Галицький економічний вісник https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu
Galician economic journal, No 4 (83) 2023
https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.04
ISSN 2409-8892. Web: **http://galicianvisnyk.tntu.edu.ua**

УДК 368

РИЗИКИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: ОСОБЛИВОСТІ ВОЄННОГО ПЕРІОДУ

Наталія Поліщук; Катерина Павлоцька

Донецький національний університет імені Василя Стуса, Вінниця, Україна

Резюме. *Проаналізовано іпотечне кредитування як одного з видів кредиту для суб'єктів господарювання в умовах воєнного стану в Україні, а також його ризиків з позицій учасників процедури отримання/надання кредиту під заставу. На основі наукових робіт вітчизняних вчених та інститутів визначено проблеми, які не були досліджені, однак слугували основою для аналізу ситуації з надання/отримання іпотечного кредитування господарствам України в період воєнного часу, потенційних ризиків та шляхів їх мінімізації. На основі офіційних статистичних даних досліджено співвідношення активів та зобов'язань серед банків-кредиторів за період 2016–2023 років. Виокремлено основні види підприємництва за обсягами доходності, які використовують іпотечний кредит як одну з форм залучення додаткових фінансових ресурсів протягом 2017–2022 років. Визначено особливості іпотечного кредитування підприємств, що зумовлюють проблеми у визначенні кількісного та якісного оцінювання ризиків, які виникають, і зумовлюють зміни у запланованих результатах. Досліджено діяльність банків-лідерів з надання іпотечного кредитування станом на 1 лютого 2023 року відповідно до виду економічної діяльності підприємств та обсягів наданих кредитів. На основі проведеного аналізу визначено основні аспекти, які вирішує іпотечне кредитування на мікро- та макрорівні. Дослідивши ризики, притаманні господарській діяльності учасників кредитування на основі умов довоєнного та воєнного періоду, умов надання іпотечних кредитів національними банками та закордонний досвід іпотечного кредитування визначено потенційні ризики з позиції суб'єктів, залучених у процесі отримання-надання даного виду кредиту, які присутні в процесі кредитування, або можуть виникнути під час залучення та використання даного виду зобов'язань. Згідно з наведеними ризиками, чітко описані наслідки для суб'єктів-учасників. Підсумками роботи є опис позитивних і негативних аспектів іпотечного кредитування, факторів впливу на діяльність суб'єктів, що провокують використання кредиту під заставу та появи відповідних ризиків. Наведено методи мінімізації ризиків іпотечного кредитування з чітким їх розмежуванням відповідно позиції учасника в процесі отримання-надання кредиту під заставу.*

Ключові слова: *іпотечне кредитування, ризик, суб'єкти господарювання, іпотека, мінімізація ризиків.*

https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.04.089 *Отримано 31.05.2023*

UDC 368

RISKS OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE: PECULIARITIES OF THE WAR PERIOD

Natalia Polishchuk; Kateryna Pavlotska

Vasyl' Stus Donetsk National University, Vinnytsia, Ukraine

Summary. *The article analyzes mortgage lending as a type of credit for business entities under martial law in Ukraine and its risks from the perspective of participants to the procedure for obtaining/granting a secured loan. On the basis of scientific works of domestic scientists and institutes, problems have been identified that have not been studied but served as the basis for analyzing the situation with granting/receiving mortgage loans to Ukrainian farms during martial law, potential risks and ways to minimize them. On the basis of official statistics,*

