

фактори, що впливають на кредитний процес у рамках сучасних умов функціонування банківської сфери. Основна мета управління кредитною діяльністю повинна полягати в тому, щоб організувати ефективне розміщення коштів банку в кредити і при цьому забезпечити: оптимальний рівень кредитного ризику, ліквідність, одержання прибутку від позичкових операцій, відповідність діяльності банку потребам економічної політики держави тощо. Досягнення вищезазначеної мети дозволяє забезпечити динамічний розвиток та фінансову стійкість банківської установи.

Список використаних джерел:

1. Вовк В. Я., Дмитрик Ю. В. Забезпечення фінансової стійкості банківської системи в умовах кризи. *Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції*. 2011. № 2. С. 43.
2. Карпова О. І., Моргун І. М. Концептуальні підходи щодо вдосконалення управління фінансовою стійкістю банку. *Зб. наук. праць Харківського інституту банківської справи університету банківської справи НБУ*. 2011. № 1 (10). С. 13-18.
3. Шелудько Н. М. Методичні підходи до визначення фінансової стійкості комерційного банку. *Вісник НБУ*. 2008. № 3. С. 40–43.
4. Дзюблюк О. В., Михайлюк Р. В. Фінансова стійкість банків як основа ефективного функціонування кредитної системи: монографія. Т. : ТНЕУ, 2009. 316 с.
5. Національний банк України : Офіційний сайт. URL: <https://beta.bank.gov.ua/about/council> (дата звернення 15.02.2021 р.).
6. Міністерство фінансів України : Офіційний сайт. URL: <https://www.minfin.gov.ua/> (дата звернення 15.02.2021 р.).

Гуртовий Ю. В.

Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара (Україна)

**ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ
НА ВТОРИННОМУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Іпотечне кредитування є суттєвим чинником у процесі економічного розвитку країни, оскільки має стимуляційний вплив, а також є важливою складовою у вирішенні соціальних проблем населення, що пов'язані із відсутністю житла чи земельних ділянок. При відсутності коштів для придбання такої нерухомості необхідна мобілізація фінансових ресурсів на іпотечному ринку банками та надання фізичним особам іпотечних кредитів, що забезпечуються нерухомим майном.

Аналіз динаміки іпотечних кредитів в Україні, що зображено на рис. 1, свідчить про зниження банками ставки у 2020 році, яке спричинене економічним спадом на фоні пандемії коронавірусу.

