

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра банківської справи

РЕФЕРАТ
кваліфікаційної роботи
на здобуття освітнього ступеня бакалавра
зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
за освітньою програмою «Міжнародний банківський бізнес»
на тему: «Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні»

Виконавець:

студентка 4 курсу, 3 групи ФФБС
Ігнатенко Дана Юріївна

/підпис/

Науковий керівник:

к.е.н., доцент
Няньчук Наталія Юріївна

/підпис/

ОДЕСА – 2025

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми: іпотечне кредитування виступає стратегічним інструментом забезпечення населення житлом, розвитку будівельної галузі, залучення довгострокових фінансових ресурсів у національну економіку та підвищення рівня добробуту громадян. В умовах воєнного стану, макроекономічної нестабільності та загострених соціальних проблем іпотечний ринок України зазнав істотних змін. Зниження доступності житла, ризику кредитування, обмеженість ресурсної бази банків вимагають системного аналізу механізмів іпотечного кредитування. Водночас активізація державних програм, таких як «ЄОселя», та інтеграція України до європейського правового поля вказують на перспективи розвитку ефективної, прозорої, адаптованої до сучасних викликів системи іпотеки. Саме тому дослідження сучасного стану і перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні є надзвичайно актуальним і своєчасним.

Мета дослідження: комплексне дослідження сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, аналіз його проблем, виявлення ефективних моделей фінансування та обґрунтування рекомендацій щодо удосконалення системи іпотечного кредитування з урахуванням європейських підходів та сучасних умов в Україні.

Завдання дослідження:

- описати теоретичну сутність, моделі та принципи функціонування іпотечного кредитування;
- дослідити етапи розвитку і правову базу іпотечного ринку України;
- проаналізувати міжнародний досвід іпотечного фінансування та застосовувані моделі;
- запропонувати рекомендації щодо вдосконалення організаційно-методичних засад іпотеки в банках України;
- обґрунтувати доцільність переходу до змішаної моделі іпотечного кредитування з урахуванням національних реалій.

Об'єкт дослідження: процеси функціонування системи іпотечного кредитування в Україні.

Предмет дослідження: теоретичні, методичні та практичні аспекти організації іпотечного кредитування в банках України.

Методи дослідження: у дослідженні застосовано загальнонаукові та спеціальні методи: аналіз і синтез, індукція та дедукція, метод порівняльного аналізу, економіко-статистичні методи, графічні методи, системний підхід, моделювання, узагальнення та експертні оцінки.

Інформаційна база дослідження: нормативно-правові акти України, офіційні статистичні дані Національного банку України, дані Державної служби статистики, матеріали МВФ, Світового банку, дослідження провідних українських та зарубіжних економістів, аналітичні звіти, результати власних досліджень і спостережень.

Структура та обсяг роботи: кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (107 найменувань) та

8-ми додатків. Загальний обсяг роботи становить 104 сторінки. Основний зміст викладено на 79 сторінках. Робота містить 9 таблиць, 18 рисунків.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «Теоретичні аспекти іпотечного кредитування» охарактеризовано економічну сутність іпотеки, історичні етапи розвитку, класифікацію іпотечних кредитів та принципи функціонування. Розкрито моделі іпотечного кредитування (цільову, депозитну, інвестиційну, змішану), з урахуванням зарубіжного досвіду, а також проаналізовано нормативно-правову базу України. Особлива увага приділена питанням ризиків, їх класифікації та методам управління. У результаті дослідження зроблено висновки про необхідність гармонізації іпотечної системи з європейськими стандартами.

У другому розділі «Методичні підходи щодо організації іпотечного кредитування в банках України» розглянуто сучасні тенденції на світовому іпотечному ринку, зокрема в країнах ЄС, США та Швейцарії. Здійснено оцінку доступності житла та рівня іпотечного навантаження в окремих країнах. Проаналізовано стан і динаміку розвитку іпотечного ринку України, ключові показники банківського іпотечного кредитування, роль державних програм, зокрема «єОселя». Визначено чинники, що стримують розвиток ринку, та окреслено позитивні зрушення.

У третьому розділі «Рекомендації щодо удосконалення системи іпотечного кредитування в Україні» окреслено ключові проблеми вітчизняної системи іпотечного фінансування, серед яких – правова невизначеність, слабка інфраструктура вторинного ринку, обмежена ресурсна база банків, валютні та політичні ризики. Запропоновано комплекс заходів щодо вдосконалення – розвиток цифровізації, підвищення прозорості, розширення інституційної підтримки, розвиток дворівневої змішаної моделі іпотеки, адаптованої до українських умов як довгострокова перспектива іпотечного кредитування в Україні.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволило зробити такі висновки:

1. Іпотечне кредитування в Україні є важливим чинником соціально-економічного розвитку, який впливає на забезпечення населення житлом, стимулювання будівництва та акумуляцію довгострокових ресурсів. Однак через економічну нестабільність, воєнний стан, недосконале законодавче регулювання та низький рівень купівельної спроможності громадян, іпотечний ринок в Україні функціонує з обмеженнями.

