиться розрахунок економії накладних витрат за рахунок відносного зменшення їх умовно-постійної частини у зв'язку із зростанням обсягу будівельно-монтажних робіт і скороченням тривалості будівництва в планованому періоді в порівнянні з базовим роком [49].

В Україні на даний час більшість компанії будівельники використовують застарілі технології будівництва, що зумовлює тривалий період будівництва з прогнозованих 2 років фактично збільшується до 4-5 років. Також, слід зазначити,

що на собівартість впливає вартість матеріалів. Збільшення ціни на матеріали зумовлено рядом факторів ціноутворення на які будівельники вплинути не може. Проте вирішення даних проблем використання зарубіжних технологій будівництва, які демонструють зниження вартості та тривалості будівництва, щодо вартості матеріалів слід розглянути альтернативні матеріали.

У 2018 році найбільше великі і інноваційні забудовники починають впроваджувати систему інформаційного моделювання споруд (BIM). В її основі закладена тривимірна інформаційна модель, на базі якої організована робота інвесторів, замовників, проектувальників, підрядників, архітекторів і експлуатуючих організацій. Тобто всіх, хто може брати участь в реалізації будівельного проекту. У процесі інформаційного моделювання відбувається колективне створення і використання інформації про спорудження, що формує основу для всіх рішень на протязі життєвого циклу об'єкта (від планування до будівництва і експлуатації). Що дає ця система на практиці? Ті, хто її запровадив, підтверджують скорочення кількості помилок і змін по проекту внаслідок поліпшення комунікації між усіма сторонами робочого процесу, зростання точності прогнозів і контролю. BIM має надзвичайну міць – ця система піднімає архітекторів на найвищий рівень майстерності, дозволяючи об'ємно мислити. Принцип роботи системи можна порівняти з хмарним сховищем або глобальною мережею, де збирається вся інформація з будівництва, проектування тощо. Збирається в реальному часі і завантажується у віртуальний. Після цього, всю інформацію можна переглядати всюди, де є інтернет і вносити коригування, автоматизувати рутинні операції, зосередившись на творчості. Наймовірні можливості програмного забезпечення BIM і його постійний розвиток дає можливість оцінити тривимірну модель проекту. Завдяки інтегрованості всіх процесів будівництва в BIM-моделях, будівництво може бути виконано не просто ефективно, а й з урахуванням архітектури сталого розвитку. Можна повністю вивчити всі плюси і мінуси проекту, посиливши всі слабкі сторони, вчасно внести зміни, розрахувати і скоротити витрати енергії і викиду CO<sub>2</sub> за рахунок використання спеціальних матеріалів [50].

Збірка з готових елементів-модулів стає все більш популярна за рахунок своєї швидкості і економічності. Будівельні блоки і конструкції готують в цеху, а на об'єкті просто збирають. Це допомагає знизити витрати і прискорити будівельний процес. У дерев'яному житловому будівництві готові житлові блоки для багатоповерхівок складаються з панелей Cross Laminated Timber (X-LAM). Вони характеризуються високою міцністю, тому і використовуються при будівництві багатоповерхівок. Саме за цією технологією був побудований найвищий сучасний дерев'яний будинок. Тепер вже впроваджуються технології з виготовлення більш складних елементів MEP (Mechanical, electrical, and plumbing - механіка, електрика, водопостачання).

Додатки Internet of Things, IoT створені, щоб полегшити і спростити роботу інженерів і проектувальників. В процесі проектування об'єкта, фахівець може отримувати інформацію про всі нові матеріали і може впроваджувати їх в будівництво. Всі необхідні матеріали і комплектуючі, доставляються безпосередньо на строї майданчик.

Технологія 3D друк, що дозволяє з неймовірною швидкістю і точністю створювати необхідні будівельні елементи. У програмах BIM ця технологія використовується дуже інтенсивно і не здає своїх позицій. Звичайно ж, технології 3D друку користуються широким попитом і на будівельних об'єктах, зараз друкують цілі будинки.

За допомогою лазерного 3D – сканування буде можливість розглянути модель на будівельному майданчику і внести необхідні зміни. Також будуть використовуватися дрони, вони будуть збирати інформацію з об'єктів в режимі реального часу і передавати в комп'ютер для перевірки і обробки. Це дасть можливість чітко контролювати будівельний процес.

Використання 4D сканування дозволяє встановлювати тимчасові інтервали будівництва. Можна оцінити скільки часу буде витрачено на реалізацію будь-якого з інженерних рішень. 5- і 6D моделювання дає змогу оцінити не тільки зовнішній вигляд, але й теплоізоляційні, акустичні та інші характеристики

проекту. Уже на етапі моделювання можна розрахувати витратність та енергоефективність проекту [51].

Віртуальна і доповнена реальність. За допомогою спеціальних окулярів клієнт може розглядати презентаційну модель в офісі. А функція доповненої реальності дає можливість клієнту і інженеру в окулярах з'єднаних з комп'ютером оцінити повномасштабну модель на ландшафті. І відразу оцінювати необхідність всіх змін внесених в процесі розробки і їх ефективність на об'єкті. Звичайно такий розвиток трохи шокує і можливо лякає. Але приклади неймовірних проектів, які вже побудовані в різних містах світу, будь то літаючі будинки Японії, створені для захисту від землетрусів, або надруковане на 3D принтері житло в Китаї чітко дають свідомість того, що ми знаходимося в новій ері будівельних технологій. А це не може не радувати і не надихати.

Практично щодня на світовому ринку з'являються нові ідеї та пропозиції як забезпечити максимальний комфорт і безпеку сучасного житла. Вчені з різних куточків планети працюють над створенням нових супер міцних і безпечних будівельних матеріалів, розробляють неймовірні, часом космічні архітектурні ідеї. І все це втілюється в життя.