Corresponding author: Kateryna Pavlotska; e-mail: avlotska.k@donnu.edu.ua

the ratio of assets and liabilities among lending banks for the period 2016–2023 is studied. The main types of entrepreneurship in terms of profitability, which use a mortgage loan as one of the forms of attracting additional financial resources, are allocated for the period of 2017–2022. The peculiarities of mortgage lending to enterprises, which cause problems in determining the quantitative and qualitative assessment of emerging risks and cause changes in the planned results, are determined. The activities of the leading banks in providing mortgage lending as of February 1, 2023, in accordance with the type of economic activity of enterprises and the volume of loans granted, respectively, are investigated. On the basis the analysis, the main aspects that mortgage lending addresses at the micro and macro levels are identified. Having studied the risks inherent in the economic activities of lending participants based on the conditions of the pre-war and war periods, the conditions for granting mortgage loans by national banks, and foreign experience in mortgage lending, we have identified potential risks from the perspective of entities involved in the process of obtaining and granting this type of loan that are present in the lending process or may arise during the attraction and use of this type of liabilities. According to the above risks, the consequences for the participating entities are clearly described. The article describes the positive and negative aspects of mortgage lending, the factors influencing the activities of entities that provoke the use of a secured loan and the emergence of relevant risks, and provides methods for minimizing mortgage lending risks with a clear delineation of their position in the process of obtaining and granting a secured loan.

Key words: *mortgage lending, risk, business entities, mortgage, risk minimization.*

https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.04.089 *Received 31.05.2023*

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування останніми роками набирає попиту серед фізичних осіб та представників сфери бізнесу. Такий вид кредиту є одним із видів ресурсів, за допомогою якого суб'єкти господарювання можуть задовольнити необхідні потреби діяльності з подальшим погашенням заборгованості. Якщо для фізичних осіб метою використання даного інструменту є покращення житлових умов, побуту для проживання чи підвищення якості рівня життя, то для підприємств та банківських установ цілі отримання/надання іпотеки носить зовсім інший характер, мають більшу вартісну питому вагу в діяльності й містять в собі ризики, які можуть вплинути на фінансовий стан і життєздатність самого суб'єкта.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням ризиків іпотечного кредитування, особливостей їх прояву в економічній системі України присвятили свої роботи Мельнічук А. А., Марченко А. Ю. Методи мінімізації ризиків розглядали Холодна Ю. Є., Примостка Л. Н., Євтух О. М. та інші.

Метою роботи є дослідження та аналіз ситуації надання/отримання іпотечного кредитування господарствам України в період воєнного часу, визначення ризиків даного кредиту для кожної сторони, яка пбере участь у даному процесі, а також наведення методів мінімізації ризиків для кожного суб'єкта кредитних відносин.

Постановка завдання. Основними завданнями при написанні статті є: дослідження і аналіз процесу іпотечного кредитування в Україні в мирний час та воєнний період; визначення основних галузей для надання кредитів під заставу; аналіз наявних і потенційних ризиків у суб'єктів, що беруть участь у процесі отримання/надання іпотечного кредиту; виокремлення основних аспектів мінімізації іпотечних ризиків та розроблення методології захисту від їх впливу на фінансовий стан суб'єктів, що беруть участь у процесі кредитування.

Виклад основного матеріалу. Кредитування із заставою нерухомості на грошово-кредитному рівні України з кожним роком розвивається та удосконалюється задля задоволення фінансових потреб кредиторів і, безпосередньо, покриття потреб суб'єктів господарювання. Згідно з міжнародними показниками, такий вид кредитів допомагає подолати кризовий стан, підтримати бізнес-сферу, а також покращити державне законодавство через відповідне реформування.

Розглянемо частку наданих кредитів суб'єктам господарювання відносно активів банків України (рис. 1).

Рисунок 1. Співвідношення активів банків та наданих кредитів [1]

Що стосується ситуації кредитного ринку в Україні, до 2022-го року іпотечне кредитування мало великий попит серед фізичних осіб, а також поширювалося серед домогосподарств різних розмірів. На рівні держави здійснювалося реформування системи контролю даного виду кредитування задля встановлення високого рівня захищеності суб'єктів кредитних відносин, відповідності можливостей клієнтів до умов кредитних послуг, а також удосконалення системи регулювання задля мінімізації ризиків і для державного бюджету.

