

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра банківської справи

Допущено до захисту
Завідувач кафедри
д.е.н., професор Жердецька Л. В.

(підпис)

“ ____ ” _____ 20 ____ р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

На здобуття 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

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.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	6
1.1. Економічна сутність, класифікація та принципи функціонування іпотечного кредитування	6
1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечних відносин в Україні	14
1.3. Ризики іпотечного кредитування: види ризиків, методи їх оцінки та управління 19	
Висновки до розділу 1	24
РОЗДІЛ 2 МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В БАНКАХ УКРАЇНИ.....	25
2.1. Світовий досвід розвитку ринку іпотечного кредитування.....	25
2.2. Оцінка стану та особливостей розвитку іпотечного ринку в Україні	33
2.3. Аналіз сучасної практики іпотечного кредитування в банках України	48
Висновки до розділу 2	61
РОЗДІЛ 3 РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	63
3.1. Проблеми іпотечного кредитування в банках України та шляхи їх вирішення ..	63
3.2. Перспективи та подальший розвиток іпотечного кредитування в Україні в умовах невизначеності.....	73
Висновки до розділу 3	77
ВИСНОВКИ	79
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	83
ДОДАТКИ.....	95

ВСТУП

Актуальність дослідження. В Україні іпотечне кредитування є одним із ключових механізмів задоволення житлових потреб населення, а також важливим інструментом стимулювання розвитку будівельної галузі та фінансового ринку. Водночас сучасний ринок іпотечних кредитів стикається з численними викликами, серед яких економічна нестабільність, наслідки війни, високі кредитні ризики, обмежений розвиток вторинного іпотечного ринку та неповна імплементація європейських стандартів у національне правове поле.

Проблематика іпотечного кредитування активно досліджується як вітчизняними, так і зарубіжними економістами. Однак у цій сфері й досі залишаються низка недосліджених аспектів. Зокрема, потребують глибшого аналізу питання адаптації світових моделей іпотечного кредитування до специфіки українського фінансового ринку, пошук ефективних шляхів мінімізації ризиків та забезпечення стійкості іпотечної системи, а також удосконалення механізмів державної підтримки та стимулювання доступної іпотеки для широких верств населення.

Актуальність цього дослідження зумовлена також високою соціальною значущістю іпотечного кредитування та поширеністю цього явища у фінансовій практиці та його важливістю для діяльності банківських установ. На сучасному етапі ринок іпотечного кредитування України перебуває у стані глибокої трансформації під впливом як воєнних, так і економічних чинників, що актуалізує необхідність розробки нових підходів до його подальшого розвитку.

Мета кваліфікаційною роботи проаналізувати і узагальнити досвід розвитку іпотечного кредитування в Україні та світі, виявити проблеми та ризики національного ринку іпотеки, а також обґрунтувати перспективні напрями його удосконалення з урахуванням сучасних економічних умов.

Завдання кваліфікаційної роботи. Для досягнення поставленої мети у процесі дослідження було визначено низку завдань, спрямованих на всебічне вивчення проблематики іпотечного кредитування в Україні. Зокрема, необхідно дослідити

економічну сутність, принципи функціонування та класифікацію іпотечного кредитування, а також визначити особливості нормативно-правового регулювання іпотечних відносин у вітчизняному законодавчому полі. Важливим напрямом дослідження стало з'ясування основних ризиків, що супроводжують іпотечне кредитування, та розгляд методів їх оцінки й управління.

Крім того, у межах роботи було проаналізовано світовий досвід розвитку іпотечного кредитування з метою виявлення можливостей його ефективної адаптації до українських реалій. Особливу увагу приділено оцінці сучасного стану іпотечного ринку в Україні та практиці іпотечного кредитування у діяльності банківських установ. На основі проведеного аналізу було обґрунтовано основні напрями удосконалення іпотечного кредитування в умовах економічної невизначеності та макроекономічної нестабільності, а також запропоновано практичні рекомендації щодо підвищення ефективності та доступності іпотечних кредитів для населення.

Об'єкт дослідження: процес розвитку та функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні.

Предмет дослідження: економічні відносини, організаційні механізми та правові аспекти, що формуються в процесі іпотечного кредитування в Україні, а також фактори, що впливають на його ефективність і перспективи розвитку.

Методи, які було використані при написанні кваліфікаційної роботи: теоретичний аналіз і узагальнення, системний та порівняльний підходи, економіко-статистичний і графічний методи, аналітичне оцінювання, індуктивно-дедуктивний підхід.

Інформаційна база дослідження: наукові публікації та монографічні видання вітчизняних і зарубіжних авторів, нормативно-правові акти України та Європейського Союзу, офіційні дані Національного банку України, Державної іпотечної установи, Української фінансової житлової компанії, Євростату, аналітичні матеріали міжнародних організацій, публікації провідних банківських установ, матеріали наукових конференцій, профільних досліджень, а також актуальні публікації з електронних ресурсів і спеціалізованих засобів масової інформації.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Економічна сутність, класифікація та принципи функціонування іпотечного кредитування

Іпотека (від грец. *hypothēke* – застава нерухомості (землі, будівель, споруд тощо). Іпотекою є форма забезпечення виконання іпотекодавцем (боржником) свого зобов'язання, коли заставою виступає належна йому нерухомість. Вона залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель (кредитор) має право у випадку невиконання боржником зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок цієї нерухомості; при цьому переважно перед іншими кредиторами, вимоги яких не підкріплені іпотекою [1, с. 239].

Іпотека має глибоке історичне коріння, вона бере початок у Стародавній Греції та Римі й еволюціонувала через різні правові форми. У римському праві вона розвивалася поряд із фідуцією та пігнусом, що були ранніми формами застави. У середньовіччі іпотека поширилася в Європі, набувши особливої популярності в XVIII-XIX століттях. В Україні розвиток іпотечного кредитування активізувався в другій половині XIX століття із впровадженням банківських систем для землевласників. У 1917 році іпотека втратила значення через скасування приватної власності, а її сучасне законодавче оформлення почалося лише в 1992 році з прийняттям Закону України «Про заставу» та удосконалене в 2004 році Законом «Про іпотеку» [2, с. 7].

Іпотечний кредит – це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки [1, с. 240].

Отже, різниця між іпотекою та іпотечним кредитуванням в тому, що іпотека є способом забезпечення виконання зобов'язання, а іпотечний кредит – кредитним правочином, який передбачає використання іпотеки як гарантії його виконання.

Іпотечне кредитування є механізмом залучення довгострокових фінансових ресурсів у будівельний сектор та суміжні галузі, що має значний мультиплікативний ефект на економіку. Його теоретична основа включає такі ключові аспекти:

1) Інвестиційна природа – іпотечне кредитування сприяє залученню капіталу у житлове будівництво, що позитивно впливає на реальний сектор економіки та забезпечує стабільний економічний ріст.

2) Макроекономічний вплив – розвиток іпотечного ринку має значний вплив на динаміку ВВП, рівень зайнятості та структурні зміни в економіці. Відповідно до теорії циклічного розвитку, активізація будівництва через іпотеку сприяє створенню додаткових робочих місць та збільшенню податкових надходжень.

3) Фінансова стабільність – ефективний механізм іпотечного кредитування сприяє стабілізації банківської системи через розширення довгострокового кредитування, проте його надмірне зростання може призвести до фінансових криз через невиважене кредитування.

4) Соціальний аспект – іпотека розширює доступ населення до житла, зменшує соціальну нестабільність та підвищує рівень життя.

5) Ризики та регулювання – система іпотечного кредитування потребує ефективного державного регулювання, щоб уникнути надмірної кредитної експансії, яка може призвести до «бульбашок» на ринку нерухомості та фінансових криз [3].

Водночас, іпотечне кредитування виконує функцію системного інструменту, що поєднує фінансову, соціальну та інфраструктурну політику держави в єдиний механізм сталого розвитку.

Таким чином, економічна сутність іпотечного кредитування полягає у його здатності забезпечувати довгострокове фінансування житлового будівництва, стимулювати економічне зростання, підвищувати рівень життя населення, але при цьому потребує ефективного регулювання для уникнення фінансових ризиків.

Різноманітність іпотечних кредитів дозволяє задовольнити потреби різних категорій позичальників. Класифікація іпотечних кредитів за різними критеріями допомагає краще розуміти їх особливості та обирати найбільш підходящі умови фінансування. Це також сприяє ефективнішому управлінню ризиками як для банків,

так і для позичальників. Для кращого розуміння структури іпотечного ринку, нижче наведено класифікацію іпотечних кредитів за основними ознаками (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Класифікація іпотечного кредитування

Критерій класифікації	Види іпотечних кредитів
За об'єктом іпотеки	Іпотека житлової нерухомості; іпотека земельних ділянок; іпотека комерційної нерухомості; іпотека житлових будинків; іпотека гаражних приміщень; іпотека повітряних і морських суден; іпотека космічних об'єктів.
За цільовим призначенням	Іпотека для придбання готового житла; іпотека на будівництво; іпотека на ремонтні роботи; іпотека для споживчих потреб; іпотека для особистого проживання; іпотека для комерційного використання; іпотека на освоєння земельної ділянки; іпотека на розвиток аграрного сектору; іпотека на виробничі цілі.
За формою іпотеки	Оборотна іпотека: забезпечувальна іпотека.
За моделлю кредитування	Німецька; європейська; американська моделі.
За кількістю кредиторів або боржників	Консолідована (об'єднана) іпотека; спільна іпотека; іпотека на користь третьої особи.
За правовою підставою	Довірча; законна, судова іпотеки
За механізмом рефінансування	Емісія іпотечних облігацій; попереднє накопичення позичальниками; використання власних або залучених коштів; продаж закладних іпотечному агентству чи банку.
За кількістю об'єктів застави	Індивідуальна (звичайна) іпотека; консолідована (об'єднана) іпотека; спільна іпотека; іпотека на користь третьої особи; умовна іпотека.
За типом процентної ставки	Іпотека з фіксованою процентною ставкою; іпотека зі змінною процентною ставкою.
За способом погашення кредиту	Іпотечний кредит із рівномірною амортизацією; іпотечний кредит із варіативними платежами; іпотека з наростаючими платежами; іпотека з одноразовим погашенням за спеціальними умовами.
За можливістю дострокового погашення	Іпотека з правом дострокового погашення; іпотека без права дострокового погашення; іпотека з можливістю дострокового погашення за умови сплати штрафних санкцій.
За типом кредитора	Банківські і небанківські іпотечні кредити
За типом позичальника	Іпотека для забудовників, іпотека для будівельних компаній; іпотека для фізичних осіб – майбутніх власників житла; іпотека для корпоративних клієнтів.
За рівнем кредитного ризику	Стандартні; нестандартні, проблемні.
За видом застави	Первинна іпотека; вторинна іпотека.

Джерело: складено автором за матеріалами [5, с. 366; 6, с. 117; 8; 2, с. 16-17]

За табл. 1.1, наведено критерії класифікацій та види іпотечних кредитів за ними.

Можна зробити висновок, що вибір відповідного виду іпотечного кредиту залежить від індивідуальних потреб позичальника, його фінансових можливостей та

специфіки об'єкта нерухомості. Ретельний аналіз умов кредитування, процентних ставок та можливостей рефінансування є ключовими факторами для прийняття оптимального рішення щодо іпотечного кредиту.

Щодо принципів іпотечного кредитування, на думку І.І. Пучковської, стабільна робота іпотечного ринку базується на дотриманні низки ключових принципів, серед яких принцип спеціальності, принцип обов'язковості, принцип гласності, принцип старшинства, принцип безповоротності та принцип достовірності [8, с. 21]. Де:

1) Принцип спеціальності – законодавче визначення об'єктів, які можуть бути предметом іпотеки, умов її передачі та вимог до іпотечного договору.

2) Принцип обов'язковості – реєстрація прав на нерухомість в іпотечній книзі як умова набуття майнових прав.

3) Принцип гласності (публічності) – відкритий доступ до іпотечних реєстрів для всіх зацікавлених осіб.

4) Принцип старшинства (пріоритетності) – реалізація заставних прав у порядку їх реєстрації, що може бути визначено за абсолютною чи відносною теорією.

5) Принцип безповоротності – незаперечність прав, отриманих від особи, яка мала законне право їх передати.

6) Принцип достовірності – обов'язок іпотечних установ перевіряти законність правочинів щодо майнових прав на нерухомість.

Відповідно до підходу І.О. Лютого, В.І. Савича та О.М. Калівошко, іпотечне кредитування має більш широкий спектр принципів. Окрім перерахованих юридично-соціальних принципів І.І. Пучковської, відрізняються й такими ознаками:

1) Довготерміновість – від 5 до 30 років, іноді й довше;

2) Сума кредиту становить 50-80% вартості застави, в особливих випадках розглядаються більш ризикові пропозиції;

3) Кредит виплачується щомісяця, деколи затверджують інші варіанти графіку погашення позики;

4) Величина щомісячних платежів не повинна перевищувати 25-35% сукупного доходу позичальника за відповідний розрахунковий період;

5) Забезпеченням виступає нерухоме майно [11, с. 173].

До загальних принципів іпотечного кредитування можна також виділити такі класичні п'ять принципів: забезпеченості, зворотності, терміновості, платності та цільової спрямованості [6, с. 118].

У результаті, принципи іпотечного кредитування забезпечують стабільність ринку, регулюючи як юридичні, так і фінансові аспекти. Вони включають законність угод, пріоритетність прав, довготерміновість, забезпеченість та зворотність кредитів. Дотримання цих принципів гарантує надійність системи та захист прав учасників іпотечного ринку.

Серед моделей іпотечного кредитування виокремлюють три основні: цільову (за ощадно-позичковим принципом), депозитну (формування ресурсної бази з різних джерел) та інвестиційну (рефінансування активів і залучення коштів із ринку цінних паперів). Ці моделі підтримують Р. Страйк та О. Євтух [8, с. 92].

В інших дослідженнях вони розглядаються як збалансована автономна, усічена (відкрита) та розширена відкрита, а також під назвами: модель контрактних заощаджень, модель роздрібного акумулювання ресурсів, модель залучення ресурсів із оптових джерел; у І. Пучковської – як німецька, банківська та американська моделі [8, с. 93].