Розглянемо використання технологій зарубіжних розвинутих країнах. Однією з технологій яку використовують європейській країни є Smart-архітектура. Smart-архітектура виходить на перший план, адже кардинально змінює життя міста і його мешканців. Вона вирішує такі питання:

- екологічність – за рахунок технологій, котрі дозволяють будинкам самостійно забезпечувати себе енергією, необхідною для комфортного життя, роботи і відпочинку мешканців, ми зменшуємо кількість шкідливих викидів

- економічність – застосування сучасних систем теплоізоляції, теплових насосів, сонячних батарей, датчиків руху дозволяє з розумом використовувати енергоресурси і суттєво зменшити витрати;

- безпеки – системи відеоспостереження, системи контролю доступу, кнопки екстреного реагування забезпечують високий рівень захисту, а датчики

витоку газу чи диму сигналізують про небезпеку і запобігають нещасним випадкам;

- комфорту – можна керувати опаленням, кондиціонером, домофоном та іншими комунікаціями безпосередньо зі свого смартфона [52].

Відповідно в процесі роботи над житловим комплексом слід дотримуватися таких європейських стандартів:

1. Невисотна забудова. Багатоповерхівки створюють навантаження на інфраструктуру і транспортну розв'язку, збільшують витрати на технічне обслуговування та погіршують естетику міста.

2. Новітні технології та матеріали. Ви отримуєте житло, яке турбується про ваш комфорт і збереження довкілля. Монолітно каркасне будівництво з термовставками та зовнішніми стінами з керамічних блоків з покращеною теплоефективністю, вентильовані фасади, альтернативні джерела енергопостачання, ліфти з функціями рекуперації та аварійного опускання до першого поверху створюють відчуття безпеки, спокою та тепла.

3. Розумні рішення. Навіть невеличка квартира буде максимально затишною і комфортною. Для цього впроваджується вільне планування, коли на етапі будівництва людина вносить свої побажання і пропозиції щодо майбутнього вигляду її помешкання. А системи сигналізації, відеоспостереження, контролю доступу і віддаленого управління комунікаціями підвищують безпеку і зручність.

4. Приємно та затишно має бути не тільки у квартирі, але і біля будинку. Кількість паркомісць у паркінгу відповідає кількості квартир, що дає змогу створити простір без авто. Дитячі і спортивні майданчики, зони відпочинку, території для виходу собак – в пріоритеті спокій та благополуччя мешканців.

Особливості побудови в деяких країнах розглянемо більш детально.

Бельгійці вважаються хорошими будівельниками.

Середньостатистичний бельгієць чудово розбирається в процедурах і в процесі будівництва будинку для себе і вважається експертом в цій галузі. Близько 70% сімей живуть в своїх власних сімейних будинках [52].

Решта мешканців має можливість користатися перевагами низької вартості комунального будівництва.

Основна проблема бельгійців полягає в малоземеллі; наприклад, у Фландрії, де найбільша популяція в Європі, ціни земельних ділянок дуже високі.

У великих містах в основному будують таунхауси або будівлі, що прилягають одна до одної.

Причиною цього є вузькі ділянки – від 4 до 10 м в ширину; дорожчі можуть дозволити собі тільки заможні люди.

Сама архітектура створює враження сумбурності, коли сусідствують між собою будинки різної висоти, а їх фасади оформлені в різних технологіях та кольорах.

Тісна забудова часто викликає обмеження — наприклад, немає місця для гаражів а автомобілі паркуються на вулиці. У таких випадках, муніципалітет зобов'язаний побудувати гараж або місце для паркування в межах власності. За будинком є місце для шматочку газону.

Будівельне право в Бельгії відрізняється в залежності від регіону — кожна земля має свої власні федеральні закони, що регулюють будівництво. Описуючи Бельгію ми буде використовувати приклад Фландрії [52].

Через високі ціни на землю бельгійці купують невеликі ділянки землі — від 400 м<sup>2</sup> – до 2 000 м<sup>2</sup>. В околицях Антверпену 1 м<sup>2</sup> землі коштує 250-300 євро. Це ціни на землю в передмісті; землі для продажу в міських центрах майже немає. Для того, щоб купити ділянку найкраще самому пройтися і подивитися чи навколо або в безпосередній близькості немає нерухомості для продажу чи звернутися до муніципалітету. Якщо земля продається, як правило, такі пропозиції можна знайти на сайті агента або нотаріуса. Бельгійці часто купують землю в якості інвестицій і безпеки на майбутнє; батьки часто передають землі дорослим дітям.

Звичайно, на бельгійському ринку також діють компанії, які викупувають у муніципалітету великі площі земель, потім розділяють їх на ділянки і перепродають індивідуальним інвесторам.

Бельгійці можуть обирати з каталогу проектів, які пропонують забудовники або повірити виконання проекту безпосередньо архітектору. Вибираючи будівництво житла під ключ, будинок будується враз з забудовником. Проект обирається з готових рішень, запропонованих компанією. Будь-яка зміна в такому проекті здійснюється за додаткову плату. Будівництво під ключ є рішенням для тих, хто цінує спокій більше, ніж гроші. Це, безумовно, дорожчий спосіб, щоб побудувати будинок. Бельгійці зазвичай будують з архітектором. Архітектор може зробити дизайн архітектури, підготувати всі необхідні документи для отримання дозволу на будівництво, також може допомогти в пошуку підрядника для здійснення нагляду і контролю прогресу. Вартість координації архітектором процесу будівництва становить близько 7% від інвестиційної вартості.

