

Олег ПЛОТНИЧЕНКО

здобувач вищої освіти ступеня магістр

програма MBA

Бізнес Школи КРОК

Університету «КРОК»

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-1552-6337>PlotnichenkoOP@krok.edu.ua

ТРАНСФОРМАЦІЯ РИНКУ ЗАБЕЗПЕЧЕНИХ ІПОТЕКОЮ NPL: СТВОРЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ МОДЕЛІ ВРЕГУЛЮВАННЯ

Сучасний стан фінансової системи України характеризується високим рівнем ризиків та наявністю значного обсягу проблемної заборгованості (Non-Performing Loans – NPL). Непрацюючі активи в банківській системі є серйозною проблемою, яка негативно впливає на фінансові показники банків, зокрема на ліквідність, прибутковість та стабільність. Такі активи призводять до погіршення якості кредитних портфелів, ускладнення процесів управління фінансовими потоками та зниження довіри вкладників та інвесторів до банківської системи. Непрацюючі активи також створюють додаткове навантаження на регулятивний капітал і впливають на здатність банків кредитувати реальний сектор економіки (Юрах, 2024).

У найширшому розумінні проблемні активи можна визначити як активи банку, які втратили здатність генерувати очікуваний дохід через порушення позичальником умов кредитного договору. До цієї категорії варто відносити не лише прострочені чи реструктуризовані кредити, а й активи, повернення яких супроводжується підвищеним ризиком або потребує значних додаткових витрат. Також до проблемних активів доцільно зараховувати заставне майно, яке втратило свою ліквідність, оскільки воно створює додатковий тиск на фінансову стійкість банку (Сенів, 2025).

Попри війну в Україні, якість кредитного портфеля залишається високою, а частка непрацюючих кредитів (NPL) станом на серпень 2026 року скоротилася до 12.5%. В свою чергу, частка NPL бізнесу скоротилася до 15%, а частка NPL фізичних осіб становила 10.1%.