Іпотечний кредит – довготермінова позика під заставу нерухомого майна (переважно землі та будівель виробничого й житлового призначення), яке є власністю позичальника [2]. Іпотечне кредитування підприємств може бути важливим джерелом фінансування для великих і середніх компаній, що мають достатню вартість нерухомості.

Розглянемо структуру наданих іпотечних кредитів в Україні в розрізі видів підприємств за їх розміром (рис. 2).

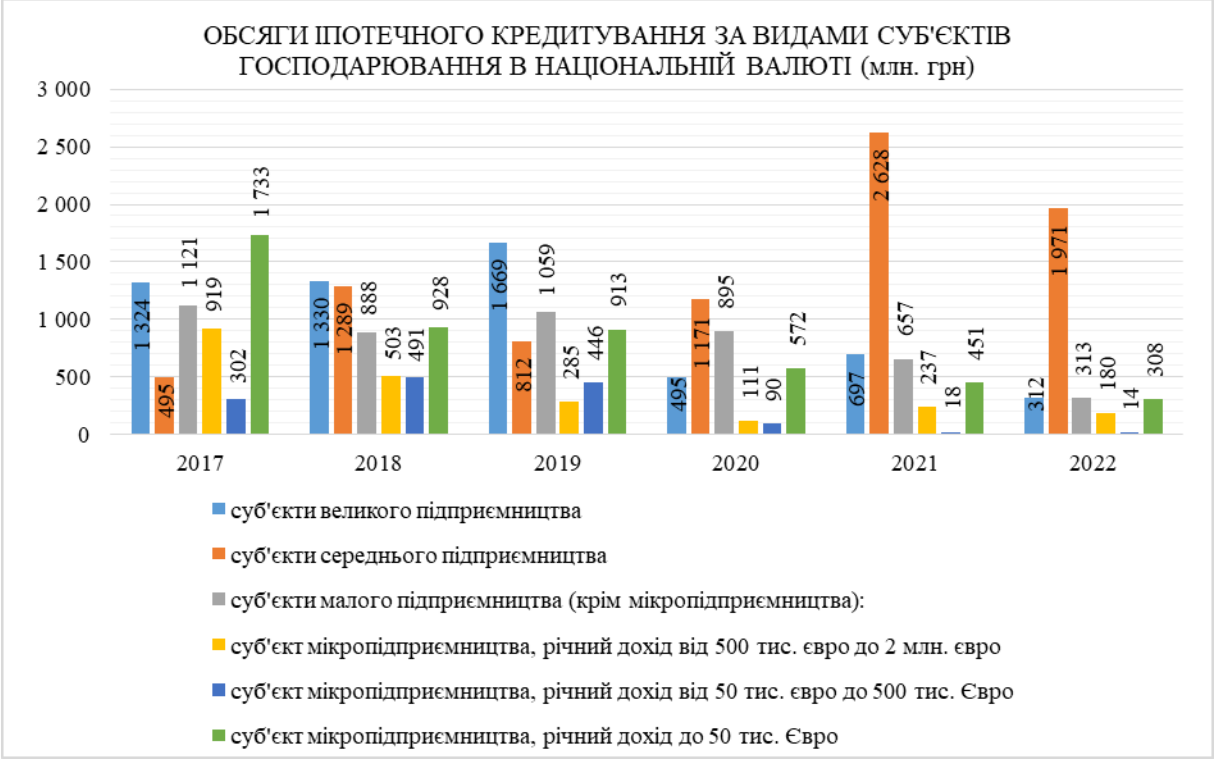

Рисунок 2. Обсяги іпотечного кредитування за видами суб'єктів господарювання в Україні, млн грн [2]

За показниками спостерігається високий попит серед усіх видів підприємств у 2017 році, після чого тенденція використання даної послуги поступово втрачає зацікавленість суб'єктів. Це пов'язано з тим, що іпотечне кредитування в 2017 році було представлено вперше на кредитно-грошовому ринку. Незважаючи на те, що 2022 рік ознаменувався великою економічною кризою у зв'язку з початком повномасштабної війни, кредит під заставу широко використовується суб'єктами середнього та великого підприємництва.