У Бельгії найчастіше будуються багатопверхові будинки або малі одноповерхові будинки з горищем під використання. Це зумовлено високою ціною земельних ділянок; підвали є рідкісним явищем через додаткові витрати, пов'язані з його будівництвом. Будинок середньої величини в сирому стані коштує приблизно 60-100 тис. євро без урахування ПДВ, який становить у Бельгії 21%. Ще 10-25 тисяч коштують вікна, стяжка і штукатурка, окрема сума буде за ремонт приміщень; середня оплата за годину роботи становить 20 євро + ПДВ (не враховуючи матеріали).

У Бельгії доступні всі технології будівництва будинків, але це не означає, що всі вони широко використовуються. Бельгійці зазвичай будують стіну з тришарової керамічної цегли та цегляних фасадів з ізоляційною ватою або полістиролом товщиною 6 см. Часто також зустрічаються будинки, побудовані за технологією дерев'яних каркасів [52].

В будинках часто встановлюється підлогове опалення. Бельгійці опалюють будинки газом або нафтою. Рідко використовуються рекуператори, теплові насоси або сонячні колектори. І кожен сімейний будинок повинен мати установку для використання дощової води, яка економить теплоенергію і вентиляцію.

Будинки в Великобританії це поєднання різних епох та стилів. Від типу будівлі залежить її ціна, навіть якщо будинки знаходяться на одній вулиці.

Bungalow (бунгало) — одноповерховий будинок. Як правило, односімейні будинки, з простою конструкцією. Вони дуже схожі на будинки котеджного типу, але бунгало мають нижчу ціну.

Cottage – котедж. Перш за все, котеджі будують в сільській місцевості, хоча іноді їх можна знайти і в місті. Конструкцією нагадують бунгало (можуть мати декілька поверхів), як правило, з маленькими вікнами і солом'яною стріхою. Дуже часто такі будиночки будують з дерева, хоча можна зустріти котеджі із цегли.

Detached – односімейний будинок. Це окремий будинок, який не межує (без спільної стіни) з іншою будівлею. Завдяки вільному просторові навколо, власник нерухомості може насолоджуватись приватністю, а тому ціна таких будинків, як правило, значно вища ніж у інших будинків. Стиль такого будівництва значення не має (може бути котедж чи бунгало). Перевагою також є те, що будинки можна розширювати або оновлювати на свій смак.

Semi-detached – будинок на дві сім'ї, «близнюки». Це будинок, який має спільну стіну з іншим будинком. Їх називають близнюки, тому що вони виглядають однаково (як дзеркальне відображення). Зустрічається й інший термін, який використовується в основному американцями – дуплекс. Перевагою цих будинків є те, що вони мають досить велику приватність (тільки одна сторона обмежена).

Terrace house – забудова блокованого типу. Такі будинки будують в містах. Тип малоповерхової житлової забудови, при якому розташовані в ряд однотипні житлові будинки блокуються один з одним бічними стінами. Це, як правило, невеликі апартаменти з дуже обмеженою приватністю. Однією з їх переваг є те, що вони, як правило, набагато дешевші, ніж будинки типу detached (навіть на тій же вулиці). Недоліком є відсутність простору, як правило, без саду.

End Terrace house – бокові будинки в блокованій забудові. Такі будинки мають тільки одну спільну стіну і як наслідок, більше простору і власний сад або майданчик.

Flat lub Apartment – квартира в багатоповерховому будинку. Головна перевага квартир полягає в тому, що тут цілком безпечно, особливо якщо ви живете на верхніх поверхах. До недоліків можна зарахувати, наприклад, відсутність власної території або саду. Проблемою можуть бути також сусіди, що оточують нас з усіх боків. В Англії, більшість квартир купують на правах leasehold, що означає, що ми ніколи до кінця не будемо їх власниками. Ми повинні викуповувати ліцензії на квартиру, та постійно оплачувати комунальні послуги (плата за обслуговування, орендна плата за землю).

Maisonette – тип квартири. Це, як правило, дворівневі квартири з внутрішніми сходами.

Більшість людей (більше 80%), які проживають у Великобританії живуть в будинках, а не квартирах. Велика частина британського населення обирають саме будинки з садом і гаражем, тим самим сприяючи більш традиційному способу життя. Відмітна особливість будинків у Великобританії, це їх розмір, традиційно, кімнати в будинку досить маленькі в порівнянні з сучасними будівлями. Типовий англійський будинок має два поверхи, передній і задній сад. Зал, кухня, їдальня і вітальня розташовані на першому поверсі, спальня і кімнати для дітей нагорі. Найбільш поширені матеріали для будівництва будинків — це червона цегла і камінь. Особливою гордістю британців є цегляні будинки вікторіанського стилю з великими вікнами. У селах, типові «котеджі» дихають атмосферою казки. Архітектура в Великобританії є особливою історичною спадщиною і дуже відрізняється від решти Європи [52].

Крім традиційних методів, в Британії серед будівельних матеріалів популярні монолітний і збірний залізобетон і металокаркас, як і скрізь по світу. Через високу вартість робочої сили частка монолітного залізобетону нижче, ніж в країнах, що розвиваються.

Великобританія – країна, де поважають приватну власність. Природно, є такий документ, як City Planning – якщо вже задумано урядом щось побудувати на певній території (прокласти дорогу або побудувати бізнес-центр), то нічого тут не поробиш і ніхто обурюватися не буде. Звичайно, земля ні у кого в жодному випадку не конфіскується.

Великобританія, незважаючи на невелику територію і високу щільність населення, зберігає безпрецедентно низьку щільність забудови в порівнянні з іншими державами Європи. Більшість населення – середній клас, який традиційно живе «на землі», має свій невеликий садок перед будинком, і не збирається масово переїжджати в багатоквартирні будинки.