Л. Рябченко виокремлює п'ять моделей: контрактних заощаджень, депозитно-кредитну, однорівневу, дворівневу та модель іпотечних цінних паперів із колективною гарантією [8, с. 94].

Згідно з додатком А, спостерігається тенденція ускладнення моделей іпотечного ринку, що свідчить про розвиток фінансової інфраструктури та механізмів залучення ресурсів.

В. Д. Базилевич зазначав, що іпотечне кредитування являє собою складну систему економічних відносин, заснованих на русі капіталу, який надається у позику під заставу нерухомості. Він виділяв три класичні моделі іпотечного кредитування, які відрізняються за способом формування та руху іпотечного капіталу: цільову, депозитну та інвестиційну [8, с. 95].

Цільова модель, поширена в Німеччині, Австрії, частково Чехії й Угорщині, базується на ощадно-позичковому принципі. Учасники акумулюють внески у

спеціалізованих установах – будівельних товариствах, які формують фонд кредитних ресурсів. Кредитування відбувається у два етапи: спочатку – накопичення коштів, далі – отримання позики пропорційно внескам. Банки, замість продажу іпотеки, випускають іпотечні облігації (covered bonds), забезпечені кредитами, які залишаються на їхньому балансі. Модель вирізняється стійкістю до ринкових коливань та низькими кредитними ризиками завдяки ретельній оцінці позичальників на етапі накопичення. Недоліком є тривалий період між початком внесків і отриманням кредиту, що обмежує оперативність придбання житла.

Депозитна модель, яка застосовується у Німеччині, Франції, Австрії та Чехії, базується на ресурсах депозитних рахунків універсальних банків. Вона проста в організації та не передбачає використання вторинного ринку чи рефінансування. Відсоткові ставки залежать від ринкової кон'юнктури; для мінімізації ризиків банки часто застосовують змінні ставки. Хоча у цих країнах діють пільгові програми для молоді та малозабезпечених, ринок функціонує автономно. Основним недоліком є чутливість до змін фінансових ринків, що впливає на доступність кредитів.

Інвестиційна модель, поширена у США, активно використовує механізми вторинного ринку через сек'юритизацію іпотечних кредитів. В однорівневому варіанті банки самостійно емітують цінні папери, забезпечені заставними, без залучення зовнішніх інституцій для рефінансування. У дворівневій моделі, значно складнішій, фінансування здійснюється як за рахунок власних ресурсів, так і шляхом мобілізації коштів із фінансових ринків. Первинні кредитори виконують функції фінансових посередників, здійснюючи продаж кредитів. Особливу роль відіграють оператори вторинного ринку, які купують іпотечні кредити, формують їх у пули, випускають цінні папери з державними гарантіями, що забезпечує мультиплікативний ефект мобілізації ресурсів. Це дозволяє значно розширити масштаби іпотечного кредитування й підтримувати високу ліквідність первинних кредиторів шляхом трансформації неліквідних активів у ліквідні цінні папери.

Таким чином, вибір моделі іпотечного кредитування впливає не лише на доступність житлового фінансування, а й на стійкість фінансової системи загалом. Цільова модель забезпечує стабільність і надійність; депозитна – простоту та

гнучкість; інвестиційна – масштабованість і ліквідність, водночас посилюючи взаємозалежність з фінансовими ринками [7, с. 70].

Тобто, в дворівневій моделі існує спеціалізована установа (державна чи приватна), яка рефінансує іпотечних кредиторів або викупує іпотечні активи. Прикладом цієї моделі є Укрфінжитло в Україні; Fannie Mae, Freddie Mac у США.

Американську модель використовують переважно у США, деякі елементи цієї моделі використовують в Німеччині (закрита інвестиційна модель).

Підсумовуючи, можна відзначити, що однорівнева модель є більш простішою, менш ризикованою з точки фінансової стабільності, але вимагає більш сильного банківського сектору та розвиненої фінансової інфраструктури. А дворівнева модель дозволяє ефективніше вирішувати проблему ліквідності банків та активно залучати додаткові ресурси через вторинний ринок, але є складнішою і залежить від сильної фінансової інфраструктури, високого рівня розвитку фондового ринку та інституційних інвесторів.

Існує й змішана модель іпотеки, що поєднує ознаки депозитної та інвестиційної моделей. Вона базується на багатьох джерелах фінансування іпотеки – як внутрішніх банківських ресурсах, так і зовнішніх (державних або ринкових), коли комерційні банки для формування своїх ресурсів використовують не лише депозитну базу, а й кошти, отримані від емісії іпотечних цінних паперів. За відкритістю доступу ресурсів її можна вважати умовно-відкритою, тому що за рахунок депозитів формується загальний фонд ресурсів, який, окрім видачі іпотечних кредитів, спрямовується на проведення комерційним банком інших активних операцій [22, с. 127].

У процесі формування іпотечного ринку в Україні здійснювалися спроби впровадження окремих моделей, заснованих на зарубіжному досвіді, однак жодна з них не закріпилася як домінантна в національній практиці.

Однією з перших була ощадно-позичкова модель банку «Аркада», подібна до німецької. Вкладники поступово накопичували 30-50% вартості житла за 3-7 років, після чого отримували іпотеку до 10 років [4, с. 307].

Згодом банк розпочав надання довгострокових кредитів терміном до 30 років під забезпечення майнових прав. Попри привабливі умови, а саме процентну ставку

на рівні близько 10% та можливість придбання житла за собівартістю, ефективна реалізація цієї моделі була обмежена недостатніми обсягами накопичень у населення та потребою дотримання черговості.

Попри певну привабливість, модель виявилася вразливою через високі ризики неплатоспроможності банку й забудовника та відсутність гарантій завершення будівництва. У 2020 році банк «Аркада» було визнано неплатоспроможним, будівництво зупинено, а тисячі вкладників залишилися без житла. Причинами стали концентрація ризиків і слабкий державний контроль. У результаті ощадно-позичкова модель в Україні не отримала належного розвитку.

Наступним кроком у розвитку іпотечного кредитування стало ухвалення у 2003 році Закон України «Про іпотеку», що заклав основу для формування правового поля у сфері іпотечного кредитування. Вже у 2004 році створено Державну іпотечну установу, яка реалізовувала інвестиційну модель шляхом викупу іпотечних активів та сприяння розвитку вторинного іпотечного ринку. Однак, з 2014 року установа стикнулася з проблемами ліквідності та борговим навантаженням за випущеними облігаціями.

Тобто, в Україні існує досвід випуску іпотечних облігацій ДІУ на суму 0,7 млрд грн, але цей механізм не набув системного характеру [23]. Випуски були обмеженими, ринок вторинного обігу не сформувався, сек'юритизація іпотечних активів не застосовується.

Таким чином, у 2020 році створено Укрфінжитло як платформу для реалізації державних житлових програм, а в 2021 році ухвалено рішення про приєднання до нього ДІУ. Метою об'єднання стало забезпечення доступного житла та розвиток іпотечного ринку через сучасні фінансово-кредитні механізми.

Разом з тим, у 2023 році було здійснено спробу повернення до моделі ринкового фінансування іпотеки через залучення міжнародних партнерів. Зокрема, Укрфінжитло підписало меморандуми про співпрацю з J.P. Morgan та Alvarez & Marsal щодо розвитку механізмів сек'юритизації та випуску іпотечних облігацій. Як зазначалося, стратегічна мета полягає у масштабуванні та прозорій цифровізації іпотечного ринку [91].

На сьогодні модель іпотечного кредитування в Україні має окремі ознаки інвестиційної структури, однак не є повноцінно інвестиційною чи ринковою у класичному розумінні. Через відсутність вторинного ринку, обмежену участь капіталу та домінування державної установи у рефінансуванні, система залишається закритою і залежною від бюджету. Такі риси можна розглядати як специфіку сучасної української моделі, обумовлену воєнним станом, макроекономічною нестабільністю, правовими обмеженнями та соціально орієнтованою державною політикою.

Тому, відсутність базових умов для прямого запозичення моделей іпотечного кредитування, зумовлена економічною нестабільністю та низькою купівельною спроможністю населення, та потребує пошуку адаптованих до українських реалій рішень. [10, с. 63].

Взагалі, у перспективі, оптимальною моделлю розвитку для України в умовах євроінтеграції є змішана модель європейського типу з дворівневою структурою та механізмом рефінансування. Такий підхід дозволяє збалансувати участь держави та ринку, забезпечити стабільне довгострокове фінансування іпотеки, а також гармонізувати національне законодавство з вимогами Європейського Союзу.

1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечних відносин в Україні

Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування відіграє ключову роль у забезпеченні стабільності фінансового ринку, захисті прав сторін та розвитку іпотечних відносин. Чітке законодавство мінімізує ризики, запобігає зловживанням умовами кредитування та забезпечує ефективне функціонування механізмів, що сприяє економічному розвитку та підвищенню доступності житла.

Таким чином, нормативно-правове поле іпотеки в Україні сформоване комплексом законів та підзаконних актів. Базовим актом є Закон України «Про іпотеку» №898-IV від 5 червня 2003 року, який визначає поняття іпотеки, порядок її

встановлення, права та обов'язки іпотекодавця і іпотекодержателя, а також процедури звернення стягнення на предмет іпотеки.

Згідно до статті 2 цього закону, 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 [12].

Закон «Про іпотеку» надає визначення іпотеки як виду забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні іпотекодавця, але в разі невиконання зобов'язання кредитор (іпотекодержатель) має право задовольнити свою вимогу за рахунок цього майна переважно перед іншими кредиторами [12].

Закон детально регламентує зміст іпотечного договору, вимоги до його нотаріального посвідчення та державної реєстрації, пріоритет іпотеки щодо інших обтяжень, а також підстави її припинення.

Окрему увагу приділено порядку звернення стягнення, яке може здійснюватися як у судовому порядку (на підставі судового рішення), так і позасудовими способами, зокрема шляхом передачі права власності або продажу предмета іпотеки іпотекодержателем відповідно до статей 36-38 Закону. Однак, у зв'язку з воєнним станом в Україні, окремі положення Закону «Про іпотеку» тимчасово не діють. Зокрема, протягом дії воєнного стану та ще 30 днів після його завершення призупинено статті 37 і 38, які передбачають можливість іпотекодержателя набувати або продавати предмет іпотеки без звернення до суду. Також не застосовуються стаття 40, що регулює виселення мешканців іпотечного житла за рішенням суду, та статті 41 і 47, які стосуються реалізації іпотечного майна через електронні торги. Ці обмеження спрямовані на соціальний захист позичальників у складних умовах, однак водночас підвищують ризики для кредиторів.

Іншим ключовим актом був Закон «Про іпотечне кредитування», операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» №979-IV від 19 червня 2003 року, який свого часу регулював сек'юритизацію іпотечних активів, вводив

поняття консолідованого іпотечного боргу, іпотечних сертифікатів та механізми їх рефінансування через випуск облігацій. Однак через слабкий розвиток фінансового ринку його практична реалізація була обмеженою.

З 1 липня 2020 року цей закон втратив чинність відповідно до Закону №79-IX від 12.09.2019 року [13].

Водночас чинним залишається Закон України «Про іпотечні облігації» №3273-IV від 22.12.2005 року, який встановлює правові засади випуску та обігу іпотечних облігацій – цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям. Закон визначає два типи таких облігацій: звичайні (емітентом виступає іпотечний кредитор) та структуровані (випускаються спеціалізованою іпотечною установою). Іпотечні облігації надають інвесторам пріоритетне право на задоволення вимог за рахунок іпотечного покриття, що створює додаткові гарантії захисту їхніх прав у разі дефолту емітента [97].

На сьогодні, випуск і обіг іпотечних цінних паперів в Україні підпадає під загальні норми закону про ринки капіталу, що замінив Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Згідно з цим законом, іпотечні цінні папери – цінні папери, випуск яких забезпечено іпотечним покриттям та які посвідчують право власників на отримання від емітента належних їм коштів. До іпотечних цінних паперів належать:

- а) іпотечні облігації;
- б) заставні [14].

Окрім зазначених спеціальних законів, іпотечні правовідносини регулюються також рядом інших актів. Зокрема, Закон України «Про споживче кредитування» №1734-VIII від 15.11.2016 року встановлює вимоги щодо договорів споживчого кредиту, до яких належать і іпотечні кредити, що надаються фізичним особам на придбання житла. Саме цей закон на підставі Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» від 15.03.2022 № 2120-IX, починаючи з 24 лютого 2022 року та у період дії в Україні воєнного та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування дає захист у разі прострочення позичальником виконання

грошового зобов'язання за відповідним договором, та до позичальника не можуть бути застосовані штрафні санкції за таке прострочення [15].

Важливу роль у сфері іпотечного кредитування в Україні відіграють державні інституції, зокрема Національний банк України, а також спеціалізовані установи – Державна іпотечна установа та Українська фінансова житлова компанія.

Національний банк України, передусім, виконує регуляторну функцію: встановлює вимоги до іпотечного кредитування, зокрема щодо платоспроможності позичальників, резервування та управління ризиками. Згідно з офіційними даними, у 2023 році обсяги нових іпотек зросли у п'ять разів завдяки впровадженню державних програм, хоча, водночас, частка таких активів залишалася незначною [16].

Державна іпотечна установа, як уже зазначалося в підрозділі 1.1, фактично втратила системну роль після 2014 року внаслідок проблем із ліквідністю та значного боргового навантаження. Наразі, фактично, її діяльність обмежується окремими операціями з іпотечними активами, наданням лізингу та участю в міжнародних кредитних програмах.

«Укрфінжитло», у свою чергу, створене у 2020 році, стало основним оператором державних житлових програм. Зокрема, компанія забезпечує рефінансування банківських іпотек на пільгових умовах, компенсуючи різницю між ринковою та субсидованою ставкою.

Особливої актуальності в умовах воєнного стану набуває програма «ЄОселя», яку Укрфінжитло реалізує спільно з Мінекономіки, Мінцифри та банками через платформу «Дія».