Це пов'язано, передусім, зі значною кількістю нерухомості у власності таких суб'єктів, які не втратили своєї потужності, і, навпаки, за рахунок даного виду кредиту мінімізували ризик банкрутства/ліквідації тощо.

Станом на 2023 рік визначено банки-лідери з надання послуги іпотечного кредитування за окремими галузями. Спрощення механізму функціонування механізму надання іпотечних кредитів в складний період дозволило зберегти рівень грошового обігу та капіталізації інвестицій, здійснити ефективний розподіл капіталу між сферами діяльності в економіці України. Саме завдяки іпотеці більшості підприємств вдалося втриматися на ринку з мінімальними збитками, а для більшості відкрилась можливість підвищити інвестиційну привабливість та вихід на європейський рівень.

Таблиця 1. Банки-лідери з надання іпотечного кредитування з окремими галузями станом на 1 лютого 2023 року [1]

Назва банку	Розділ економічної діяльності	Обсяг кредитів, млн грн
АТ «Укрексімбанк»	Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря	20243006,70
	Добування сирої нафти та природного газу	7231783,35
	Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних послуг	6603219,73
	Виробництво харчових продуктів	5167895,80
	Виробництво машин і устаткування, н.в.і.у.	3204877,00
АТ «Ощадбанк»	Гуртова торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	21916121,34
	Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря	20357530,60
	Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних послуг	14033779,56
	Металургійне виробництво	4084446,23
	Виробництво харчових продуктів	3973477,03
АТ КБ «ПриватБанк»	Гуртова торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	34008549,62
	Роздрібна торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	96623853,64
	Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних послуг	12892222,15
	Будівництво будівель	6069681,09
	Складське господарство та допоміжна діяльність у сфері транспорту	4779283,82
Акціонерний банк «Південний»	Гуртова торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	5782101,94
	Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних послуг	2391819,08
	Роздрібна торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	1602923,62
	Виробництво харчових продуктів	1301254,83
АТ «ПУМБ»	Гуртова торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	9821892,60
	Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних послуг	9590775,80
	Виробництво харчових продуктів	3343590,18
	Виробництво машин і устаткування, н.в.і.у.	2733341,51
	Роздрібна торгівля, крім торгівлі автотранспортними засобами та мотоциклами	2728795,28
	Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря	1767080,10

Отже, найбільшу питому вагу зайняли галузі:

- постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря;
- сільського господарства;
- роздрібної торгівлі;
- виробництва харчових продуктів та напоїв;
- виробництва машин і устаткування;
- будівництва будівель тощо.

Кредити під заставу можуть бути ефективним рішенням для залучення додаткових фінансових ресурсів, але потребують ретельного аналізу процесу отримання/використання. Як і будь-який інший вид кредитування, іпотечне кредитування не є безризиковим для жодного суб'єкта кредитних відносин.

Рисунок 3. Ризики іпотечного кредитування для суб'єктів-учасників послуги [3, 4]

Потенційні ризики, які можуть вплинути на діяльність банківських установ, залежать від зовнішніх факторів, таких, як ситуація на фінансовому ринку і ринку нерухомості, економічної ситуації в країні, державного реформування, а також фінансового становища позичальника.

Змінні відсоткові ставки – можуть змінюватися залежно від різних факторів, таких, як економічна ситуація, рівень інфляції тощо. Це може призвести до збільшення суми платежів за кредит, що може негативно вплинути на фінансову стійкість підприємства. Якщо процентна ставка зросте, то витрати на кредит також збільшаться, що може вплинути на платоспроможність підприємства.