Дім для типового сучасного американця – виключно тимчасове житло. Вони можуть змінювати свої будинки так часто, як і машини. Дуже частий привід для переїзду сім'ї – близьке розташування нового будинку до хорошої школи, куди будуть ходити діти. Серед інших причин – близькість до нового місця роботи і т.п. Порівняйте це відношення з нашим менталітетом, де кожен прагне побудувати будинок на століття, щоб дісталася як мінімум дітям і онукам. До слова, діти американців після досягнення повноліття, як правило, залишають рідний дім (самі або за наполяганням батьків) і пускаються в самостійне плавання. А літні американці можуть і зовсім продати своє житло, щоб трохи помандрувати по світу і потім осісти на повному пансіоні в якомусь гарному будинку літніх людей [52].

Американці цінують простір. У приватному будинку обов'язково повинна бути велика вітальня, часто поєднана з кухнею, яка відділяється від неосновного приміщення лише барною стійкою. Обов'язково кілька санвузлів і ванних кімнат (для батьків, для дітей, для гостей) і гараж на дві машини. Також обов'язкова центральна система кондиціонування (вона ж і опалення) і, як правило, газовий камін.

Каміни американці люблять. І хоча в теорії вони віддають перевагу натуральним, через збільшену вартість страхування і зайвих клопотів з розпалюванням, на практиці користуються газовими камінами. Звичайні кам'яні

каміни можна зустріти в старих будинках, або більш дорогих. Досить часто можна бачити, що каміни прилаштовують до будинків зовні. І нехай вони таким чином більше гріють вулицю, нікого це не бентежить, оскільки практичний сенс тут йде на другий план. Деякі американці із задоволенням зазікають у них картоплю, коли приходить прохолодна зимова погода.

### *Поселення*

Самостійним будівництвом приватних будинків американці практично не займаються. Це дуже клопітно і дорого: безліч узгоджень і перевірок, купа паперів, біганини і т.д. Зазвичай американці купують будинки в поселеннях або спеціально забудованих районах. Якщо поселення тільки готується до забудови, покупець заздалегідь може вибрати собі один з типових проектів, пропонуєваних забудовником, і також внести в нього певні зміни.

Кожен район-поселення має свій генплан з усією інфраструктурою, починаючи від комунікацій та дорожньої мережі, до різних місць соціального призначення (басейни, дитячі майданчики, тенісні корти, паркові зони і т.д.). Райони діляться на округи, в кожен з яких входить приблизно по сотні будинків. Весь район-селище буде користуватися заздалегідь побудованою інфраструктурою магазинів, банків, дитячих садів і іншого відповідно до розрахунковою кількістю жителів [52].

Зазвичай кожен будинок в поселенні стоїть на своїй окремій території, має обгороджений внутрішній двір в 1,5-3 сотки і передню «галявину».

На задньому дворі іноді садять пару невеликих фруктових дерев. Зрідка розміщують невеликі басейни або джакузі. Але найчастіше там суцільний газон, на якому може зростати якесь велике дерево для створення тіні.

Будівництво будинки в США. Відповідно до генплану в селищі прокладаються комунікації, дороги, а потім починається виїмка ґрунту під подушки для фундаментів будинків. Зазвичай в якості фундаменту заливається поверхнева залізобетонна плита з елементами мілко заглиблених стрічок. І хоча морозів в південних штатах не буває, високий рівень ґрунтових вод і склад ґрунту доставляють чимало клопоту. Наприклад, в одному з відносно старих селищ в

передмісті Х'юстона, багато будинків мають дуже серйозні проблеми з фундаментами. Десь плита просто зламалася, і тріщина пройшла через частину будинку, включаючи викладені плиткою підлоги, стіни і стеля. У когось в будинку не закривається кілька зовнішніх і внутрішніх дверей і т.д. Жителі і фахівці звинувачують рухливі наповнені водою глинисті ґрунти.

Після заливки плити зводиться каркас. Як несучі елементи використовується дводюймова дошка (п'ятдесятка), яка в місцях високих навантажень (опори, перекриття) скріплюється в «бутерброд» по кілька штук (до чотирьох і більше штук).

Елементи каркасу скріплюються металевими пластинами.

Як кріплення, в основному, використовуються цвяхи, а не саморізи або шурупи. Ймовірно, так дешевше і швидше. А якщо вже ці каркаси стоять десятиліттями і витримують регулярні навали ураганів, то, по всій видимості, цілком надійні.

Про урагани окрема історія. Вони навідують узбережжя Мексиканської затоки із завидною періодичністю. Типовий ураган має 2-у категорію з п'яти за шкалою Саффіра-Сімпсона. Швидкість вітру в ньому досягає 40-50 м / с (150-180 км / ч). Місцеве населення в цьому випадку евакуюється в добровільному порядку. Будинки в вищезгаданому селищі переживають подібну негоду без особливих проблем. Хоча місцеві розповідають, що знаменитий Аїк в 2008 році повалив всі паркани, а ангари для садового інвентарю потім знімали з дерев на сусідських ділянках. При цьому жоден з будинків особливого ремонту не вимагав. Проте, той ураган так чи інакше зніс ціле містечко Галвестон, що розташований на самому узбережжі. Там постраждали навіть залізобетонні будівлі.

Після установки каркасу в будинку прокладаються всі необхідні комунікації (центральне кондиціонування, електрика, інтернет), потім в каркас укладається мінеральна вата і він закривається щитами з ОСП.

Внутрішнє оздоблення – гіпсокартон. А зовнішнє залежить від статусу селища або району. У більш престижних місцях йде обкладка декоративним

каменем або щитами з його імітацією. На периферії частіше використовується звичайний сайдинг.