Для вдосконалення іпотечного законодавства України варто врахувати досвід європейських країн, де іпотека є доступним фінансовим інструментом. Хоча пряме порівняння складне, запозичення ефективних підходів сприятиме модернізації сектору.

У Європейському Союзі сфера іпотечного кредитування регулюється як національними актами, так і наднаціональними нормами. Ключовим документом є Директива 2014/17/ЄС, ухвалена, зокрема, як відповідь на структурні вади, виявлені під час фінансової кризи 2008 року.

Директива встановлює спільні стандарти відповідального кредитування, забезпечує прозорість фінансових продуктів і підвищує рівень захисту споживачів. Серед ключових вимог — обов’язкова оцінка платоспроможності позичальника за уніфікованими критеріями та надання стандартизованої переддоговірної інформації (ESIS) для зручного порівняння кредитів.

Окремо передбачено право на конвертацію валютного кредиту у валюту доходу, механізми захисту від валютних ризиків, а також чітке регулювання діяльності посередників, зокрема щодо їхньої компетентності та прозорості комісій.

Крім того, у разі фінансових труднощів перевага надається реструктуризації боргу, а не стягненню майна, а агресивні маркетингові практики та пов’язані продажі — заборонені.

Крім того, Директива передбачає підвищення фінансової грамотності громадян, що дозволяє їм ухвалювати більш обґрунтовані фінансові рішення.

Загалом, ці заходи сприяють стабільності фінансового ринку та підвищенню рівня захисту споживачів у сфері іпотечного кредитування [19].

Підписання Угоди про Асоціацію між Україною та ЄС розпочало для України новий етап європейської інтеграції в політичний, економічний, соціально-культурний та правовий простір [20, с. 2-3]. Відповідно до статті 415 Угоди про асоціацію, Україна зобов’язалася впровадити стандарти ЄС у сфері захисту прав споживачів фінансових послуг. Додаток XXXIX до Глави 20 Угоди про асоціацію передбачає, що Україна повинна була впровадити положення Директиви 2014/17/ЄС протягом трьох років з моменту набрання чинності Угодою.

Проте, не всі положення Директиви імplementовані повністю, і процес гармонізації законодавства триває. Таким чином, Директива 2014/17/ЄС є важливим нормативним актом у процесі адаптації України до європейських стандартів іпотечного кредитування, але її повна імplementація ще не завершена [20, с. 2-3].

Регулювання іпотечного ринку в Україні стикається з низкою нормативно-правових викликів, що стримують його розвиток. Гармонізація законодавства з європейськими стандартами залишається важливим завданням, зокрема у сфері регулювання змінюваної ставки, діяльності іпотечних брокерів та прозорості реклами

фінансових продуктів. Позитивним фактором є цифровізація іпотечного процесу, зокрема електронний реєстр іпотечних договорів і нотаріальне посвідчення онлайн, має потенціал для зниження бюрократичних бар'єрів та підвищення довіри до системи.

В умовах подальшого розвитку необхідно розробити механізми страхування військових ризиків та компенсації іпотечного боргу у разі знищення нерухомості. Важливим напрямом є удосконалення програми «Відновлення», яка могла би забезпечити фінансування реконструкції зруйнованого житлового фонду.

Отже, нормативно-правове регулювання іпотеки потребує комплексних реформ, спрямованих на посилення захисту прав кредиторів, цифровізацію та адаптацію до європейських стандартів. Реалізація цих заходів сприятиме розвитку ринкової іпотечної моделі та стійкості фінансової системи України.

1.3. Ризики іпотечного кредитування: види ризиків, методи їх оцінки та управління

Іпотечне кредитування пов'язане з різноманітними ризиками, що можуть впливати на його ефективність і стійкість. Важливим завданням є ідентифікація цих ризиків, їх оцінка та застосування ефективних методів управління для мінімізації можливих втрат.

Учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на різноманітні ризики, які можна поділити на дві групи:

- а) ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном;
- б) ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики) [21].

Ризики першої групи, можна поділити на три класи:

- 1) несистематичні ризики (тобто ризики, залежні від видів нерухомості та від регіонів);

2) систематичні (їх на ринку нерухомості зазвичай спричиняють такі чинники, як низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства тощо);

3) випадкові ризики (здебільшого вони є наслідком неякісного управління об'єктами нерухомості) [21].

Ризики, пов'язані з іпотечним кредитуванням у сфері ринку капіталу, поділяються на внутрішні та зовнішні.

До внутрішніх належать: кредитний ризик, ризик процентної ставки, ризик ліквідності, ризик довгострокового погашення, репутаційний, операційно-технологічний та юридичний ризики. Вони пов'язані з внутрішніми процесами банку, умовами кредитування та якістю управління.

Зовнішні ризики включають: ринковий, валютний, соціально-економічний та форс-мажорний, що виникають під впливом змін у зовнішньому середовищі та не контролюються фінансовими установами напряду.

За додатком Б описано зовнішні та внутрішні ризики у відношенні іпотечного кредитування. Усі зазначені ризики є важливими для комплексного розуміння функціонування іпотечного ринку, оскільки як внутрішні, так і зовнішні фактори здатні суттєво впливати на стабільність фінансових установ та доступність іпотечного кредиту для населення.

Окрім банків, інші учасники іпотечного ринку також зазнають ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню.

Ризики емітентів іпотечних цінних паперів залежать від обраної моделі іпотечного кредитування – однорівневої або дворівневої. Емітентом може виступати як іпотечний банк, так і спеціалізована іпотечна установа. В однорівневій моделі банк-емітент несе ті самі ризики, що й первинний кредитор, тоді як у дворівневій частина цих ризиків передається емітенту. Рівень захищеності емітента визначається його стратегією, зокрема ефективністю фінансового левериджу та емісійною політикою [21]. Розподіл основних ризиків доцільно проаналізувати в контексті однорівневої та дворівневої моделей (табл. 1.2 та 1.3), щоб оцінити їх специфіку та вплив на учасників іпотечного ринку.

Таблиця 1.2

Вплив ризиків іпотечного кредитування на суб'єктів іпотечного ринку (однорівнева модель)

Учасник іпотечного ринку	Вид ризику
Кредитор	Кредитний; відсоткової ставки; ринковий; ліквідності; валютний; операційно-технологічний; репутаційний; юридичний; соціально-економічний; форс-мажорний; ризик довгострокового погашення.
Позичальник	Кредитний; відсоткової ставки; валютний; юридичний; соціально-економічний; форс-мажорний.
Інвестор	Кредитний; відсоткової ставки; ліквідності; юридичний; соціально-економічний; форс-мажорний; ризик довгострокового погашення.

Джерело: складено автором за матеріалами [21]

За табл. 1.2, наведено, що в однорівневій моделі основні учасники ринку зазнають впливу ключових ризиків, серед яких домінують кредитний, процентний, валютний та форс-мажорний. Найбільше ризиків сконцентровано на кредиторі, що обумовлено його роллю основного джерела фінансування та відповідальності за повернення коштів у довгостроковій перспективі.

Таблиця 1.3

Вплив ризиків іпотечного кредитування на суб'єктів іпотечного ринку (дворівнева модель)

Учасник іпотечного ринку	Вид ризику
Кредитор	Відсоткової ставки; соціально-економічний; форс-мажорний; ризик довгострокового погашення.
Позичальник	Кредитний; відсоткової ставки; валютний; юридичний; соціально-економічний; форс-мажорний.
Інвестор	Кредитний; відсоткової ставки; соціально-економічний; форс-мажорний; ризик довгострокового погашення.
Емітент іпотечних цінних паперів	Кредитний; ринковий; відсоткової ставки; ліквідності; валютний; операційно-технологічний; репутації; юридичний; соціально-економічний; форс-мажорний; ризик довгострокового погашення.

Джерело: складено автором за матеріалами [21]

За табл. 1.3, ми бачимо, що у дворівневій моделі ризики розподілені між ширшим колом учасників, зокрема емітентом іпотечних паперів, на якого припадає найбільше навантаження. Це свідчить про зростання складності системи.

Отже, з ускладненням моделі іпотечного ринку зростає як кількість учасників, так і рівень їх ризикового навантаження, що потребує більш ефективного управління ризиками на всіх етапах кредитного процесу.

Ключову роль у забезпеченні фінансової стійкості банківських установ та стабільності кредитного ринку відіграють методи оцінки та управління ризиками.

Ефективне застосування таких методів дозволяє мінімізувати потенційні збитки, пов'язані з дефолтом позичальників, та сприяє підвищенню надійності іпотечних операцій.

За додатком В, наведено методи оцінки та управління ризиками за їхніми видами.

Першим етапом управління є ідентифікація та всебічна оцінка ризиків, які супроводжують іпотечні операції. Вона передбачає як якісний аналіз – експертне виявлення джерел потенційної загрози (фінансовий стан позичальника, стан нерухомого майна, зовнішні економічні чинники), так і кількісне вимірювання – за допомогою фінансових коефіцієнтів, моделювання можливих втрат, оцінювання ймовірності настання певних негативних подій.

Серед основних індикаторів, що застосовуються при оцінці кредитоспроможності, слід виділити: коефіцієнт співвідношення щомісячного платежу до доходу позичальника (PTI), рівень забезпечення кредиту заставою (LTV), а також загальний аналіз фінансової звітності, зокрема ліквідності, рентабельності, платоспроможності та ділової активності.

Оцінка ризику, пов'язаного із предметом застави, передбачає аналіз його ринкової вартості, юридичної чистоти, ліквідності, фізичного стану, а також потенційної здатності до повторної реалізації. При цьому застосовується як зовнішня експертна оцінка, так і внутрішній моніторинг, який банк може здійснювати за допомогою спеціалізованих підрозділів.

За результатами діагностики формується так звана «карта ризиків», яка поєднує в собі як кількісну, так і якісну оцінку ризиків, що дозволяє сформувати цілісне уявлення про рівень загрози конкретної кредитної операції. Визначаються середні та

зважені оцінки кожного ризику, на підставі яких встановлюється загальний рівень ризикованості – від мінімального до критичного [11, с. 403-404].

Управління ризиками здійснюється через зовнішні та внутрішні заходи. Зовнішні включають страхування (майна, життя позичальника, кредиту, відповідальності оцінювачів) і передачу пулу іпотечних кредитів на вторинний ринок, що знижує ризики та мобілізує ресурси. Внутрішні заходи охоплюють андерайтинг, резервування, лімітування, моніторинг і контроль. Особливої ваги набуває андерайтинг, який дозволяє оцінити позичальника та об'єкт іпотеки, зокрема у сфері дохідної нерухомості.

Важливою складовою управління ризиками є регулювання процентної політики. Банки застосовують фіксовані, змінні, індексовані або гібридні ставки, де ставка фіксується на 3-5 років, а надалі коригується за ринковими умовами, що дозволяє частково перекласти ризик на позичальника. Важливим є також ризик дострокового погашення, який знижує прибуток банку; для його мінімізації застосовують штрафи, заборони чи зміну умов кредитування.

Банки враховують і валютний ризик, особливо актуальний у країнах з нестабільною валютою, знижуючи його через узгодження валюти активів і пасивів та хеджування. Серед внутрішніх ризиків – операційні, юридичні, репутаційні, пов'язані з помилками персоналу, технічними збоями чи правовими суперечностями. Їх контроль забезпечують стандартизація, навчання, юридичний супровід і ефективна комунікація.

Окремо виділяються соціально-економічні ризики: безробіття, інфляція, політична нестабільність. Їх долають шляхом диверсифікації портфеля, регіонального аналізу, участі в держпрограмах і адаптації політик.

Ефективне управління ризиками іпотечного кредитування повинно бути комплексним, гнучким і вбудованим у загальну стратегію банку, базуватися на аналітиці, превентивних діях і постійному моніторингу для стабільної роботи в умовах економічної нестабільності.

Висновки до розділу 1

Таким чином, іпотечне кредитування є ключовим інструментом забезпечення житлових потреб населення, акумуляції інвестицій і підтримки фінансової стабільності. Воно виконує не лише фінансову, а й соціальну, макроекономічну та регуляторну функції, сприяючи розвитку будівельного сектору та створенню механізмів довгострокового фінансування. Ефективність іпотечної системи визначається рівнем інституційного розвитку та державною підтримкою.

В українських умовах вибір оптимальної моделі іпотечного кредитування викликає дискусії. Частина експертів орієнтується на американську інвестиційну модель, інші – на європейські підходи з високою довірою до банківської системи. Проте жодна з моделей не може бути безпосередньо імplementована без урахування економічної нестабільності, валютних ризиків та наслідків війни.

Україні доцільно формувати гібридну модель, яка поєднуватиме переваги існуючих систем із адаптацією до національних реалій та потреб внутрішньо переміщених осіб. Важливим залишається приведення законодавства у відповідність до європейських стандартів, зокрема вимог Директиви 2014/17/ЄС щодо прозорості, захисту споживачів та відповідальності кредиторів.

Викликом для ринку іпотеки стала повномасштабна війна, яка призвела до руйнування майна, окупації територій і зростання ризиків для кредиторів. Відповіддю на ці виклики стала державна програма «ЄОселя», спрямована на цифровізацію та підтримку соціально вразливих груп. Водночас підвищення ролі цифрових інструментів та автоматизації процесів кредитування може стати драйвером подальшої трансформації системи.

Отже, іпотечне кредитування в Україні перебуває у фазі трансформації. Для формування стійкої та ефективної системи необхідно поєднувати міжнародний досвід з національною специфікою, враховувати наслідки війни та розвивати прозору модель з ефективним ризик-менеджментом і нормативним забезпеченням.

РОЗДІЛ 2

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В БАНКАХ УКРАЇНИ

2.1. Світовий досвід розвитку ринку іпотечного кредитування

Міжнародний досвід підтверджує ключову роль іпотечного кредитування у забезпеченні житлом населення та підтримці економічного зростання. Воно стимулює будівельну галузь, створює робочі місця та підвищує добробут громадян. Рівень забезпеченості власним житлом є важливим індикатором ефективності житлової політики, значення якого варіюється між країнами залежно від підходів до регулювання та підтримки ринку.