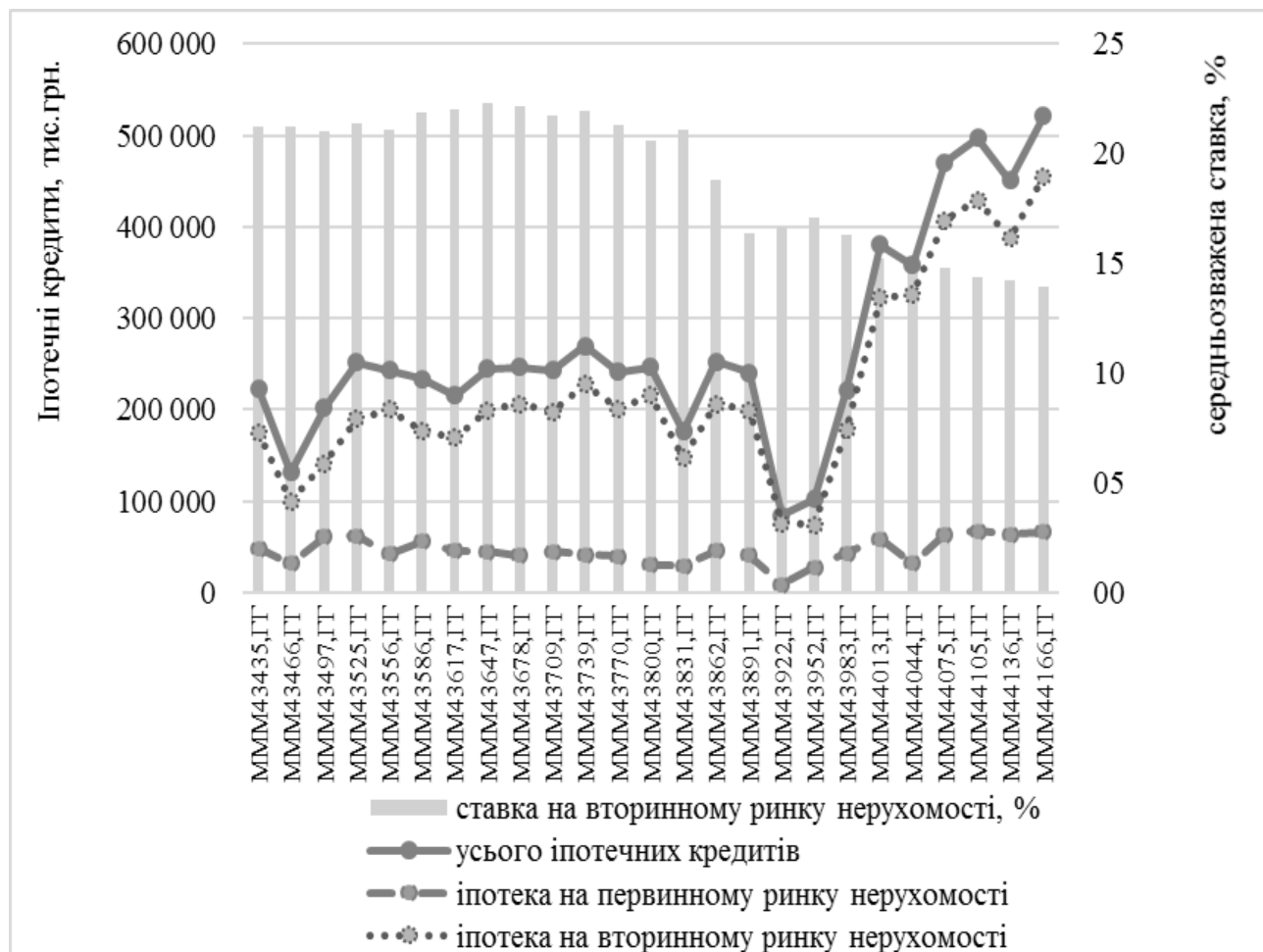


Рис. 1. Динаміка іпотечних кредитів та ставки в Україні у 2018-2020 рр.

Джерело: створено автором за даними Національного банку України [1].

Банки намагалися стимулювати попит населення на придбання житлової нерухомості в кредит. При цьому сума іпотечних кредитів на первинному ринку нерухомості практично не змінилася, а на вторинному ринку – придбання нерухомості у власника – у грудні 2020 року зросла у 6,09 разів порівняно з травнем 2020 року. Це пов’язано з недовірою до новобудов внаслідок ризиків, пов’язаних із затягненням будівництва, підготовкою юридичних документів або банкрутством будівельної компанії. Згідно із статистикою Національного банку України, кредити, надані домашнім господарствам, за строковим погашенням більше 5 років зросли з 82,30% у 2012 році до 88,68% у 2020 році [1].

Отже, для фізичних осіб доцільно проаналізувати варіанти іпотечного кредитування, запропоновані українськими банками у національній валюті для житла на вторинному ринку нерухомості терміном від 5 років. У табл. 1 наведені характеристики послуги та загальна вартість кредиту, що надають ПриватБанк, ОТП БАНК та Кредобанк (за умов вартості об'єкта 750 000 грн, власного платежу у розмірі 250 000 грн та строку кредитування 10 років – 120 місяців).