Каркасні технології використовуються навіть при будівництві багатоквартирних будинків на 5 або більше поверхів.

Стати господарем власного будинку менше ніж за добу — це стає реальним завдяки сучасним технологіям будівництва.

Зводити будинки усього за добу, а то й декілька годин, дозволяє технологія, за якої житло будують не з окремих малих елементів, а з готових модулів. Такий процес нагадує збірку конструктора. Для труб і кабелів заздалегідь передбачені отвори.

Мексика: будинок з бетонних блоків. Хуан Мануель Рейес (Juan Manuel Reyes) з Armados Omega і архітектор Хорхе Капістран розробили нову недорогу технологію будівництва, яка скорочує час на зведення будівель на 50%. Вони використовують окремі блоки-модулі, які не вимагають сполучних речовин, суміші або кваліфікованої робочої сили [52].

У виробництві блоків використовуються перероблені матеріали, а витрати води мінімальні. Система Block ARMO складається з шести різних форм, які укладають так, щоб забезпечити конструктивно-надійну остаточну збірку.

Для закріплення структури через кожні 80 см вставляється металевий стрижень. Немає необхідності в спеціальному фундаменті, при цьому труби і проводку можна легко встановити.

Японія: будинок-купол. Компанія в Японії понад 15 років займається виробництвом і продажем купольних будинків із пінополістиролу, а після землетрусів у Кумамото у квітні 2016 року зацікавленість до їх продуктів різко зросла.

У порівнянні зі звичайними будинками куполоподібний будинок набагато міцніший і компактніший. Пінополістирол також має дуже високі теплоізоляційні властивості. У поєднанні з формою купола, яка дозволяє повітрю природно циркулювати і не накопичуватися по кутках, це робить будинок дуже

енергоощадним. Купольна форма будинку також робить його стійким до сильних вітрів.

Полістирол не іржавіє, не гниє і не піддається зараженню термітами. Після складання стіни будинку-купола її покривають вогнезахисною речовиною, що робить житло вогнетривким.

Виробник стверджує, що його будинки безпечні для життя, тому що антиоксидантний розчин заміщується в будівельний матеріал із пінополістиролу. В процесі будівництва не використовується формальдегід.

Використовуючи модульні куполоподібні частини вагою близько 80 кг, втрех можна зібрати будинок-купол приблизно за тиждень.

Голландія: будинок з картону. Амстердамська компанія Fiction Factory розробила модульну систему Wikkellhouse для створення будинку для житла або під офіс із картонних частин, які можна зібрати всього за один день.

Wikkellhouse перекладається з голландської як «загорнутий будинок», що відображає концепцію проекту: завершений прототип складається із серії взаємопов'язаних картонних сегментів, кожен вагою 500 кг. Секції виконані з 24 шарів картону, скріплені екологічно чистим суперклеєм, що гарантує міцну та ізолюючу оболонку.

Кожен трубчастий модуль має глибину 1,2 м, і його можна під'єднати або від'єднати для розширення/зменшення довжини будівлі. Вони також легко транспортуються.

На думку групи художників Fiction Factory, Wikkellhouse — результат застосування звичних матеріалів з новою метою. Використання картону в якості основного будівельного матеріалу дозволяє отримати сучасний стійкий будинок з прекрасним дизайном і винятковою конструктивною міцністю [52].

Картон захищений від погодних умов водонепроникною, але повітропроникною плівкою, і вкритий дерев'яними облицювальними плитами для створення атмосферостійкого корпусу.

Оскільки Wikkelhouse не потребує фундаменту, він може бути побудований на обраному місці всього за один день. Слот-секція включає кухню, душ і ванну кімнату, а також варіанти для глазуrowаних або непрозорих фасадів.

Конструкція виконана тільки з матеріалу, придатного для вторинної переробки.

«Wrap House відповідає критеріям тимчасового або постійного житла, – кажуть дизайнери. Це в 3 рази довговічніше, ніж традиційне будівництво, і має очікуваний термін служби не менше 50 років. За необхідністю ви можете перемістити будинок в інше місце або розширити простір, додавши один або кілька сегментів».

З огляду на вище зазначені технології побудови житла можливо зробити висновок, що їх часткове використання та удосконалення зможе вирішити проблему високої вартості житла.

Підвищення середньо місячного доходу населення, які потребують покращення житлових умов один з напрямків реалізації ефективного розвитку іпотечного кредитування.

Політика щодо грошових доходів населення є одним із найважливіших напрямів соціально-економічної політики держави і має охоплювати всі верстви населення, сприяти зростанню реальних доходів працюючого та непрацюючого населення. Ефективна політика доходів передбачає всебічне врахування впливу всіх факторів та прогнозування наслідків впливу на формування динаміки і структури доходів населення.

#### **Висновки до розділу 4**

Формування моделі іпотечного ринку насамперед визначається обраною державою стратегією її розвитку. Концепцією розвитку іпотечного ринку передбачено його розвиток в Україні на базі дворівневої американської моделі. Як показує практика, чітких моделей іпотечного кредитування не існує. У зв'язку з цим видається необхідним розгляд основних параметрів класичних моделей, визнаних світовою спільнотою, щоб надати оцінку рівня її адаптованості в

Україні та визначити організаційні і фінансові аспекти її оптимальної побудови., В умовах реформування економіки України формування життєздатної системи іпотечного житлового кредитування є одним із актуальних завдань як на макроекономічному, так і на мікроекономічному рівнях.