Розподіл населення за статусом володіння (власник чи орендар) суттєво відрізняється серед країн ЄС. У 2023 році 69% населення, що проживає в ЄС, володіли своїм будинком, а решта 31% жили в орендованому житлі. Найвищі частки власності спостерігалися в Румунії (96% населення проживали у власному житлі), Словаччини (94%), Хорватії та Угорщині (обидві по 91%).

Таким чином, в багатьох країнах ЄС, за винятком Німеччини, володіння житлом було більш поширеним. У Німеччині оренда була більш поширена, і 52% населення були орендарями. Далі слідували Австрія (46%) та Данія (40%) [27].

За додатком Г, ми бачимо, що високий рівень домоволодіння не завжди свідчить про активний ринок іпотеки. У країнах Центрально-Східної Європи він сформувався здебільшого історично – через приватизацію, спадщину чи власне будівництво, тому частка іпотечного кредитування там досі низька. Натомість у Західній Європі (Німеччина, Нідерланди, Франція), попри більшу поширеність оренди, іпотечний ринок розвинений завдяки економічній моделі, культурним особливостям і державній політиці.

Окремо варто зазначити ситуацію в Швейцарії та Норвегії, які не є членами ЄС. У Швейцарії спостерігається відносно низький рівень домоволодіння (42,6%), натомість розвинений іпотечний ринок (57,4%), що зумовлено високими цінами на

житло, політикою довгострокової оренди та високим рівнем добробуту населення. У Норвегії, навпаки, частка домоволодіння дуже висока (79,2%), але й частка іпотечного кредитування залишається суттєвою (20,8%), що свідчить про активну участь населення у фінансуванні житла через позики, попри загальний добробут та високий рівень життя.

Для наочності, розглянемо порівняння рівня домоволодіння та частки іпотеки у ВВП у деяких країнах ЄС (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Показники рівня домоволодіння та іпотечного боргу до ВВП в окремих європейських країнах за 2023 рік, у %

Країна	Рівень домоволодіння	Іпотечний борг до ВВП
Німеччина	47,3	45,4
Швеція	64,9	86,9
Данія	54,3	74,3
Польща	87,3	14,7
Нідерланди	69,3	79,9
Франція	63,1	46,1

Джерело: складено автором за матеріалами [27; 28 с. 140]

Таким чином, за табл. 2.1, ми можемо побачити, що у країнах з високим рівнем домоволодіння іпотечне кредитування може залишатися низьким, що свідчить про використання альтернативних джерел фінансування. Натомість у державах з помірним або низьким рівнем власності іпотека відіграє важливу роль, що відображається у високому співвідношенні боргу до ВВП. Це свідчить про залежність іпотечного ринку від соціально-економічних умов, державної політики та кредитної доступності.

Не менш важливим є питання фінансової доступності житла, яке визначає реальну можливість громадян скористатися іпотекою для купівлі нерухомості.

За даними ЄЕК ООН, у Європі 34% домогосподарств із найнижчими доходами витрачають понад 30% свого прибутку на житло, а в деяких країнах – понад 80%. Лише 12 країн демонструють рівень житлового стресу нижче 30% з яких: Кіпр, Чехія, Німеччина, Хорватія, Ірландія, Литва, Латвія, Мальта, Португалія, Румунія, Словенія

та Словаччина, що свідчить про відносно кращу ситуацію для домогосподарств з нижчими доходами щодо покриття витрат на житло [29].

Протягом 2015-2023 років середнє зростання цін на житло в ЄС склало 48%, що ще більше поглиблює проблему, особливо для молоді, іммігрантів та малозабезпечених груп населення [26]. Це зумовлює необхідність перегляду житлової політики, орієнтації на соціальне житло та підтримку найвразливіших категорій населення.

Розглянемо у таблиці 2.2 основні показники доступності житла та умов іпотечного кредитування у провідних країнах ЄС, Великій Британії та США для порівняльного аналізу.

Таблиця 2.2

Основні показники доступності житла та іпотечного кредитування в окремих країнах ЄС, Великій Британії та США за 2024 рік

Країна	Середня ціна за м ² (у євро)	Середній дохід (нетто) на душу населення (у євро)	Іпотечна ставка (у %)	Співвідношення ціни до доходу (м ² /дохід)
Австрія	6731,61	2400,62	3,63	2,80
Чехія	4466,45	1447,19	3,57	3,09
Данія	4988,16	3446,86	4,69	1,45
Польща	3555,43	1397,74	7,29	2,54
Нідерланди	5616,81	3264,46	2,66	1,72
Франція	5714,61	2362,23	3,43	2,42
Велика Британія	5608,01	2794,55	4,95	2,01
США	2939,74	3945,40	6,43	0,75

Джерело: складено автором за матеріалами [31, 32]

За табл. 2.2, дані демонструють класичний підхід до оцінки доступності житла через співвідношення середньої вартості 1 м² до середнього щомісячного доходу громадянина. За цією таблицею можна побачити скільки м² житла людина може придбати, витрачаючи всю свою щомісячну зарплату. За цим показником, найбільш

доступним житло є у США (0,75 м² на дохід), що свідчить про високу купівельну спроможність населення. Натомість у Чехії, Польщі та Австрії цей показник перевищує 2,5 м² на дохід, що сигналізує про складнощі із самостійним придбанням житла без кредитування.

Окрему роль у визначенні доступності відіграє іпотечна ставка. Навіть за відносно високими цінами на житло, помірна ставка може зробити кредит значно доступнішим. Наприклад, у Нідерландах та Франції порівняно низькі іпотечні ставки (2,66% і 3,43% відповідно) компенсують високі ціни, тоді як у Польщі чи США вища ставка (7,29% і 6,43%) ускладнює обслуговування кредиту.

Розглянемо у таблиці 2.3 порівняльний аналіз доступності житла за ключовими показниками у країнах ЄС, Великій Британії та США.

Таблиця 2.3

Порівняння доступності житла за ключовими показниками в окремих країнах ЄС, Великій Британії та США станом на 2024 рік

Країна	Співвідношення ціни на житло до доходу	Іпотека як % від доходу	Індекс доступності житла
Австрія	11,0	76,8	1,3
Чехія	12,7	107,1	0,9
Данія	6,6	47,8	2,1
Польща	11,6	107,1	0,9
Нідерланди	7,7	57,5	1,7
Франція	11,2	78,1	1,3
Велика Британія	9,1	77,3	1,3
США	3,3	29,9	3,3

Джерело: складено автором за матеріалами [33]

За табл 2.3, ми бачимо аналіз даних World Population Review, який використовує ширший підхід: окрім співвідношення ціни до доходу, враховується також частка доходу, яку необхідно спрямовувати на виплату іпотеки, та розраховується інтегральний індекс доступності житла (кількість років/місяців, які потрібно відкладати повністю весь дохід на покупку квартири, частку доходу, яку забирає

іпотека та індекс доступності житла – агрегований показник з урахуванням попередніх двох).

За ним, найгірші умови придбання житла спостерігаються в Польщі та Чехії (індекс 0,9), тоді як США демонструють найкращі результати (3,3), що відповідає таблиці 2.1.2.

Таким чином, найменший індекс доступності житла спостерігається саме там, де є необхідність державної підтримки або перегляд іпотечної політики для забезпечення рівного доступу до житла.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що реальна доступність житла формується комплексом чинників: вартістю квадратного метра, рівнем доходів населення та умовами іпотечного кредитування. Високі доходи у поєднанні з помірними цінами та низькими іпотечними ставками забезпечують найсприятливіші умови для придбання житла, як це спостерігається у США та Нідерландах. Натомість у країнах з нижчими доходами або високими ставками кредитування, зокрема в Чехії та Австрії, рівень доступності житла є суттєво нижчим.

У країнах ЄС доступність житла знизилася через зростання вартості життя, будівельних витрат і скорочення будівництва. Додатковий тиск створює використання нерухомості як інвестиційного активу. Внаслідок цього дедалі більше громадян, особливо у містах, не можуть придбати житло, що посилює соціальну нерівність.

Як зазначається у звіті Міжнародного валютного фонду, за останні десять років ціни на житло в країнах ОЕСР зросли в середньому на 37% у реальному вираженні, тоді як доходи населення зросли лише на 16%. Це призвело до значного поглиблення соціальних нерівностей, що проявляється через розрив поколінь: молоді люди віком 18-29 років висловлюють значно більше занепокоєння щодо доступності житла (60%), ніж старше покоління 55-64 років (38%) [39]. Найбільший розрив між поколіннями спостерігався в таких країнах: Ірландія, Канада та США.

Після пандемії COVID-19 та подальшим підвищенням інфляції, житло стало менш доступним для жителів багатьох країн. У середньому по країнах житло нині є

менш доступним, навіть ніж під час «бульбашки» цін на житло, яка передувала світовій фінансовій кризі 2007-2008 років [40].

У 2024 році, було виміряно доступність житла за іпотечним індексом, що враховує ціни, доходи, умови кредитування та типове домогосподарство. Індекс показує, чи достатньо середнього доходу для обслуговування іпотеки на стандартне житло: результат понад 100 балів – житло доступне, менше – недоступне. Аналіз 40 країн за останні 50 років засвідчив різке погіршення ситуації в останні роки.

Наприклад, у США доступність житла стрімко впала зі 150 пунктів у 2021 році до близько 80-85 пунктів у 2024 році. У Великій Британії цей показник також значно погіршився: зі 105 пунктів у 2021 році до рекордно низьких 70 пунктів у 2024 році. Аналогічні негативні тенденції помітні також в Австрії, Канаді, Угорщині, Польщі, Португалії, Туреччині та країнах Балтії.

Як зазначає міжнародний звіт Demographia, Ванкувер (Канада) та Сідней (Австралія) входять до десятки міст із найменш доступним житлом у світі, де співвідношення ціни житла до річного доходу сягає 12,3 і 13,8 відповідно [42].

Різкий спад контрастує з поступовим покращенням доступності житла, яке спостерігалось в останні десятиліття. Подібно до ситуації з відновленням інфляції, така раптова зміна тренду суттєво вплинула на психологічний стан багатьох домогосподарств.

Доступність житла суттєво різниться не лише між країнами, а й усередині них. За даними Numbeo, у 2023 році найменш доступним містом ЄС був Париж: середня ціна 1 м² у центрі – близько 12,3 тис. євро при середньомісячному доході 2,7 тис. євро. Подібна ситуація спостерігалася в Мілані (8,8 тис. євро за м² при доході 1,7 тис. євро) та Празі (8,1 тис. євро за м² при доході 1,8 тис. євро). Найдоступніше житло – у Констанці (Румунія), Білостоці (Польща) та Слімі (Мальта) [41]. У США найгірше співвідношення ціни житла до річного доходу зафіксовано в Сан-Хосе (11,9) та Лос-Анджелесі (10,9) [42].

Глобальний рейтинг Roofing Megastore 2021 року також демонструє значні розбіжності між країнами у доступності житла. Для складання рейтингу розраховувалась середня вартість квадратного метра в житлі площею сто квадратних

метрів. Найдоступнішою країною за цим рейтингом є Саудівська Аравія, де потрібно близько 4,5 років, щоб накопичити на квартиру площею 100 м² за ціною 90,7 тис. доларів та річною заробітною платою в 20,4 тис. доларів [43].

За цим ж рейтингом по доступності житла увійшли такі країни: Південна Африка, Пуерто Ріко, ОАЕ, Палестина, Оман, Ісландія, Кіпр та Катар.

Найгірша ситуація із доступністю житла спостерігається в країнах із низькими доходами населення та надзвичайно високими цінами на нерухомість, таких як Непал, де для придбання 100 м² житла потрібно понад 1000 років заощадження середнього доходу, така ж ситуація у Гані, Шрі-Ланці та Гонконгу.

Соціальні наслідки житлової кризи є вкрай серйозними та проявляються у поглибленні соціальних нерівностей, зростанні рівня бездомності та збільшенні навантаження на соціальні служби. Високий рівень бездомності, зафіксований у таких країнах, як Велика Британія, Франція, Чехія, США та Канада, свідчить про неспроможність сучасних економік та соціальних систем забезпечити базові умови життя для найбільш вразливих категорій населення [45].

Окрім цього, бездомність сприяє поглибленню маргіналізації соціальних груп, зниженню загального рівня безпеки у містах, а також посиленню психологічних та фізичних проблем серед безпритульних осіб, що створює додаткове навантаження на системи охорони здоров'я та соціального захисту.

Задля вирішення цієї проблеми, як зазначає Всесвітній економічний форум, використовуються різноманітні підходи: громадські земельні фонди, державно-приватне партнерство, використання дешевих будівельних матеріалів (наприклад, гіпсових панелей в Індії) та новітні технології, такі як 3D-друк житла [45].

Розуміння факторів, що впливають на доступність житла, є ключовим для розробки ефективних політик. Державна підтримка іпотечного кредитування відіграє важливу роль у забезпеченні доступності житла та фінансової стабільності. Міжнародний досвід демонструє різноманітні підходи до такої підтримки.

У ЄС Ініціатива доступного житла в межах стратегії «Хвиля реновації» передбачає оновлення 35 млн будівель та створення 160 тис. «зелених» робочих місць до 2030 року [35]. А до 2026 року планується публікація Європейського плану

доступного житла з акцентом на підтримку національних політик і фінансування житлових проєктів [30].

У Великій Британії реформи у сфері планування спрямовані на збільшення будівництва житла й очікуване зростання ВВП на 0,2% до 2029 року та на 0,4% до 2035 року [36].

У США Фонд допомоги домовласникам (HAF), створений у межах Закону про американський план порятунку, надав \$10 млрд для підтримки власників житла, що постраждали через COVID-19. Станом на червень 2024 року допомогу отримали понад 549 тис. домогосподарств, передусім з числа соціально вразливих груп [37]. Додатково програми Департаменту у справах ветеранів надають спеціальні умови для військовослужбовців. Центральною складовою іпотечної системи США залишаються агентства Fannie Mae та Freddie Mac, які забезпечують ліквідність і доступність ринку шляхом викупу іпотечних кредитів та їх сек'юритизації.