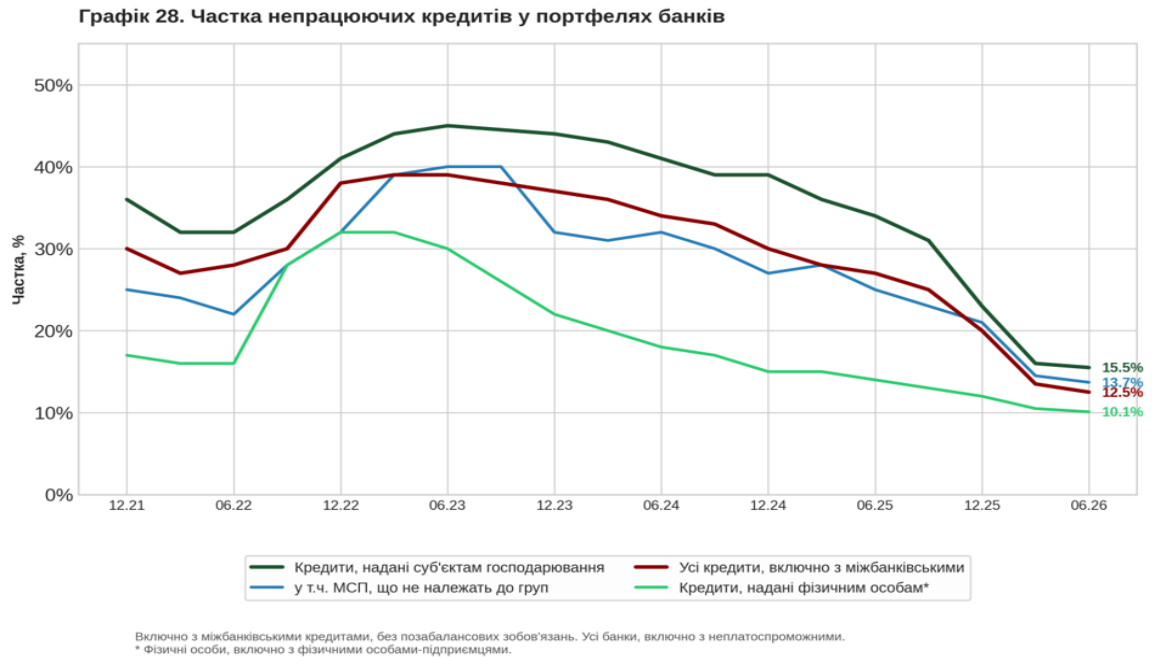


Рис.1 Частка непрацюючих кредитів у портфелях банків станом на 2026 Джерело: Національний банк України, 2026; Ніс, 2024.

Дана інформація свідчить, що поточні показники ліпші за середні значення до повномасштабної війни. Однак, не варто сприймати цю інформацію як абсолютний позитив і значне досягнення в банківській сфері з урахування наступних факторів. Так, чинниками скорочення частки NPL стали як зростання обсягу нових кредитів ліпшої якості, так і врегулювання непрацюючих боргів (Муравський, 2026).

Зниження частки непрацюючих кредитів в цілому по банківській системі з 30,29% до 13,92% у 2025 році обумовлене списанням непрацюючих кредитів з балансу за рахунок сформованих резервів, що певною мірою є технічною операцією (Авторизоване рейтингове агентство, 2026).

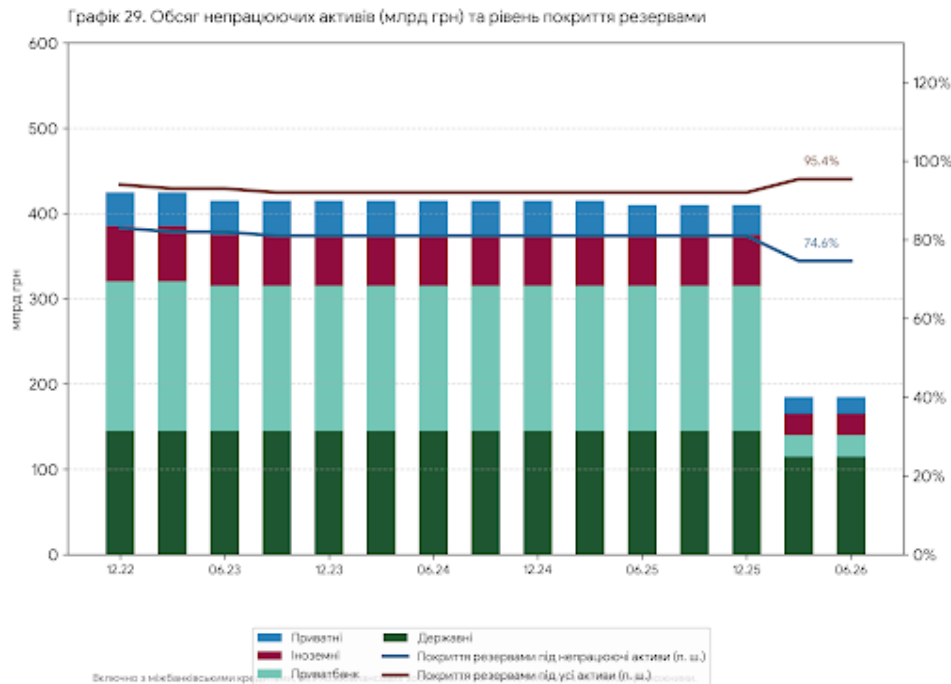


Рис.2 Обсяг непрацюючих активів та рівень покриття резервами станом на 2026 Джерело: Національний банк України, 2026

Не зважаючи на зазначені вище показники, питання NPL особливо гостро продовжує виникати у сегменті іпотечного кредитування громадян та юридичних осіб, де втрата платоспроможності позичальниками через макроекономічну кризу супроводжується падінням ліквідності заставного майна, можливими руйнуваннями предметів іпотеки внаслідок бойових дій, відсутністю фінансування для відновлення пошкодженого майна. Існуюча практика примусового судового стягнення в Україні демонструє низьку економічну ефективність (тривалі строки судових проваджень, високі судові витрати, недосконалі способи позасудового врегулювання заборгованості щодо звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку шляхом набуття у власність, глибокий дисконт при примусовій реалізації) та створює високе соціальне напруження.