2. Міжнародний досвід свідчить про ефективність застосування різних моделей іпотечного кредитування залежно від рівня економічного розвитку країни.

Найбільш перспективною для України є змішана модель з елементами дворівневої інвестиційної структури або ощадно-позичкової, що дозволить поєднати переваги державної підтримки, банківської системи та фінансових ринків.

3. Для удосконалення іпотечної системи України необхідно здійснити гармонізацію законодавства відповідно до Директиви 2014/17/ЄС, запровадити електронну реєстрацію іпотечних договорів, розширити програму «єОселя», створити сприятливе середовище для розвитку вторинного ринку іпотечних цінних паперів та посилити управління ризиками.

4. Ринок іпотечного кредитування в Україні демонструє позитивну динаміку завдяки державним програмам підтримки, однак досі залежить від бюджетного фінансування та не має повноцінного механізму ринкового рефінансування.

5. Значну роль у розвитку іпотеки відіграє цифровізація: впровадження платформ на кшталт «Дія» та онлайн-сервісів оформлення іпотеки є важливим кроком у підвищенні прозорості та зниженні адміністративного навантаження.

6. Проблемами розвитку ринку залишаються високі кредитні ризики, недостатня захищеність прав кредиторів у воєнний період, а також нерівномірний доступ до кредитів у регіонах.

7. Враховуючи ситуацію після повномасштабного вторгнення, важливою залишається підтримка внутрішньо переміщених осіб і військовослужбовців через спеціальні іпотечні програми, зокрема з компенсацією частини вартості житла.

8. Підвищення фінансової грамотності населення, розвиток фінансових посередників та іпотечних брокерів, адаптація банківських продуктів до потреб молоді та соціально вразливих верств — ключові умови довгострокового розвитку іпотеки.

9. Світові тенденції розвитку іпотечного кредитування демонструють активне впровадження моделей «rent-to-own» (оренда з правом викупу), які дають змогу громадянам із недостатнім початковим капіталом поступово накопичувати кошти та переходити до власності на житло. Ця модель може бути перспективною для адаптації в Україні, особливо для молоді та внутрішньо переміщених осіб.

10. Зелене іпотечне кредитування (green mortgage) стає важливим напрямом у світовій практиці. Воно передбачає надання іпотечних кредитів на енергоефективне житло або під знижені ставки за умови модернізації існуючої нерухомості. В Україні розвиток зеленого іпотечного кредитування може сприяти скороченню енергоспоживання та підвищенню екологічної стійкості житлового фонду.

11. З огляду на високу вартість житла у центральних районах великих міст України та зниження платоспроможності населення, важливим трендом є розвиток іпотечного кредитування для придбання житла у передмістях та малих містах. Це дозволяє значно розширити ринок і забезпечити більш доступні умови для позичальників.

АНОТАЦІЯ

Ігнатенко Д. Ю. «Стан та перспективи іпотечного кредитування в Україні»

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра зі спеціальності «072 Фінанси, банківська справа та страхування» за освітньою програмою «Міжнародний банківський бізнес». – Одеський національний економічний університет. – Одеса, 2025.

Бакалаврська робота складається з трьох розділів. Об'єктом дослідження є стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

У роботі розглядаються теоретичні аспекти іпотечного кредитування, його економічна сутність, класифікація та принципи функціонування. Проаналізовано нормативно-правове регулювання іпотечних відносин в Україні, визначено основні ризики іпотечного кредитування та методи їх оцінки й управління. Досліджено світовий досвід організації ринку іпотечного кредитування та здійснено аналіз сучасного стану і практики іпотечного кредитування в Україні. Запропоновано напрями удосконалення системи іпотечного кредитування в Україні з урахуванням сучасних економічних умов та європейських вимог.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, вторинний іпотечний ринок, нормативно-правове регулювання іпотеки, ризики іпотечного кредитування, державна підтримка.

ANNOTATION

Ihnatenko D. «Current status and prospects for the development of mortgage lending in Ukraine»

Qualifying work on obtaining a bachelor's degree in the specialty «072 Finance, banking deal and insurance» for the educational program «International Banking Business». – Odessa National Economics University. – Odesa, 2025.

The bachelor's thesis consists of three sections. The object of research is the state and prospects of mortgage lending in Ukraine.

The work deals with theoretical aspects of mortgage lending, its economic essence, classification and principles of functioning. The author analysis the legal regulation of mortgage relations in Ukraine, identifies the main risks of mortgage lending and methods of their assessment and management. The world experience in organizing the mortgage market is studied and the current state and practice of mortgage lending in Ukraine is analyzed. The author proposes directions for improving the mortgage lending system in Ukraine, taking into account current economic conditions and European requirements.

Keywords: mortgage, mortgage lending, mortgage market, secondary mortgage market, mortgage regulation, mortgage lending risks, government support.