У Латвії програма гарантування іпотеки компенсує від 5% до 30% її вартості, залежно від кількості дітей у сім'ї; передбачені також доплати за енергоефективність. Програмою вже скористалися близько 25 тис. сімей, залучено 1,9 млрд євро інвестицій [29].

У Чорногорії спільний проєкт з Банком розвитку Ради Європи допоміг 1500 сім'ям частково компенсувати процентні ставки за іпотекою [29].

У Сінгапурі через Раду з житлового будівництва (HDB) уряд надає субсидії та гранти, зокрема програма CPF Housing Grants пропонує до 80 тис. сінгапурських доларів для сімей, які купують житло на вторинному ринку [38].

Китай у відповідь на кризу в секторі нерухомості знижує ставки за іпотекою, створює фонд у 300 млрд юанів для будівництва доступного житла та підтримує державних забудовників у викупі земельних ділянок.

Отже, державна підтримка іпотеки у світі охоплює широкий спектр інструментів — від субсидій і гарантій до податкових пільг та інституційної допомоги. Для подолання глобальної житлової кризи необхідні комплексні рішення, що поєднують фінансові інструменти, інновації, ефективне землекористування та належне ринкове регулювання.

2.2. Оцінка стану та особливостей розвитку іпотечного ринку в Україні

Іпотечне кредитування в Україні пройшло значну еволюцію з моменту здобуття незалежності у 1991 році. У перші роки розвитку ринку його формування стримували відсутність правової бази та економічна нестабільність. Однак, прийняття Закону України «Про іпотеку» у 2003 році, надало правові основи для зростання іпотечного сегмента.

У 2004 році для стимулювання іпотечного кредитування було створено Державну іпотечну установу, яка здійснювала рефінансування кредитів. У період діяльності ДІУ ринок демонстрував динамічне зростання – кредитний портфель щорічно зростав на 40%. Проте, криза 2008 року призвела до різкого скорочення іпотечного кредитування та збільшення проблемної заборгованості у 1,7 раза [46, с. 309]. Цю ситуацію погіршували слабкість банківської системи, проблеми оцінки нерухомості, низький рівень довіри до фінансових установ і обмежена доступність житла.

Між 2009 і 2014 роками частка іпотеки у банківському портфелі знизилася з 30,3% до 18% [47, с. 305], а у 2013-2015 рр. ринок практично зупинився. Відновлення розпочалося з 2016–2017 років, однак банки залишалися обережними через довгостроковий характер таких кредитів [48, с. 40]. Пожвавлення стало помітним лише після 2019 року, за умови збереження державної підтримки [49].

Ключовим кроком стало створення у 2020 році Укрфінжитла, якому у 2021 році приєднали до ДІУ. У 2022 році держава докапіталізувала Укрфінжитло на 20 млрд грн через випуск державних облігацій [18], що дозволило впровадити механізм компенсації процентної ставки.

Попри позитивні зрушення, ринок іпотечного кредитування залишається недостатньо розвиненим: у 2020 році його обсяг становив менш як 1% ВВП, суттєво відстаючи від Румунії (9%), Польщі (22%) та Німеччини (44%) [53]. У 2019-2022 роках лише близько 2% угод із житлом супроводжувалися іпотекою [53].

Станом на 2024 рік ситуація істотно не змінилася, залишаючи Україну з найнижчим рівнем іпотечного навантаження серед європейських країн [34]. Водночас саме державна програма підтримки відіграла ключову роль у відновленні ринку після спаду, спричиненого повномасштабним вторгненням.

З огляду на вищезазначене, важливо проаналізувати динаміку середньозваженої ефективної ставки за іпотекою та її розбіжності між первинним і вторинним ринками для оцінки впливу державної підтримки й економічних умов на доступність фінансування (рис. 2.1).

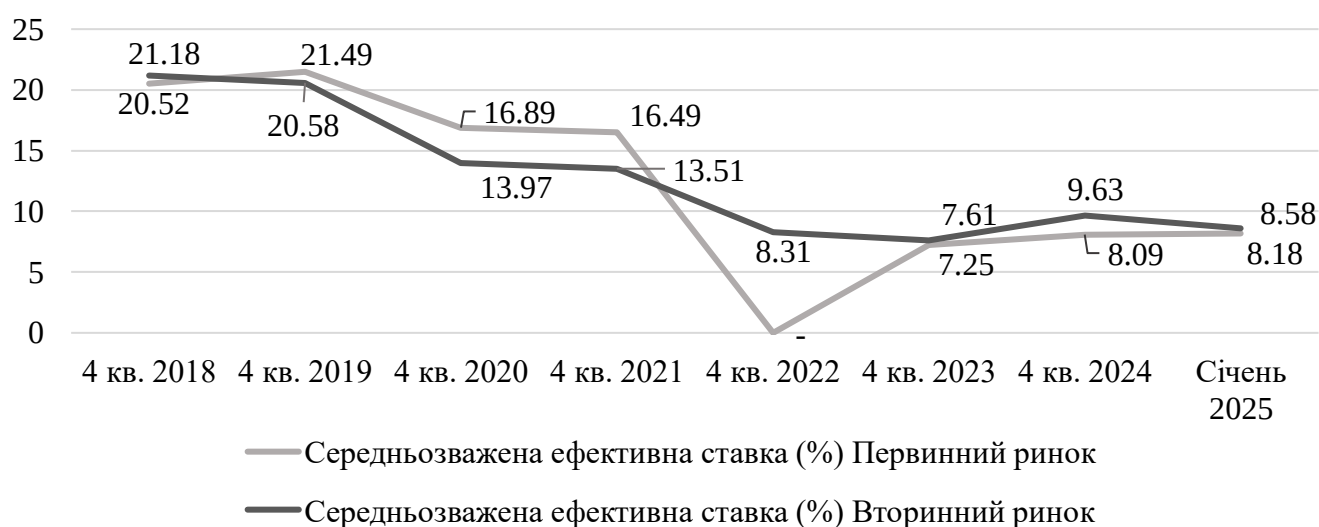


Рис. 2.1. Динаміка середньозваженої ефективної ставки за іпотечними кредитами на первинному та вторинному ринках житла за 4 квартал 2018-2024 рр. та початку 2025 р., %

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.1, можна сказати, що завдяки програмі середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами суттєво знизилась – з понад 20% у 2018-2019 роках до рівня близько 8% у січні 2025 року. Особливо відчутне зниження спостерігалось у 2022 році, коли ринок адаптувався до нових умов і почав орієнтуватися на пільгові категорії позичальників.

Станом на початок 2025 року, іпотечний кредит під 3% отримали 45 військовослужбовців та силовиків, 3 медики, 5 педагогів та 2 науковців. Кредит під 7% отримали 43 громадянина України без власного житла, 9 ВПО та 1 ветеран [55].

У той же час на ринку продовжують діяти стандартні комерційні іпотечні продукти, вартість яких коливається від 14% до 30% річних, в залежності від умов банку. З урахуванням усіх супутніх витрат – таких як комісії, страхування, оціночні послуги та початковий внесок – загальні витрати позичальника можуть становити до 40% від загальної вартості житла [54].

Таке співіснування державного і комерційного сегментів створює високу варіативність кредитного навантаження для різних категорій громадян.

З огляду на нові реалії, зокрема повномасштабну війну та зміни в державній політиці, важливо проаналізувати сучасний стан іпотечного кредитування та окреслити основні тенденції його розвитку (рис. 2.2).

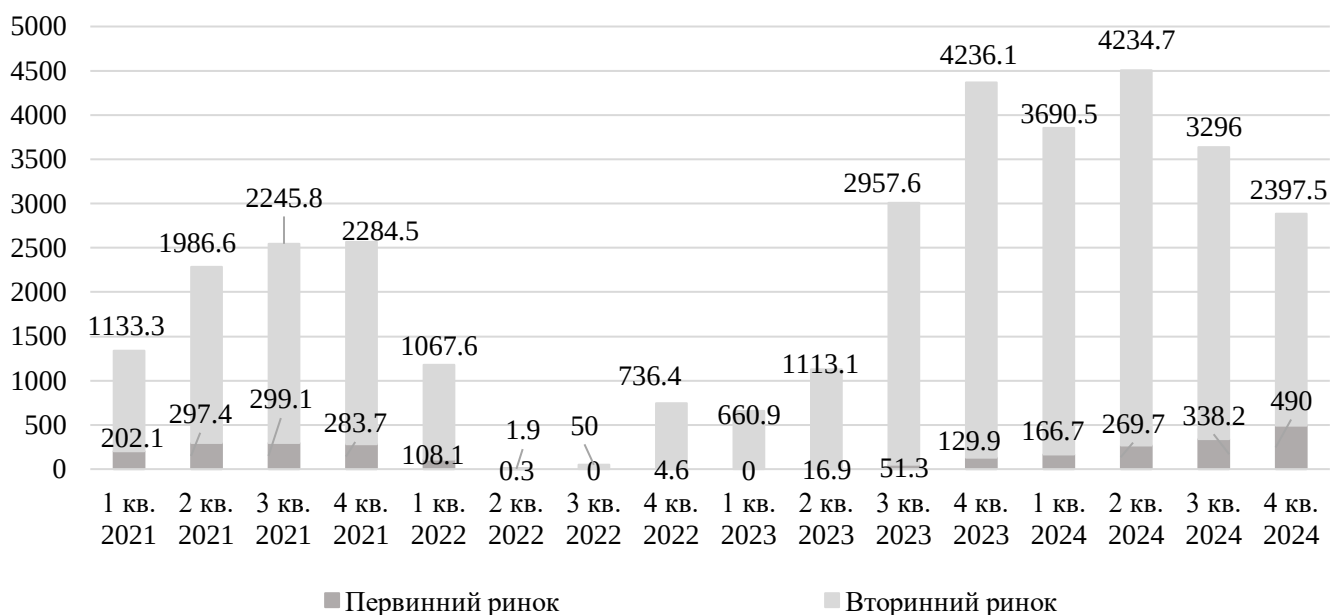


Рис. 2.2. Обсяг виданих іпотечних кредитів на первинному та вторинному ринках житла по кварталах 2021-2024 рр., млн грн

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.2 можна зробити висновок, що у 2021 році обсяги іпотечного кредитування на вторинному ринку зростали (від 1133,3 млн грн до 2284,5 млн грн), після чого у 2022 році спостерігалось різке падіння через кризові чинники. Від 2023 р. вторинний ринок демонструє стійке відновлення, досягнувши 4236,1 млн грн у 4 кв. 2023 р. і 2397,5 млн грн у 4 кв. 2024 р. Первинний ринок залишався малодинамічним протягом усього періоду з незначним зростанням у 2024 році.

З огляду на це, доцільним буде проаналізувати взаємозв'язок між новими іпотечними кредитами та динамікою цін на житло, щоб оцінити вплив доступності фінансування на ринок нерухомості й споживчу активність (рис 2.3).

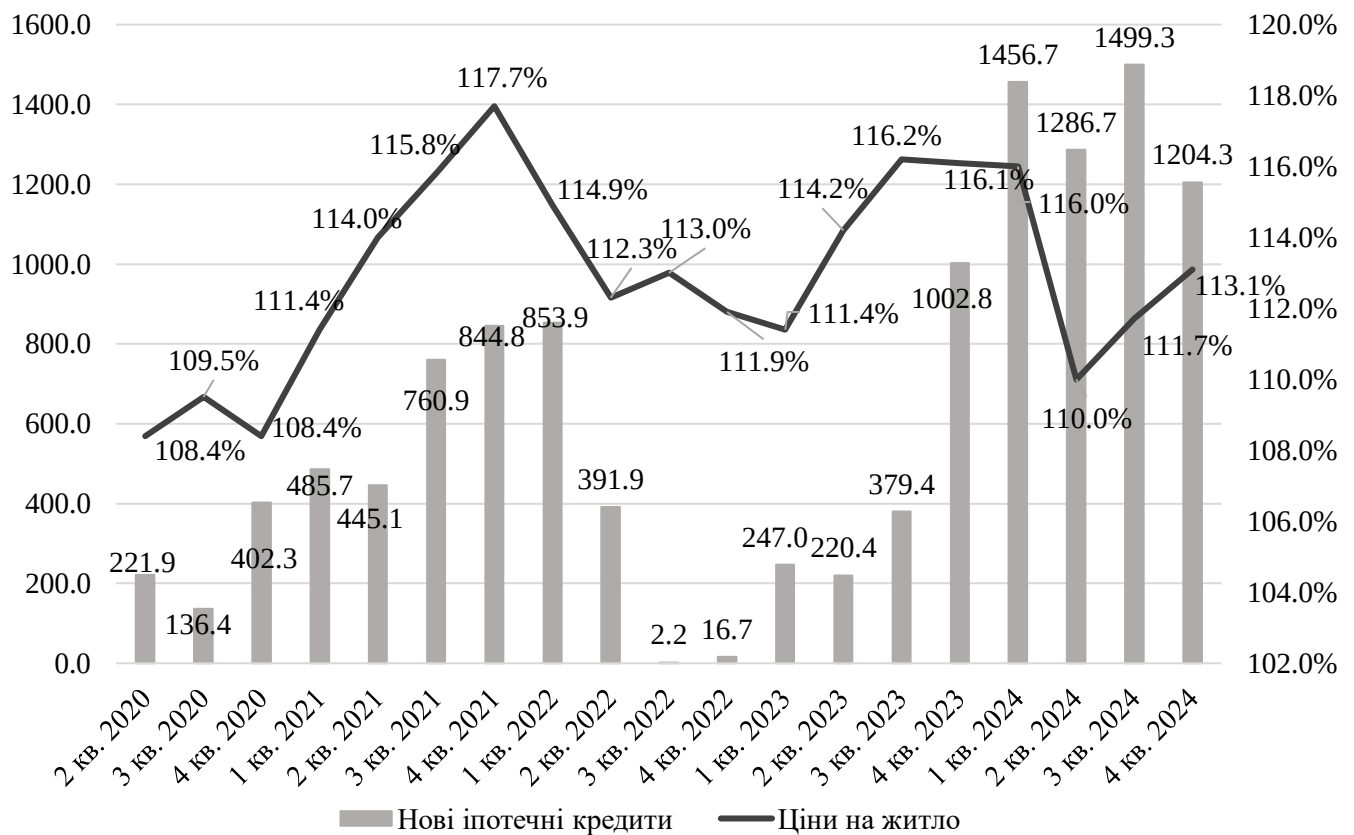


Рис. 2.3. Обсяги нових іпотечних кредитів і зміни цін на житло в Україні по кварталах 2020-2024 рр., млн грн

Джерело: складено автором за матеріалами [50, 106]

За рис. 2.3. графік демонструє пряму кореляцію між обсягами іпотечного кредитування та динамікою цін на житло в Україні. До 2022 року зростання іпотеки стимулювало підвищення цін, тоді як повномасштабне вторгнення спричинило одночасний різкий спад обох показників через макроекономічний шок. З 2023 року державні програми іпотеки сприяли відновленню обсягів кредитування, що поступово стабілізувало та відновило ціни на житло. Таким чином, іпотека є ключовим фінансовим важелем, що безпосередньо впливає на попит і ціноутворення на ринку нерухомості, а державна підтримка відіграє вирішальну роль у його адаптації та відновленні.