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно:

1) удосконалення і розвиток законодавчої бази; створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку; стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування;

2) розвиток системи страхування іпотечних кредитів; розвиток фондового ринку; вдосконалення інфраструктури іпотечного ринку; розвиток дворівневої системи іпотечного кредитування;

3) створення сприятливіших умов для доступу до капіталу широкого кола покупців нерухомості; зменшення відсоткових ставок на іпотечні кредити; налагодження співпраці з ріелтерськими компаніями; мобілізація фінансових ресурсів шляхом державних гарантій

## ВИСНОВКИ

Зі зміною реалій сьогодення виникає потреба в стимулюванні та відновленні економіки й соціального сектора України. Одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів займає іпотечний ринок. Іпотечне кредитування ще в довоєнні часи набувало популярності серед населення, оскільки дозволяло вирішити низку соціальних потреб.

Іпотечне кредитування позитивно впливає на розвиток економічного сектора, який отримує інвестиційні ресурси та стимулює повернення залучених коштів. Цей інструментарій дає можливість модернізувати виробництво, що сприяє підвищенню якості та конкурентоспроможності продукції та прискорює темпи економічного розвитку країни.

На іпотечному ринку пріоритетним напрямком є мобілізація фінансових ресурсів. Оскільки у банків з'являється можливість трансформувати залучені кошти у позиковий капітал та спрямувати на фінансування економіки й ринку нерухомості шляхом надання іпотечних кредитів. Іпотечний ринок поділяється на первинний та вторинний.

Суб'єкти іпотечного кредитування для практичної реалізації іпотечних відносин використовують інструменти іпотечного кредитування, котрі доцільно згрупувати таким чином:

- фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування;
- інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом;
- інструменти державного регулювання іпотечного ринку, державного стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення на інвестиційні цілі.

До основних фінансових інструментів для забезпечення іпотечного кредитування відносяться іпотечні цінні папери та цінні папери, пов'язані з

іпотекою, депозити, відсоткові ставки, перші внески позичальників, контрактні цільові житлові заощадження, поліси страхування, пенсійні вклади.

Ефективність функціонування системи іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку всіх її структурних елементів. Формування системи іпотечного кредитування вимагає обґрунтованого вибору відповідних інструментів, якими є засоби та методи, за допомогою котрих суб'єкти підприємницької діяльності, фізичні особи, уряд, органи місцевого самоврядування, об'єднання громадян досягають цілей, зокрема, організують свою діяльність, отримують прибуток та доходи в інших формах, зберігають вартість активів та створюють нові активи, досягають інших політичних, економічних і соціальних цілей.

З метою активізації розвитку іпотечного кредитування необхідним є розроблення та реалізація заходів щодо стимулювання первинного й вторинного ринків кредитування нерухомості. Головна мета таких заходів – формування сучасного механізму фінансування забезпечення населення житлом, відновлення зруйнованих російським агресором будівель, що припускає державну фінансову допомогу, використання власних коштів громадян і кредитних ресурсів банків у вигляді довгострокових іпотечних житлових кредитів. Результатом успішного здійснення цих заходів має стати створення реальних фінансових можливостей для значної частини населення поліпшувати свої житлові умови, відбудовувати зруйноване житло або придбавати в більш безпечних регіонах України, підвищення доступності іпотечних кредитів для більш широкого кола громадян. Це дозволить: забезпечити доступність житла для широких верств населення; розширити платоспроможний попит на житло; залучити кошти інвесторів у сферу іпотечного кредитування на основі створення вторинного ринку іпотечних кредитів і ринку цінних паперів, забезпечених іпотекою; створити механізм залучення позабюджетних коштів у житлову сферу.

Існує три основні загальні моделі організації іпотечного кредитування, які розрізняються, передусім, у принципах формування ресурсів для іпотечного кредитування:

- депозитний механізм (система заощаджень);

- однорівнева модель, коли банк самостійно рефінансує іпотечні кредити за рахунок випуску заставних листів (цінних паперів облігаційного типу);

- модель рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію.

Розвиток іпотечного кредитування та активізація його позитивних впливів на відбудову соціального сектора національної економіки України можливі за рахунок розвитку ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансування внаслідок цього попиту і пропозиції на нерухомість.

Крім того, дослідники виділяють економічний принцип, який передбачає одержання прибутку за результатами проведення іпотечного договору. Принцип соціальності полягає в соціальній спрямованості іпотеки, насамперед в її доступності достатньо широким верствам населення. Цей принцип включає в себе й можливість доступу до іпотеки через підтримку держави певним соціально незахищеним групам населення: багатодітні сім'ї, інваліди, молодій сім'ї, а також українці, котрі постраждали від російської агресії. Усі вищевикладені принципи взаємозалежні й утворюють систему іпотечних принципів на основі яких будується робота будь-якої конкретної іпотечної схеми.

Іпотека як інвестиційний інструмент має велике значення, оскільки:

- для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для розв'язання житлової проблеми;

- для банківського інституту – стабільна робота протягом декількох десятиріч зі стабільними доходами та гарантією повернення кредиту;

- для держави – постійні інвестиції в житловий сектор, розвиток будівельної індустрії, а основне – сприяння відбудові національного господарства України, розв'язання значної кількості соціальних проблем.