Основна ідея дослідження цього питання полягає в пошуку інноваційного рішення проблем, які описані вище, а саме: побудова функціональної моделі взаємодії між фінансовою компанією (ФК), яка володіє експертизою в юридичній та факторинговій роботі з боргами, та Компанією з Управління Активами (КУА), яка володіє інструментарієм управління та капіталізації нерухомості через пайові чи корпоративні інвестиційні фонди (ПІФ/КІФ).

Головна мета такої співпраці (взаємодії) – це перетворення «токсичного» боргового активу на інвестиційний проєкт за принципом взаємно вигідності для всіх учасників.

Для банківського сектору – це швидке вивільнення ліквідності, тобто отримання так званого «живого кешу» шляхом продажу пулу NPL та розформування резервів під ризику.

Для ФК та КУА мета полягає в отриманні регулярного операційного доходу від оренди та довгострокової капіталізації майна замість суперечливих та довготривалих судових процесів.

І на сам кінець, для боржників (громадян та бізнесу) – це збереження майна, уникнення виселення чи банкрутства, поетапне відновлення платоспроможності із окремими адаптивними механізмами підтримки вразливих груп населення (зокрема, ветеранів).

До таких адаптивних механізмів можна віднести такий інструмент як «Оренда з правом викупу». Він є одним із ключових практичних механізмів для запропонованої моделі взаємодії фінансових компаній різних спрямованостей і позичальників (боржників).

У класичній системі банк або факторингова компанія намагається якомога швидше виставити заставне житло на електронні торги. В умовах кризи це призводить до продажу майна за 30–40% від його реальної вартості. Запропонований механізм передбачає іншу послідовність кроків. Так, крок 1 полягає в тому, що фінансова компанія викуповує борг у банку з дисконтом та проводить юридичне впорядкування вимог.

Другим кроком є спільне з боржником укладання добровільної угоди про реструктуризацію шляхом передачі права власності на заставу у спеціально створений інвестиційний фонд під управлінням КУА в обмін на повне або часткове погашення кредиту. І нарешті крок 3 передбачає, що КУА укладає з боржником договір довгострокової оренди з правом викупу.



Рис.3 Схема взаємодії учасників врегулювання проблемної заборгованості.

Джерело: складено автором.

Структура щомісячного платежу боржника у такій моделі поділяється на дві складові, такі як базова орендна плата (покриває обслуговування фонду та мінімальну маржу КУА/ФК), та накопичувальний внесок, який зараховується в рахунок зворотного викупу нерухомості боржником.

Застосовуючи методологію та способи оцінки ефективності запропонований механізм «Оренда з правом викупу» в порівнянні з аналізом стандартного судового стягнення демонструє суттєве зростання коефіцієнта повернення коштів (Recovery Rate).

Міжнародний досвід застосування такого механізму мав позитивний ефект, що продемонстровано на прикладі Іспанії та Ірландії (International, 2023).

Так, в Ірландії була запроваджена офіційна державна програма Mortgage to Rent (MTR) Scheme, запущена урядом Ірландії у 2012 році. Механізм працює так: коли комерційний банк визнає іпотечний кредит «абсолютно неустійчивим» (unsustainable), житло викуповується уповноваженою державою Житловою асоціацією (Approved Housing Body – АНВ). Позичальник добровільно відмовляється від права власності, банк списує залишок боргу, а колишній власник стає соціальним орендарем. Важливою деталлю ірландської моделі є закріплене право людини викупити свій будинок назад через певний час, якщо її фінансовий стан покращиться.