Розглянемо обсяг виданих іпотечних кредитів на первинному та вторинному ринках житла у 2021-2024 роках (рис. 2.4).

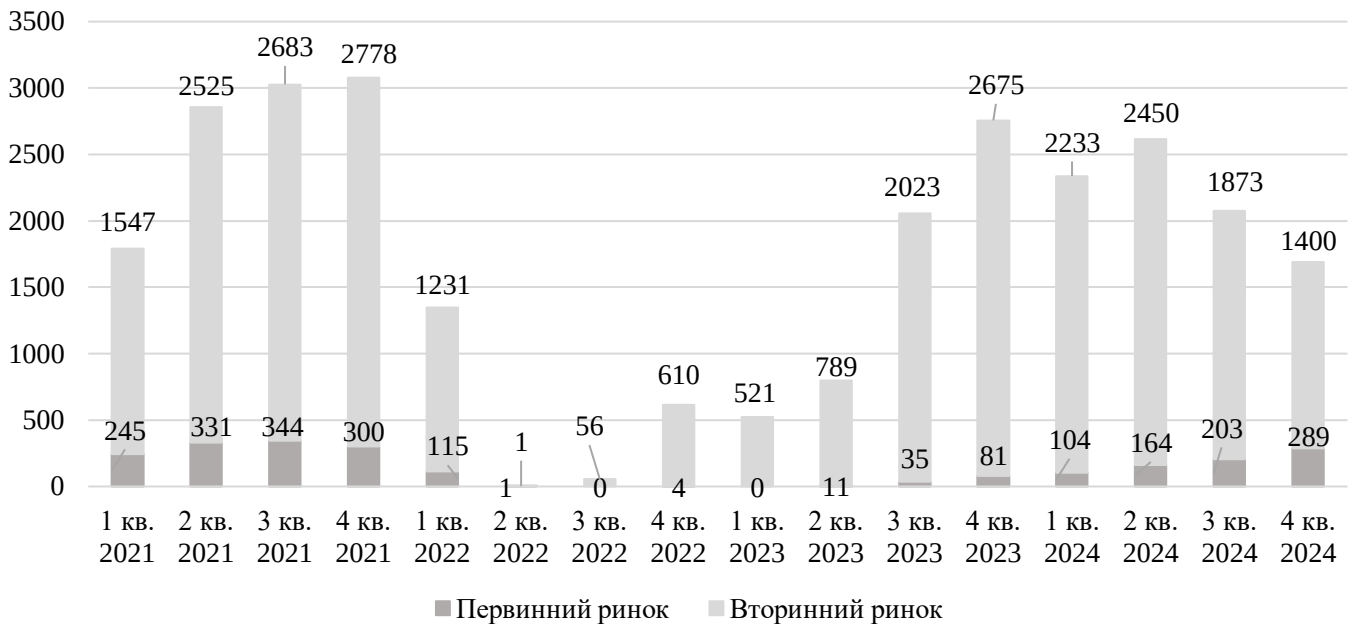


Рис. 2.4. Кількість виданих іпотечних кредитів на первинному та вторинному ринках житла за 2021-2024 рр., од.

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.4, ми бачимо, що упродовж 2021 року кількість виданих іпотечних кредитів демонструвала стабільне зростання, з особливою перевагою вторинного ринку житла. У 2022 році на тлі повномасштабної війни показники різко знизилися, фактично зупинившись у другому та третьому кварталах.

Відновлення кредитної активності почалося з середини 2023 року, а впродовж 2024 року спостерігається поступове зростання кількості виданих кредитів, як на первинному, так і на вторинному ринках, що свідчить про часткове відновлення довіри до іпотечного кредитування. До речі, більшість угод стосуються житла старше 35 років, тоді як лише чверть покупок припадає на об'єкти, яким до 15 років [56].

Розглянемо зміну структури іпотечного кредитування в Україні у 2020-2024 роках та на початку 2025 року (рис. 2.5).

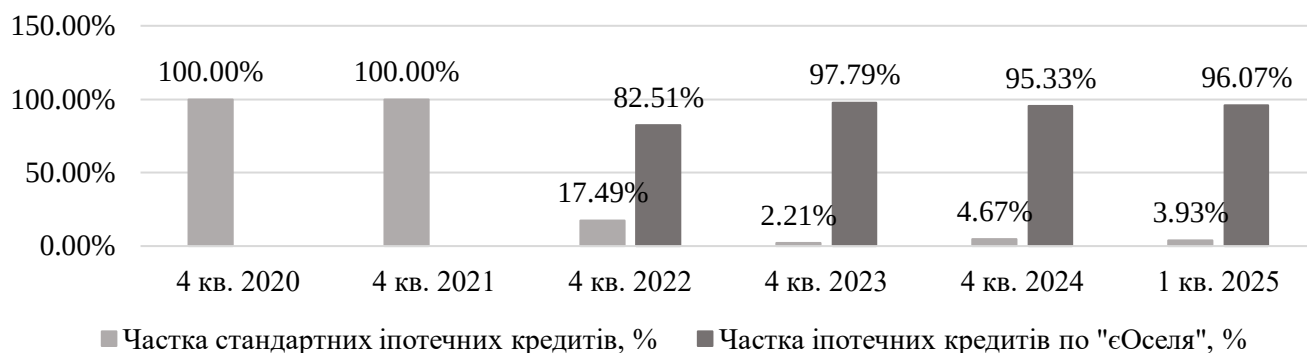


Рис. 2.5. Частка стандартних і пільгових іпотечних кредитів у 2020-2024 рр. та початку 2025 р.

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.5, ми можемо побачити поступову трансформацію структури іпотечного ринку України. Якщо у 2020-2021 роках 100% виданих кредитів становили стандартні іпотечні продукти, то з 2022 року спостерігається стрімке зростання частки кредитів за програмою «єОселя». У 4 кварталі 2023 року вона вже перевищувала 97%, а у 1 кварталі 2025 року сягнула 96,07%, що свідчить про домінування державної програми над комерційними інструментами іпотечного кредитування. За період з жовтня 2022 року по 2 квартал 2025 року загальна кількість іпотечних кредитів за програмою сягнула за 17 тис. од. на суму 28,5 млн грн [51].

Аналізуючи попередні графіки, можна зробити висновок, що ринок іпотечного кредитування в Україні демонструє поступове відновлення після шокового спаду, спричиненого повномасштабною війною. Водночас це відновлення має переважно державний характер: зростання обсягів іпотечного кредитування у 2023-2024 рр. забезпечено насамперед реалізацією державних програм підтримки, а не органічним ринковим попитом. Попри високі ціни на житло, попит на іпотечне фінансування підтримується пільговими умовами кредитування.

Кількість укладених іпотечних угод поки не відновилася до довоєнного рівня, а зростання загального обсягу кредитування у гривні зумовлено підвищенням цін на житло, інфляційними чинниками та орієнтацією державних програм на підтримку придбання житла вищої якості. Поточна позитивна динаміка ринку залишається

значною мірою залежною від державної підтримки, а перспективи стійкого відновлення без її продовження залишається невизначеними.

За рис. 2.6, проаналізуємо структуру іпотечної заборгованості за видами валюти в Україні у період 2020-2024 рр. та на початку 2025 року.

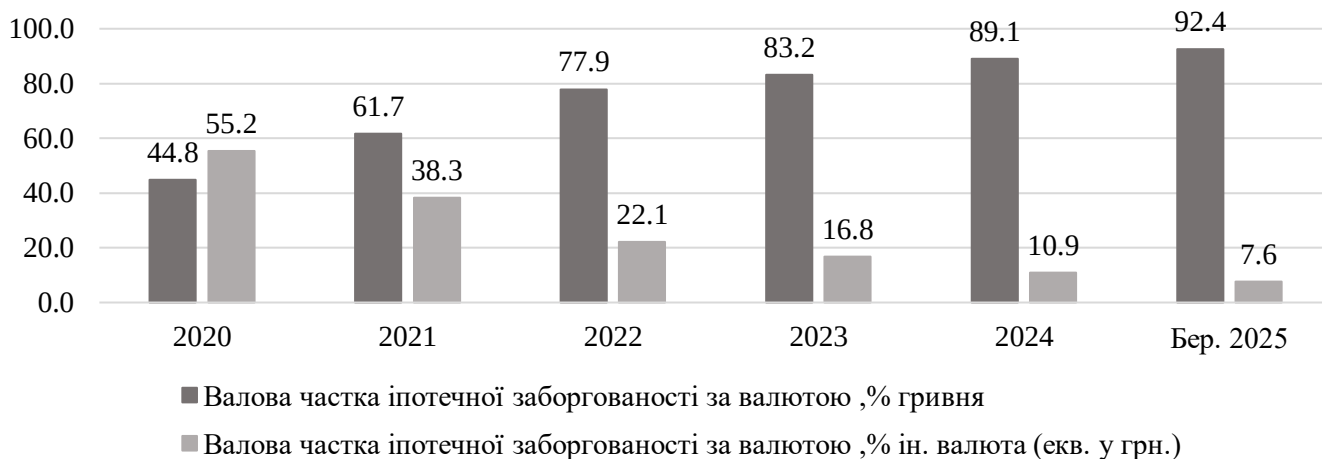


Рис. 2.6. Частка валютної та гривневої іпотечної заборгованості в Україні за 2020-2024 рр. та початку 2025 р., %

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.6, простежується тенденція до дедоларизації іпотечного портфеля. Якщо у 2020 році домінувала заборгованість в іноземній валюті (55,2 %), то з 2021 року відбулося поступове зростання частки гривневих кредитів: до 61,7 % у 2021 р., 77,9 % у 2022 р., 83,2 % у 2023 р., 89,1 % у 2024 р. та 92,4 % станом на березень 2025 р. Відповідно, частка валютної заборгованості скоротилася до 7,6 %.

Такий тренд зумовлений переважно поступовим погашенням історично сформованої валютної заборгованості (нові валютні кредити не видаються з 2011 року) та активізацією гривневого кредитування внаслідок впровадження державної програми пільгової іпотеки наприкінці 2022 року.

Структурні зміни у формуванні резервів за іпотечною заборгованістю у 2020-2024 роках та на початку 2025 року наведено на рис. 2.7, що дозволяє простежити зміни у валютній структурі іпотечного портфеля.

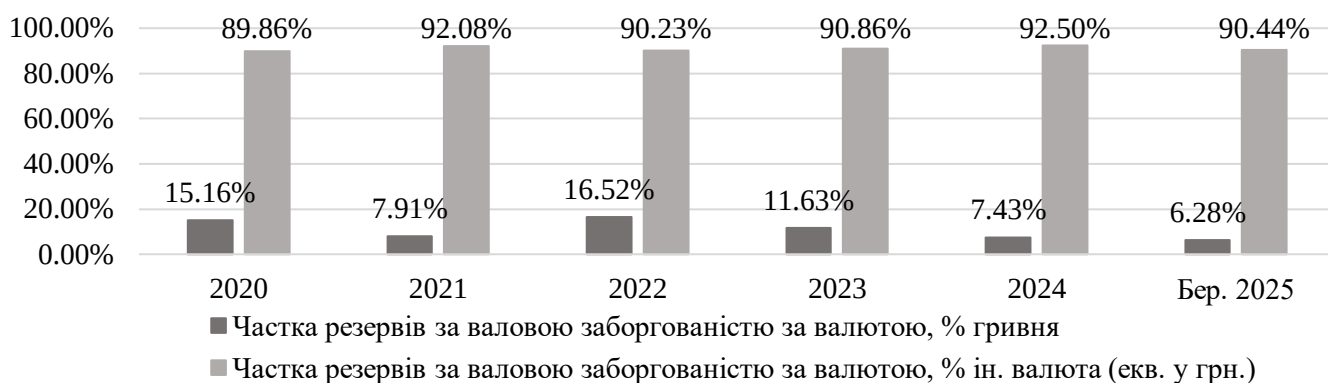


Рис. 2.7. Частка резервів за іпотечною заборгованістю в гривні та іноземній валюті за 2020-2024 рр. та початку 2025 р.

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.7, видно, що у 2020-2025 рр. частка резервів у валютному портфелі залишалася стабільно високою (понад 89 %), що свідчить про збереження значних ризиків у старому інвалютному сегменті. Натомість у гривневому портфелі спостерігається спадна динаміка резервування: з 15,2 % у 2020 р. до 6,3 % у березні 2025 р. Це зумовлено зростанням обсягів нових, менш ризикових кредитів у межах державних програм, а також коротким строком їх обслуговування, що знижує потребу у формуванні значних резервів.

Розглянемо рівень проблемної іпотечної заборгованості за валютною ознакою у 2020-2024 рр. та на початку 2025 р. (рис. 2.8).