Таким чином, іпотечне кредитування може стати надійним засобом залучення внутрішніх інвестицій, сприяти економічному і соціальному відновленню держави.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні / Л. О. Руда // Ефективна економіка. – 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5\\_2018/61.pdf](http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf) (дата звернення: 10.11.2022)
2. Законі України «Про іпотеку» № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). [Електронний ресурс]. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 20.10.2022)
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови / гол. ред. В. Т. Бусел. – К.: Ірпінь, ВТФ, Перун, 2005. – 1728 с.
4. Євтух О. Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні / О. Т. Євтух // Вісник УАВС. – 2009. – № 2. – С. 37-39.
5. Гнатківський Б. М. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – Вип. 19. – С. 179-187.
6. Колодзів О. М. Гроші і кредит: підручник / О. М. Колодзів, В. Ф. Колісніченко. – К.: Знання, 2010. – 615 с.
7. Любунь О. С. Іпотечне кредитування / О. С. Любунь, О. І. Кірієва, М. П. Денисенко. – К.: Центр навчальної літератури, 2011. – 392 с.
8. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівощко. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
9. Кашпер Л. П. Еволюція та передумови розвитку земельної іпотеки в Україні / Л. П. Кашпер // Регіональна економіка. – 2008. – №1. – С. 165- 71.
10. Лабецька Л. М. Теоретико -методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / Л. М. Лабецька // Регіональна економіка. – 2009. – №3. – С. 241-247.
11. Ареф'єва І. Іпотечний кредит / І. Ареф'єв. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://financer.com/ua/kredit/ipoteka/>
12. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного

кредитування в Україні / В. С. Гарбузова // Економіка і суспільство. – 2017. – №10. – С. 69-74.

13. Губа Н. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні / Н. О. Губа, О. І. Губа // Modern Economics. – 2018. – №8. – С. 55-62.

14. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення / Т. О. Журавльова // Агросвіт. – 2019. – № 22. – С. 42-47.

15. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів/ І. С. Карпа // Економічний аналіз. – 2017. – № 2. – С. 98-104.

16. Кушнір С. О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні / С. О. Кушнір, В. В. Кікош // Економіка і суспільство. – 2021. – № 24. – С. 1-7.

17. Мельник Л. В. Державне регулювання та підтримка використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері / Л. В. Мельник // Економіка і суспільство. – 2017. – Випуск 13. – С. 1165-1172.

**18. Програма «Доступне житло» / Фонд розвитку підприємництва.** [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupne-getlo> (дата звернення: 20.11.2022)

19. Програма «Пільгове молодіжне кредитування» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia>

20. Програма «Здешевлення іпотека» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/zdeshevlennia-ipoteku> (дата звернення: 20.11.2022)

21. Програма «Часткова компенсація» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/chastkova-kompensatsiia> (дата звернення: 20.11.2022)

22. Основні показники діяльності банків [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Національного банку України. – URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist/data-supervision#1>

23. Основні принципи кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://na.dn.ua/osnovni-pryncypu-kredytuvannya.html>

24. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування / О. І. Панченко, А. В. Белорус, Д. О. Мартиненко, Г. А. Григоренко // 75 Фінансові дослідження. – 2019. – № 1 (6). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://fr.stu.cn.ua/tmppdf/184.pdf>

25. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування / О. І. Панченко, А. В. Белорус, Д. О. Мартиненко, Г. А. Григоренко // Фінансові дослідження. – 2019. – № 1 (6). – С. 23-30.

26. Дробот Є.О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи її подолання. Наукові конференції. URL: <http://intkonf.org/> (дата звернення: 20.11.2022)

27. Соколовський Є. А. Система іпотечного житлового кредитування у забезпеченні соціального розвитку держави України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Є. А. Соколовський. – Одеса, 2016. – 20 с.

28. Вовк Я. В. Аналіз впливу зовнішніх факторів на кредитну активність банку / Я. В. Вовк, К. Б. Латунова // Вісник Університету банківської справи НБУ України – 2013. – № 1 (16). – С. 185-190.

29. Давиденко Д. О. Визначення ключових проблем фінансування житлової нерухомості інвестором / Д. О. Давиденко // Розвиток європейського простору очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти : матеріали Всеукраїнської науково - практичної конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 22 квітня 2016 р.).–Х. : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 1369–1370

30. Програма «Доступна іпотека 7%» / Фонд розвитку підприємництва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 21.11.2022)

31. Давиденко Д. О. Необхідність застосування кластерного аналізу при фінансуванні житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Моделювання та прогнозування соціально-економічних процесів : матеріали Всеукраїнської

науково-практичної Інтернет -конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 24-26 березня 2016 р.). –Х. : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 87- 89.

32. Давиденко Д. О. Процес формування як спосіб подолання проблем фінансування житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Розвиток економічної системи в умовах глобалізації : матеріали III Міжнародної науково- практичної конференції (м. Хмельницький, 11–12 листопада 2016 р.). – Херсон : Видавничий дім Гельветика», 2016. – С. 132-134

33. Золотарева Г. М. Особливості інвестиційної політики на ринку житла / Г. М. Золотарева // Інвестиції в Україні. – 2014. – № 1. –С.16-20.

34. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні / Л. О. Руда // Ефективна економіка. – 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5\\_2018/61.pdf](http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf) (дата звернення: 10.11.2022)

35. Марачевська А. В. Аналіз основних систем іпотечного 204 кредитування / А. В. Марачевська // Економічний форум. – 2015. – №1. – С. 212–218.

36. Марачевська А. В. Удосконалення державного механізму втручання в систему іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / А. В. Марачевська // Глобальні та національні роблеми економіки. – 2017. – № 16. – С. 747–751.

37. Соколовський Є. А. Пріоритети розвитку фінансового сектору в умовах інституційних трансформацій / Є.А. Соколовський, Л. Алексеєнко / Світ фінансів. – 2014. – № 3 – С. 63-71

38. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні / А. В. Д'яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. – 2016. – № 3. – С. 198-204.

39. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні / І. О. Доценко, В. С. Буцало // Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Проривні інновації на страховому ринку України». – Київ, 2021. – С. 258-260.

40. Свистун Л. А. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку : монографія / Л. А. Свистун, Ю. С. Довгаль. – Полтава: Полт НТУ. 2014. – 162 с.