Ризик недоброчесного боржника: якщо підприємство, що отримало іпотечний кредит, не може повернути його вчасно або повністю, то банк може втратити гроші, які були витрачені на видачу кредиту, а також можуть виникнути додаткові витрати на збір боргу через судові процедури або реалізацію іпотекованого майна.

Ризик зменшення ліквідності: призводить до того, що заставлене майно не може бути реалізовано за ціною, яка покриває витрати банку в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань [5].

Дострокове погашення кредиту: існує ймовірність зменшення доходу за договором по процентах.

Встановлення нових умов іпотечного кредитування на рівні держави: здійснення перегляду законодавства, яке стосується кредитування, умов, ставок, держава

встановлює норми, схильні до суб'єктів господарювання, що може обмежити можливості кредиторів та похитнути їх механізм функціонування кредиторської діяльності.

Нестача ліквідності: іпотечний кредит може призвести до нестачі ліквідності, якщо позичальник не зможе швидко реалізувати свою нерухомість для погашення боргу або якщо позичальник не зможе вчасно здійснювати платежі за кредит.

Зміна ринкової вартості майна: якщо ринкові умови змінюються, наприклад, вартість нерухомості падає, то це може призвести до того, що іпотека втратить частину своєї вартості. Це може вплинути на рішення банку про видачу кредиту та його умови, а також на можливість повернення кредиту підприємством.

Неможливість повернення кредиту: за даним ризиком розглядаються випадки, коли позичальник втрачає працездатність, ліквідує своє підприємство, внесені зміни про володіння об'єктом нерухомості, випадок смерті платника кредиту тощо.

Непередбачені випадки: до даної категорії ризиків відносять знищення нерухомого майна через стихійне лихо, його втрата через військові події, повного/часткового пошкодження та інших ймовірних надзвичайних подій.

Для зменшення ризиків необхідно звернути увагу на вибір об'єкта іпотеки, якісне оцінювання фінансового стану позичальника, укладання договору з кредитором, який передбачає достатній рівень захисту прав обох сторін. Також важливо розглядати альтернативні джерела фінансування та диверсифікувати свої фінансові ресурси. Для мінімізації ризиків іпотечного кредитування слід використовувати певні методи, які зможуть зменшити рівень потенційних втрат або ж повністю захистити від впливу ризиків (рис. 4).

Рисунок 4. Методи мінімізації ризиків іпотечного кредитування

Отже, суб'єкти, які задіяні в процесі отримання-надання кредиту під заставу, повинні ретельно розглядати всі ризики, пов'язані з іпотечним кредитуванням, та приймати обґрунтовані рішення. Підготовка до використання таких кредитів повинна містити ретельний аналіз кредитного ринку, факторів впливу (як зовнішніх, так і внутрішніх), потенційні ризики та їх вплив на фінансову ситуацію суб'єкта, детальну програму мінімізації ризиків, додаткових джерел покриття витрат та зобов'язань тощо.

Висновки. Іпотечне кредитування в Україні почало функціонувати 2017 року, маючи на даний момент поширене використання серед підприємств навіть у період військового стану та економічної кризи. Отримання кредитів під заставу нерухомого майна як додаткового виду фінансування використовується домогосподарствами в усіх сферах діяльності. Даний вид кредитування має позитивні й негативні аспекти. До позитивних відноситься:

– підтримка всіх видів підприємств;
– є одним з інструментів державного регулювання кредитно-грошових відносин;
– удосконалення законодавства;
– утримання рівня інфляції на помірному рівні;
– є одним з методів виходу з кризової ситуації.

Однак сама послуга має ризики як для кредиторів, так і для позичальників. Найпоширеніші ризики, які мають найбільший вплив на фінансовий стан суб'єктів: майновий, ризик реінвестування; відсотковий, ліквідності, ризик змін на ринку нерухомості, надзвичайних подій, процесу реформування законодавства. В процесі дослідження фінансової системи необхідно більше акцентувати на управлінні ризиками та причинами їх виникнення. Кожен суб'єкт послуги повинен забезпечити себе відповідним механізмом мінімізації ризиків, здійснюючи безперервний моніторинг економічної ситуації та змін у країні.