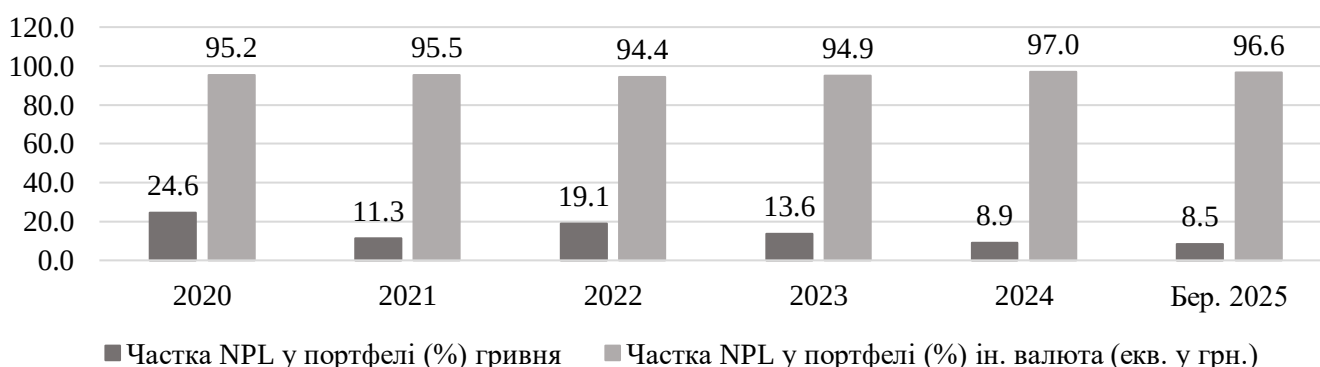


Рис. 2.8. Рівень проблемної іпотечної заборгованості за валютною ознакою за 2020-2024 рр. та початку 2025 р., %

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.8, видно, що у гривневому сегменті іпотечного портфеля у 2020-2025 рр. спостерігається стійке зниження частки непрацюючих кредитів (NPL): з 24,6 % у 2020 р. до 8,5 % у 2025 р. Це свідчить про покращення якості обслуговування позик, зумовлене жорсткішою кредитною політикою, підвищеними вимогами до позичальників та ефективністю державних програм. Водночас у валютному портфелі рівень NPL залишається стабільно високим – понад 94 %, що відображає його системну дефолтність.

Розглянемо показник покриття непрацюючих іпотечних кредитів (NPL) резервами у національній та іноземній валюті за 2020–2024 роки та на початку 2025 року (рис. 2.9).

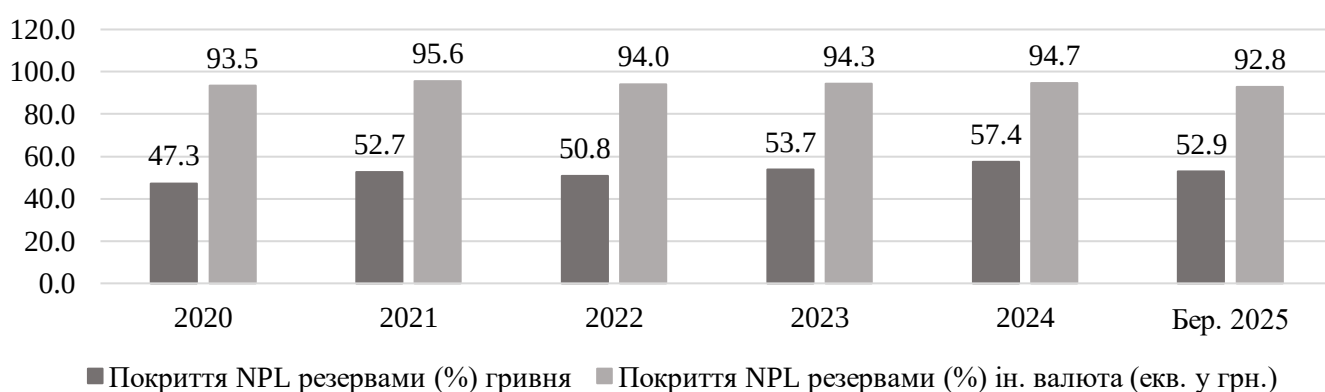


Рис. 2.9. Покриття резервами NPL у національній та іноземній валюті за 2020-2024 рр. та початку 2025 р., %

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.9 видно, що рівень покриття проблемних валютних кредитів залишався стабільно високим – понад 92 % упродовж усього періоду, що свідчить про обережну стратегію банків щодо старого валютного портфеля. У гривневому сегменті покриття зросло з 47,3 % у 2020 р. до 57,4 % у 2024 р., із незначним зниженням до 52,9 % у березні 2025 р. При цьому рівень покриття у гривні перевищує частку NPL, що свідчить про випереджальне формування резервів, зумовлене регуляторними вимогами та обережною внутрішньою політикою банків.

За додатком Д, чистий обсяг іпотечної заборгованості в Україні зріс утричі – з 10 298,3 млн грн у 2020 р. до 30 330,9 млн грн у березні 2025 р. Основне зростання

відбулося у гривневому сегменті (з 8973,8 млн до 30 079,6 млн грн), що свідчить про активізацію ринку та домінування національної валюти в новому кредитуванні. Обсяг валютної іпотеки скоротився до 251,3 млн грн, підтверджуючи завершення її життєвого циклу. Поточна структура чистого портфеля відображає як зростання обсягів кредитування, так і підвищення якості нових кредитів за рахунок дедоларизації та зниження ризиків у системі.

Підсумовуючи вищезазначене, у 2020-2025 роках іпотечний ринок України зазнав структурної трансформації. Кредитування повністю перейшло у гривню, а валютний портфель практично вичерпано. Частка NPL і рівень резервування свідчать про поступове покращення якості кредитів, особливо в новому сегменті, сформованому за участі державних програм. Зростання чистого обсягу іпотеки та скорочення частки проблемних договорів вказують на відновлення ринку за умов зваженої банківської політики та посиленої державної підтримки.

Щодо географічної ситуації в Україні за останні роки, то структура іпотечного кредитування набула чіткої регіональної концентрації. Основна частка кредитів припадала на безпечні центральні та західні області, тоді як у східних і південних регіонах активність залишалася мінімальною через високі ризики. Це відповідає ринковим тенденціям: станом на січень 2025 р. найбільше новобудов вводилося в Київській області (7 з 23 по країні), а попит на житло зростав у західних регіонах – Тернопільській, Івано-Франківській, Волинській та Львівській областях [52].

За даними Укрфінжитло, у 4 кв. 2022 р. було видано 470 іпотечних кредитів, з яких 40 % – у Києві та Київській області. У 2023 р. кількість кредитів зросла до 5855, з концентрацією у Київській області (27,1 %), Києві (17,4 %) та західних регіонах. У 2024 р. видано 8515 кредитів, із домінуванням Київської області (27,5 %) та Києва (21,9 %); водночас у прифронтових регіонах (Харківська, Запорізька, Миколаївська) активність залишалася низькою [51]. Загалом, іпотечна активність зосереджується у відносно безпечних регіонах з вищою платоспроможністю населення, що відображає загальне зміщення економічної активності країни в умовах війни.

У 2024-2025 рр. структура іпотечного кредитування демонструвала виразну диференціацію за типом нерухомості, з переважною орієнтацією на квартири,

здебільшого на вторинному ринку. У сегменті будинків середня вартість у 2024 р. становила 3,09 млн грн при площі 105,1 м², у 2025 р. – 3,0 млн грн при площі 97,4 м²; майже половина об'єктів (47 %) коштували понад 3 млн грн. У сегменті квартир середня вартість зросла з 2,36 млн грн (2024 р.) до 2,57 млн грн (2025 р.), площа залишалася стабільною – близько 55 м². Частка кредитування квартир на вторинному ринку коливалася у межах 40–65 % [51].

Ринковий попит підтверджує цю тенденцію: у січні 2025 р. в більшості регіонів кількість відгуків на оголошення про продаж квартир перевищувала кількість оголошень у 15-19 разів; у Києві – співвідношення становило 1:2, що свідчить про стійкий попит на готове житло [52].

Регіональні особливості цінової ситуації на ринку житла станом на початок 2 кварталу 2025 року та зміни вартості за пів року відображено на рис. 2.10.

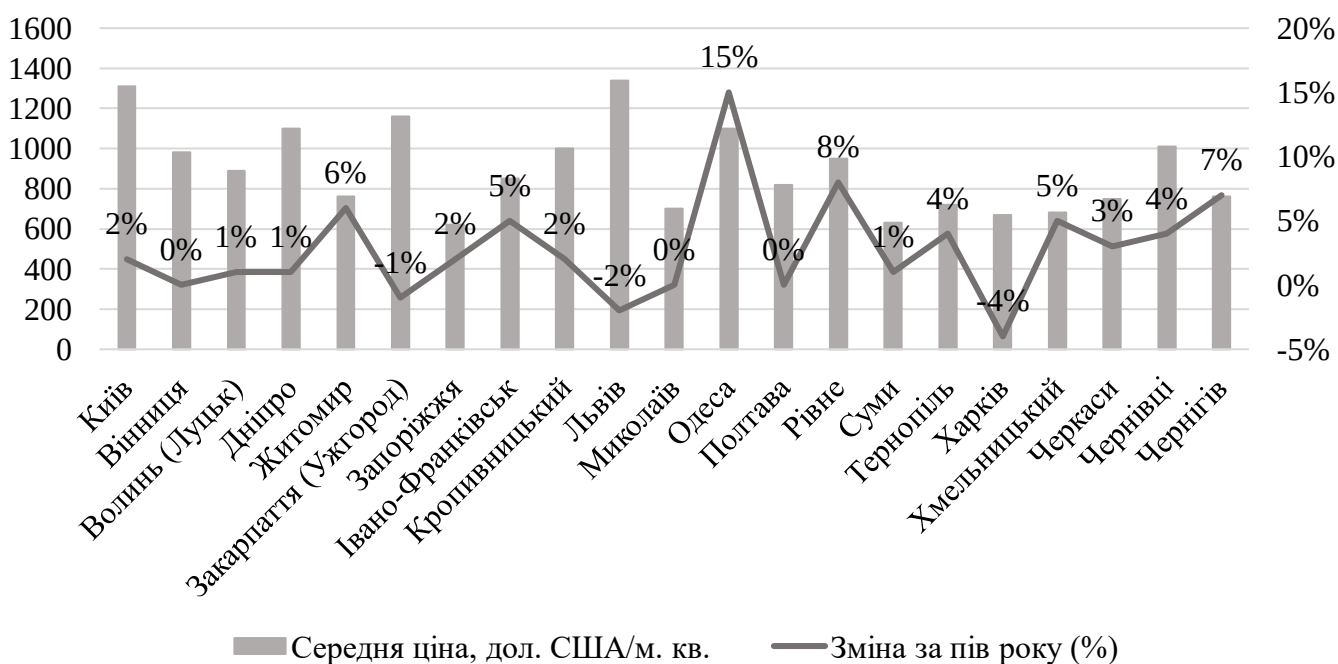


Рис. 2.10. Середня вартість житла станом на початок 2 кв. 2025 р. та зміна цін за пів року по регіонах України

Джерело: складено автором за матеріалами [44]

За рис. 2.10, проведено аналіз за первинним ринком житла станом на другий квартал 2025 року. Середня ціна за квадратний метр житла є найвищою в Києві (1310 дол. США/м²), Львові (1340 дол. США/м²) та Ужгороді (1160 дол. США/м²). Водночас

найнижчі ціни зафіксовано у Запоріжжі, Сумах, та Хмельницькому, на суму 620-680 дол. США за м². Серед регіонів із найбільш динамічним зростанням цін вирізняються Одеса (+15%), Рівне (+8%) та Чернігів (+7%), що підтверджує активізацію ринку нового житла в окремих областях України.

Хоча на початку 2024 року придбання нерухомості на первинному ринку все ще не викликало значного інтересу серед покупців. Згідно з опитуванням ЛУН, кількість угод купівлі-продажу залишалася на рівні 2023 року й не перевищувала п'яту частину показників довоєнного періоду [34, с. 15].

Проте, вже у січні спостерігалось поживлення інтересу до первинного житла серед користувачів з усіх регіонів України. Найбільше зростання кількості пошукових запитів зафіксовано в Тернопільській, Івано-Франківській, Волинській та Львівській областях [52].

Щодо доступності житла, за даними World Population Review на 2024 рік, національний індекс доступності житла становив лише 0,4, що значно поступається показникам інших країн: у США цей індекс дорівнює 3,3, а в Данії – 2,1. Такий результат вказує на вкрай низьку доступність житла для звичайного громадянина.

Основною причиною є те, що вартість житла в середньому перевищує 15 річних доходів громадянина, а іпотечне навантаження на дохід перевищує 282 відсотки, що створює значні фінансові бар'єри для більшості домогосподарств [33].

За даними ЛУН, станом на квітень 2025 року доступність житла в Україні значно варіюється залежно від регіону. Найменш доступним житлом залишається в Києві, де купівля трикімнатної квартири на вторинному ринку обійдеться у 18,8 річних зарплат, двокімнатної – у 12,7, а однокімнатної – у 8. Аналогічна ситуація спостерігається у Львові та Ужгороді, де на однокімнатне житло необхідно понад 9 років роботи за середню зарплату.

У протилежність цьому, найвищу доступність житла демонструють Миколаївська, Запорізька та Дніпропетровська області. Наприклад, у Миколаєві однокімнатну квартиру можна придбати в середньому за 3,5 річних зарплати, у Запоріжжі – за 3,1, а у Дніпрі – за 5. Ці регіони мають суттєво нижчі ціни на нерухомість порівняно з іншими областями.

Для повнішого розуміння реальної доступності житла, необхідно враховувати динаміку середньої заробітної плати та рівень інфляції, оскільки саме вони визначають реальну купівельну спроможність громадян (рис. 2.11).