Таблиця 1. Умови надання банками іпотечних кредитів для фізичних осіб на вторинному ринку житлової нерухомості

Умови	ПриватБанк		Кредобанк		ОТП БАНК	
	ануїтет	класична	ануїтет	класична	ануїтет	класична
Схема погашення	ануїтет	класична	ануїтет	класична	ануїтет	класична
Мінімальна сума власного внеску	188 000	150 000	150 000	225 000	225 000	225 000
Розмір максимального щомісячного платежу, грн	7 222,00	9 333,33	8 066,75	9 787,50	7 674,10	7 674,10
Реальна відсоткова ставка, %	16,60	16,40	15,43	16,94	16,63	16,63
Загальна вартість кредиту, грн	915 866	879 273	923 148	873 007	947 516	947 516
Загальні витрати за кредитом, грн	415 866	379 273	423 148	373 007	447 516	447 516

Джерело: створено автором за даними [2–4].

Залежно від цілей позичальника можна обрати різні банки і умови. Так, якщо позичальник прагне мінімізувати загальні витрати за кредитом, варто обрати класичну схему погашення, що передбачає зменшення розмірів платежів; якщо позичальник прагне рівномірно планувати бюджет – ануїтет з найменшим розміром щомісячного платежу. Варто зазначити, що мінімальні суми власних внесків теж істотно відрізняються, і не в усіх банках можливий кредит за класичною схемою погашення.

Починаючи з березня 2021 року для громадян України існує державна програма «Доступна іпотека 7%», в рамках якої позичальник сплачує лише 7%, а інші витрати по кредиту банку відшкодовує держава. Така програма зменшує приблизно удвічі переоплати за кредитом, проте існують ряд умов для позичальників, найважливіше з яких – житло має бути введено в експлуатацію не пізніше 2018 року, що обмежує варіанти доступної нерухомості, адже житло в новобудовах часто купують ще на стадії будівництва. Більше того, ця програма входить до складу іншої «Доступні кредити 5-7-9%», витрати за якою передбачені на рівні 2 млрд.грн. Обмеженість фінансових ресурсів може призвести до згорання цієї програми або введення додаткових умов для отримання кредиту,

адже пошук додаткових коштів в умовах дефіцитного державного бюджету є проблематичним.

Таким чином, при виборі варіантів іпотечного кредитування слід дотримуватись таких рекомендацій, щоб зменшити переоплати за кредитом: по-перше, обрати класичну схему погашення, оскільки проценти по кредиту нараховуються на тіло кредиту, що зменшується; по-друге, при оформленні кредиту краще обрати менший строк кредитування та здійснити максимально можливий власний внесок, аніж встановлений банком мінімальний 20-25%; по-третє, виплата кредиту в національній валюті є менш ризикованою, оскільки у випадку нестабільної економічної ситуації в Україні вартість кредиту в іноземній валюті, наприклад, у доларах США значно зростає.

Список використаних джерел:

1. Національний банк України: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/> (дата звернення 22.03.2021).
2. ПриватБанк – беремо і робимо: веб-сайт. URL: <https://privatbank.ua/> (дата звернення 22.03.2021).
3. ОТП Банк | Україна: Банківські послуги, курс валют, конвертер валют: веб-сайт. URL: <https://www.otpbank.com.ua/> (дата звернення 22.03.2021).
4. Фізичним особам | Kredobank: веб-сайт. URL: <https://kredobank.com.ua/> (дата звернення 22.03.2021).

Давиденко Ю. В.

Дніпровський національний університет ім. Олеся Гончара (Україна)

ПОДАТКИ І ОПОДАТКУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ В УКРАЇНІ.

СУТНІСТЬ ПОДАТКОВОЇ СИСТЕМИ,

ПРИНЦИПИ ТА ФУНКЦІЇ ПОДАТКІВ

Уряд, проявляючи коло інтересів спільноти у різних сферах життєдіяльності, формує та реалізовує належну політику – фінансову, громадську, природоохоронну, демографічну та інші. За результатом податкових внесків, створюються економічні засоби країни, що акумулюються в його бюджеті, а також позабюджетних фондах.

Податок – примусовий, персонально безвідплатний платіж, що стягується з підприємств і фізичних осіб у формі відчуження належних їм на праві майна коштів, з метою фінансового забезпечення діяльності держави і муніципальних утворень.