Conclusions. Mortgage lending in Ukraine began to function in 2017, and is now widespread among businesses, even during martial law and the economic crisis. Loans secured by real estate as an additional type of financing are used by households in all areas of activity. This type of lending has positive and negative aspects. The positive ones include:

– support for all types of enterprises;
– it is one of the instruments of state regulation of credit and monetary relations;
– improvement of legislation;
– keeping inflation at a moderate level;
– it is one of the methods of overcoming the crisis situation.

However, the service itself carries risks for both lenders and borrowers. The most common risks that have the greatest impact on the financial condition of entities are: property, reinvestment risk; interest rate, liquidity, risk of changes in the real estate market, emergencies, and the process of reforming legislation. In the process of studying the financial system, it is necessary to increase the emphasis on risk management and the causes of their occurrence. Each service provider should provide itself with an appropriate risk minimization mechanism by continuously monitoring the economic situation and changes in the country.

Список використаних джерел

1. Наглядова статистика: Національний банк України. URL: https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist (дата звернення: 04.05.2023).

2. Іпотечний кредит: Енциклопедія сучасної України/світ-суспільство-культура. Том 11. URL: https://esu.com.ua/article-12586 (дата звернення: 04.05.2023).
3. Просов В. М. Інтегральне оцінювання ризиків українського ринку іпотечного кредитування. Науковий вісник Херсонського державного університету. Економічні науки. 2020. №. 39. С 39–43.
4. Хамула К. В., Волкова Н. І. Мінімізація ризиків іпотечного кредитування шляхом їх страхування. Розвиток фінансового ринку в Україні: Загрози, проблеми та перспективи»: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. Полтава: Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», 2022. С. 68–69.
5. Панченко О. І., Белорус А. В., Мартиненко Д. О., Григоренко Г. А. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. Фінансові дослідження. 2019. № 1 (6). URL: http://surl.li/hmswl (дата звернення: 04.05.2023).

References

1. Natsionalnyi bank Ukrainy (2023). Naghljadova statystyka. [Supervisory statistics], Kyiv: Informatsiino-analitychne ahentstvo. URL: https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist (accessed: 4 May 2023).
2. Encyklopedija suchasnoji Ukrajiny/svit-suspiljstvo-kuljtura (2023). Mortgage credit. Vol. 11. URL: https://esu.com.ua/article-12586 (accessed: 4 May 2023).
3. Prosov V. M. (2020). Integhraljne ocinjuvannja ryzykiv ukrajinsjkogho rynku ipotechnogho kredytuvannja [Integral risk assessment of the Ukrainian mortgage lending market]. Naukovyj visnyk Khersonsjkogho derzhavnogho universytetu. Ekonomichni nauky. No. 39. P. 39–43.
4. Khamula K. V., Volkova N. I. (2022). Minimizacija ryzykiv ipotechnogho kredytuvannja shljakhom jikh strakhuvannja [Minimizing mortgage lending risks by insuring them]. Proceedings of the Rozvytok finansovogho rynku v Ukrajini: Zaghrozy, problemy ta perspektyvy (Ukraine, Poltava, November 25, 2022), Nacionaljnyj universytet “Poltavsjka politekhnika imeni Jurija Kondratjuka”. P. 68–69.
5. Panchenko O. I., Belorus A. V., Martynenko D. O., Ghryghorenko Gh. A. (2019). Ryzyky ipotechnogho kredytuvannja ta jikh strakhuvannja [Risks of mortgage lending and their insurance]. Finansovi doslidzhennja. Vol. 1. No. 6. URL: http://surl.li/hmswl (accessed: 4 May 2023).