Досвід Іспанії у запровадженні та використанні цієї моделі став наслідком критичнішої ситуації через жорстке законодавство, яке дозволяло виселяти людей за лічені місяці. Під тиском потужних соціальних рухів (наприклад, Plataforma de Afectados por la Hipoteca – PAH) держава змусила банки шукати компроміси. В Іспанії іпотеку трансформували в оренду через механізм «Dación en pago» (передача майна замість погашення боргу) у поєднанні з обов'язковим укладанням договору оренди. Великі іспанські банки та «поганий банк» Sareb створили спеціальні соціальні фонди житла (Fondo Social de Vivienda), куди передавали стягнуті квартири, залишаючи там іпотечних боржників жити на правах довгострокової оренди за зниженими ставками (Nis, 2023).

Хоча описані вище моделі були імплементовані тільки по відношенню до фізичних осіб і каталізатором для їх впровадження став соціальний аспект, пов'язаний із необхідністю подолання наслідків кризи, вони можуть бути адаптовані і під юридичних осіб та комерційну нерухомість, яка виступає предметом іпотеки.

Однак, для повноцінного запуску даної моделі в Україні необхідна реалізація низки законодавчих змін, зокрема, до Податкового кодексу України в частині звільнення боржників-фізичних осіб від оподаткування ПДФО та військовим збором суми списаного боргу (прощення боргу), а також скасування ПДВ на операції з передачі житла у фонди КУА під програми «Оренда з правом викупу».

Необхідність внесення змін не омине стороною регуляторні акти НБУ, зокрема, щодо пом'якшення вимог до резервування банків при продажу NPL-портфелів. Крім того, важливою була б і ініціатива НБУ щодо створення умов для пілотного тестування спільних продуктів ФК та КУА.

Отже, впровадження функціональної моделі взаємодії фінансових компаній дозволить створити ринковий, цивілізований механізм очищення банківської системи від проблемних іпотечних кредитів. Досягнення балансу між фінансовою доцільністю для кредиторів та емпатичним підходом до боржників забезпечить вивільнення капіталу для відновлення післявоєнного кредитування економіки України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Авторизоване рейтингове агентство «Стандарт-Рейтинг». (2026). *Підсумки 53-го рейтингу банківських депозитів*. За матеріалами Інтерфакс-Україна. <https://bin.ua/news/finance/banking/349073-chastka-problemnix-kreditiv-u-bankax-ukrayini.html>
2. Муравський, А. (2026). Частка непрацюючих кредитів у банках скоротилася до 12,1% – НБУ. *Економічна правда*. <https://pravda.com.ua/biznes/chastka-nepracyuyuchih-kreditiv-u-bankah-skorotilasya-do-12-1-nbu-825169/>
3. Національний банк України. (2026). *Огляд банківського сектору*. https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2026-08.pdf?v=19
4. Сенів, Б. (2025). Вплив проблемних активів на фінансову стабільність банківської системи та економічну безпеку України: роль непрацюючих кредитів. *Economic Analysis*, 35(2), 663–675. <https://doi.org/10.35774/econa2025.02.663>
5. Юрах, В. М., & Юхименко, К. А. (2024). Деякі аспекти публічно-правового регулювання відносин у сфері управління проблемними банківськими активами. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія: Право*, 85(3), 200.
6. International Monetary Fund. (2023). *Mortgage distress and personal insolvency in Europe* (IMF Working Paper). <https://www.elibrary.imf.org/downloadpdf/view/journals/001/2023/092/article-A001-en.pdf>
7. Nic Shuibhne, E. N., & Quintiá-Pastrana, A. (2024). The influence of the international right to adequate housing in Ireland and Spain. *European Journal of Comparative Law and Governance*, 11, 415–469. https://brill.com/view/journals/ejcl/11/4/article-p415_001.pdf