41. Баховська Т. В., Гарасим П. М. Перспективи розвитку інвестиційного кредитування сільськогосподарських підприємств в Україні. Економічні науки. Сер. : Облік і фінанси. 2013. Вип. 10(3). С. 40-47.
42. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics». 2018. № 8. С. 55–62.
43. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і суспільство. 2020. № 10. С. 69 – 74.
44. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку. 2020. № 11. С. 41 – 43.
45. Васьківська К. М. Аналіз світових моделей іпотечного кредитування та імплементація їх в систему пільгового житлового кредитування молоді в Україні. Visegrad Journal on Human Rights. 2016. № 6. С. 46–51
46. Васьківська К. М. Адміністративно-правові засади регулювання пільгового житлового кредитування молоді в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Ірпінь, 2018.
- 47.. Морачевська А. В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Харків, 2018.
48. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». 2016. № 4 URL: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal-4>. (дата звернення: 14.10.2022).
49. Язлюк, Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні / Б. О. Язлюк, О. А. Домбровська, А. М. Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 4. – С. 70 – 79.
50. У серпні банки вчергове побили рекорд обсягів іпотечного кредитування // Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний 76 ресурс]. –URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-serpni-bankivchergove-pobili-rekord-obsyagiv-ipotechnogo-kredituvannya> (дата звернення: 28.10.2022).

51. Вовк Я. В. Аналіз впливу зовнішніх факторів на кредитну активність банку / Я. В. Вовк, К. Б. Латунова // Вісник Університету банківської справи НБУ України – 2013. – № 1 (16). – С. 185-190.

52. Як будують у різних країнах URL :  
<https://eurocitydevelopment.com/articles/> (дата звернення 24.11.2022)

## ДОДАТКИ

## Графік погашення кредиту за класичною схемою

Місяць	Заборгованість по кредиту	Відсотки	Основний борг	Сума платежу
1	786 666,67	4666,67	13 333,33	18 000,00
2	773 333,34	4588,89	13 333,33	17 922,22
3	760 000,01	4511,11	13 333,33	17 844,44
4	746 666,68	4433,33	13 333,33	17 766,66
5	733 333,35	4355,56	13 333,33	17 688,89
6	720 000,02	4277,78	13 333,33	17 611,11
7	706 666,69	4200,00	13 333,33	17 533,33
8	693 333,36	4122,22	13 333,33	17 455,55
9	680 000,03	4044,44	13 333,33	17 377,77
10	666 666,70	3966,67	13 333,33	17 300,00
11	653 333,37	3888,89	13 333,33	17 222,22
12	640 000,04	3811,11	13 333,33	17 144,44
13	626 666,71	3733,33	13 333,33	17 066,66
14	613 333,38	3655,56	13 333,33	16 988,89
15	600 000,05	3577,78	13 333,33	16 911,11
16	586 666,72	3500,00	13 333,33	16 833,33
17	573 333,39	3422,22	13 333,33	16 755,55
18	560 000,06	3344,44	13 333,33	16 677,77
19	546 666,73	3266,67	13 333,33	16 600,00
20	533 333,40	3188,89	13 333,33	16 522,22
21	520 000,07	3111,11	13 333,33	16 444,44
22	506 666,74	3033,33	13 333,33	16 366,66
23	493 333,41	2955,56	13 333,33	16 288,89
24	480 000,08	2877,78	13 333,33	16 211,11
25	466 666,75	2800,00	13 333,33	16 133,33
26	453 333,42	2722,22	13 333,33	16 055,55
27	440 000,09	2644,44	13 333,33	15 977,77
28	426 666,76	2566,67	13 333,33	15 900,00
29	413 333,43	2488,89	13 333,33	15 822,22
30	400 000,10	2411,11	13 333,33	15 744,44
31	386 666,77	2333,33	13 333,33	15 666,66
32	373 333,44	2255,56	13 333,33	15 588,89
33	360 000,11	2177,78	13 333,33	15 511,11
34	346 666,78	2100,00	13 333,33	15 433,33
35	333 333,45	2022,22	13 333,33	15 355,55
36	320 000,12	1944,45	13 333,33	15 277,78
37	306 666,79	1866,67	13 333,33	15 200,00
38	293 333,46	1788,89	13 333,33	15 122,22
39	280 000,13	1711,11	13 333,33	15 044,44

40	266 666,80	1633,33	13 333,33	14 966,66
41	253 333,47	1555,56	13 333,33	14 888,89
42	240 000,14	1477,78	13 333,33	14 811,11
43	226 666,81	1400,00	13 333,33	14 733,33
44	213 333,48	1322,22	13 333,33	14 655,55
45	200 000,15	1244,45	13 333,33	14 577,78
46	186 666,82	1166,67	13 333,33	14 500,00
47	173 333,49	1088,89	13 333,33	14 422,22
48	160 000,16	1011,11	13 333,33	14 344,44
49	146 666,83	933,33	13 333,33	14 266,66
50	133 333,50	855,56	13 333,33	14 188,89
51	120 000,17	777,78	13 333,33	14 111,11
52	106 666,84	700,00	13 333,33	14 033,33
53	93 333,51	622,22	13 333,33	13 955,55
54	80 000,18	544,45	13 333,33	13 877,78
55	66 666,85	466,67	13 333,33	13 800,00
56	53 333,52	388,89	13 333,33	13 722,22
57	40 000,19	311,11	13 333,33	13 644,44
58	26 666,86	233,33	13 333,33	13 566,66
59	13 333,53	155,56	13 333,33	13 488,89
60	0	77,78	13 333,33	13 411,11
Всього		142333,37	799 999,80	942 333,17