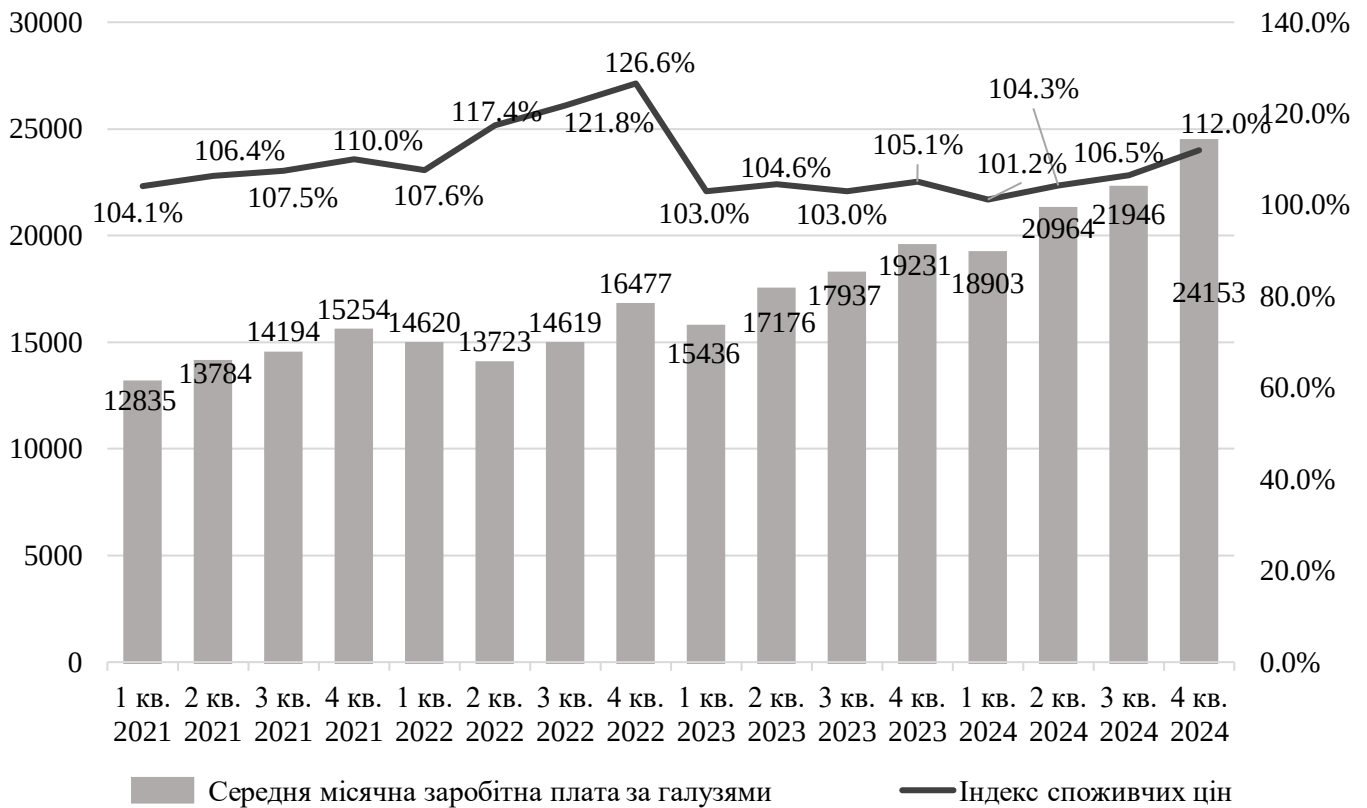


Рис. 2.11. Обсяг середньої заробітної плати та індексу споживчих цін як факторів реальної купівельної спроможності населення за 2021-2024 рр. (тис. грн)

Джерело: складено автором за матеріалами [106]

За рис. 2.11, ми бачимо, що хоча номінальна заробітна плата в Україні демонструвала зростання навіть в умовах воєнного стану, висока інфляція, особливо у 2022 році, суттєво нівелювала цей ріст, зменшуючи реальні доходи населення. Це створює додаткові фінансові бар'єри для домогосподарств, ускладнюючи накопичення коштів для першого внеску та подальше обслуговування іпотечних зобов'язань.

Важливим індикатором доцільності іпотечного кредитування є співвідношення між вартістю придбання житла та сумарними витратами на його довгострокову оренду.

З початку 2025 року ринок оренди житла в Україні демонструє складну та регіонально неоднорідну динаміку, що безпосередньо пов'язана із безпековою ситуацією в країні.

За даними Держстату та ЛУН, середня вартість оренди однокімнатної квартири в Україні у березні 2025 року становила 7413 грн, що на 2,7% більше, ніж на початку року. Найвищі ціни стабільно фіксуються у західних регіонах – Закарпатській (11 769 грн), Львівській (10 749 грн) та Рівненській (10 263 грн) областях. Київ посідає четверте місце з показником 9777 грн. У той самий час найнижчі ставки спостерігаються у Херсонській, Запорізькій та Миколаївській областях (3118-3908 грн), де попри регулярні обстріли ринок оренди зберігається через фактичну відсутність альтернативного ринку купівлі-продажу **[Error! Reference source not found.]**.

Упродовж I кварталу спостерігалось сповільнення темпів зростання орендних ставок або навіть їх зниження у низці міст. Так, у Києві та Ужгороді середня вартість оренди 1-кімнатної квартири зменшилася на 3%, у Львові та Івано-Франківську – на 7%, у Дніпрі, Рівному та Одесі – на 12%. При цьому в Києві зріс попит на житло у новобудовах, що обумовлено питаннями безпеки [44].

Відзначається зниження доступності оренди у відносно безпечних регіонах – орендна плата перевищує 50% середнього заробітку, за винятком Черкас та Хмельницького. Водночас у прифронтових містах (Харків, Запоріжжя, Миколаїв, Одеса) співвідношення витрат на оренду до зарплати значно нижче (19-39%) через низький попит.

Дослідження Університету Бата показало, що кожен обстріл знижує вартість продажу 1-кімнатної квартири в середньому на 2000 грн, а оренди – на 10 грн. Кількість оголошень про оренду зростає з кожним інцидентом, що відображає відтік населення. Натомість у спокійніших регіонах підвищений попит стимулює зростання цін [107]

Основним чинником структури ринку оренди житла в Україні нині є інтенсивність бойових дій. Підвищення попиту та цін у західних регіонах і

нестабільність у центральних та прифронтових містах є прямим наслідком збройної агресії та внутрішньої міграції.

Оренда й іпотека – два основні способи забезпечення житлом, кожен із перевагами та ризиками. Оренда дає гнучкість та не потребує значних вкладень чи довгострокових зобов'язань, але платежі не формують капітал, а житло залишається чужою власністю. Іпотека дозволяє інвестувати у власне житло й забезпечує стабільність, проте пов'язана з фінансовими ризиками та потребою стабільного доходу, зобов'язаннями перед банком і меншою мобільністю. Вибір між ними – це баланс між свободою та відповідальністю, між гнучкістю й власністю.

Уявімо ситуацію: банк надає іпотечний кредит у розмірі 450 тис. грн під 20% річних строком на 5 років. Додаткові витрати — страховка (1%), банківська комісія (1,5–3%), державне мито та внесок до Пенсійного фонду (по 1%). Загальні виплати за кредитом складуть близько 679 тис. грн, щомісячний платіж – приблизно 11,3 тис. грн. Оренда аналогічної квартири у Києві коштуватиме в середньому 10 тис. грн на місяць. За 5 років це близько 600 тис. грн. Таким чином, оренда на 80 тис. грн дешевша, однак ці кошти не формують власного капіталу. Іпотека дозволяє поступово інвестувати у власне житло, але вимагає стабільного доходу та готовності до фінансових зобов'язань [105].

За аналітичними даними платформи онлайн-оголошень OLX, станом на січень 2025 року, середній термін окупності житла в Україні при здачі в оренду становить 12-13 років. У таких містах, як Ужгород, Дніпро та Луцьк, цей термін складає 8-10 років, що свідчить про фінансову доцільність купівлі нерухомості. Натомість у Києві, Одесі, Чернігові та Херсоні термін окупності перевищує 15 років, що може спонукати громадян обирати оренду як тимчасово більш вигідний варіант [57].

Тому, питання у позичальника, що обрати: іпотеку чи орендувати, не має універсальної відповіді – вибір залежить від особистої ситуації, фінансової стійкості та очікувань щодо майбутнього.

2.3. Аналіз сучасної практики іпотечного кредитування в банках України

Станом на 2025 рік іпотечне кредитування в Україні поступово відновлюється після кількох кризових періодів. Банки пропонують кредити під заставу нерухомого майна на строк до 20-25 років, а потенційними позичальниками є дієздатні громадяни України віком зазвичай від 21 до 70 років на момент повного погашення зобов'язань [54].

Для отримання іпотеки банки зазвичай вимагають підтвердженого офіційного працевлаштування протягом не менше півроку або року, а також документально підтвердженого доходу. Наприклад, для придбання житла вартістю близько 1 млн грн необхідний дохід на рівні 20-25 тис. грн на одного члена сім'ї [58].

Ставка за кредитами формується на основі облікової ставки НБУ (15,5% на початок квітня 2025 року), однак її реальне значення залежить від банку, обраної програми та кредитної історії позичальника. Існують два основні типи відсоткових ставок: фіксовані (зазвичай діють протягом першого року чи кількох років) та плаваючі, які надалі коригуються відповідно до ринкових індикаторів.

Станом на травень 2025 року було проаналізовано 60 банків, з яких близько 33 надають іпотечні кредити. Частина з них пропонує іпотеку лише на комерційну нерухомість або на придбання земельних ділянок. Деякі з них, наприклад, АТ «Банк ГРАНТ» або АТ «Банк 3/4», мають обмежену цільову групу позичальників або не мають прямої іпотечної програми та позиціонуються частково як споживчий кредит.

Для порівняння умов, було відібрано 6 банків, які пропонують іпотечне кредитування для фізичних осіб (додаток Е).

Зазвичай банки пропонують строк кредитування в діапазоні від одного до 25 років. Наприклад, АТ «Банк Кредит Дніпро» надає іпотечні кредити на термін до 25 років, тоді АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» – до 15 років. Сума кредиту коливається залежно від банку та програми: АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» готовий фінансувати до 15 мільйонів гривень, АТ АБ «РАДАБАНК» – до 10 мільйонів гривень.

Процентні ставки зазвичай мають комбіновану структуру. Багато банків встановлюють фіксовану ставку на перший рік або перші кілька років, після чого ставка стає плаваючою – прив'язаною до індексу UIRD (Ukrainian Index of Retail Deposit Rates) із додатковою маржею. Наприклад, у АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» ставка становить 11,5% з щорічною корекцією, у АТ «СЕНС БАНК» – 16,99% на перший рік з переходом на $UIRD3M + 4\%$, у АТ АБ «РАДАБАНК» – 16–18,4% на три роки з подальшою зміною на $UIRD12M + 6\%$.

Реальна річна ставка (APR), яка враховує всі супутні витрати та страхування, значно відрізняється між банками. Наприклад, у АТ АБ «РАДАБАНК» вона становить від 20,92% до 25,28%, у АБ «Південний» – від 25,79% до 97,62%, у АБ «УКРГАЗБАНК» – від 22,94%, в АТ «Ощадбанк» – 34,02%, а в АТ «СЕНС БАНК» – 35,32%. Це свідчить про те, що підсумкова вартість кредиту залежить не лише від номінальної ставки, а й від структури додаткових платежів.

Що стосується першого внеску, більшість банків вимагають від 20 до 30% від вартості житла. Водночас деякі установи допускають кредитування із нульовим першим внеском за умови надання додаткової застави. Наприклад, у АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» та АБ «Південний» можливо оформити кредит із нульовим внеском при наданні додаткового забезпечення, а в АТ «Банк Кредит Дніпро» – за схожих умов.

Комісії за видачу кредиту зазвичай становлять від 0,99% до 2% від суми позики. Зокрема, АТ «Ощадбанк» та АБ «УКРГАЗБАНК» стягують комісію в розмірі 0,99%, тоді як у АТ АБ «РАДАБАНК» у вона сягає 2%. Забезпеченням за іпотечними кредитами зазвичай виступає іпотека нерухомого майна, проте деякі банки дозволяють додавати й інші види забезпечення. Наприклад, АТ АБ «РАДАБАНК» приймає не лише іпотеку, а й заставу рухомого майна, поруку, а також заставу майнових прав, у той час як АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» дозволяє використовувати тільки додаткову заставу та поруку.

Обов'язковою умовою для отримання іпотеки є страхування як предмета іпотеки, так і, часто, життя позичальника. Ставки за страхування майна зазвичай становлять 0,3-0,5% від його вартості, а страхування життя – від 0,5% до 0,8%.

Наприклад, в АТ «Ощадбанк» ці показники становлять 0,33% для майна та 0,65% для життя, в АБ «УКРГАЗБАНК» – відповідно 0,3% і 0,8%.

До складу додаткових витрат входять обов’язкові платежі на користь нотаріуса, оцінювача майна, сплата пенсійного збору (1%) та, за потреби, військового збору або адміністративних зборів. АБ «УКРГАЗБАНК», наприклад, зазначає витрати на нотаріальні послуги у розмірі 17 тисяч гривень, а оцінку майна – від 5,2 до 7,5 тисяч гривень. В АТ «Ощадбанк» ці витрати становлять 13,2-16,4 тисячі гривень за нотаріальні послуги та 3,7–5,6 тисячі гривень за оцінку.

Таким чином, український ринок іпотеки наразі пропонує широкий вибір продуктів: від варіантів із мінімальними початковими витратами до класичних програм із передбачуваними умовами. Для клієнтів із базовими вимогами привабливими є пропозиції АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» та АБ «Південний», для орієнтованих на стабільність – АТ «Ощадбанк» та АБ «УКРГАЗБАНК».

В цілому, різноманіття програм свідчить про зрілість ринку та його здатність адаптуватися до потреб різних груп споживачів.

Динаміка кількості банків, залучених до іпотечного кредитування, у період з 4 кварталу 2021 року по січень 2025 року представлена на рис. 2.12, що дозволяє оцінити темпи відновлення ринку після спаду у 2022 році.

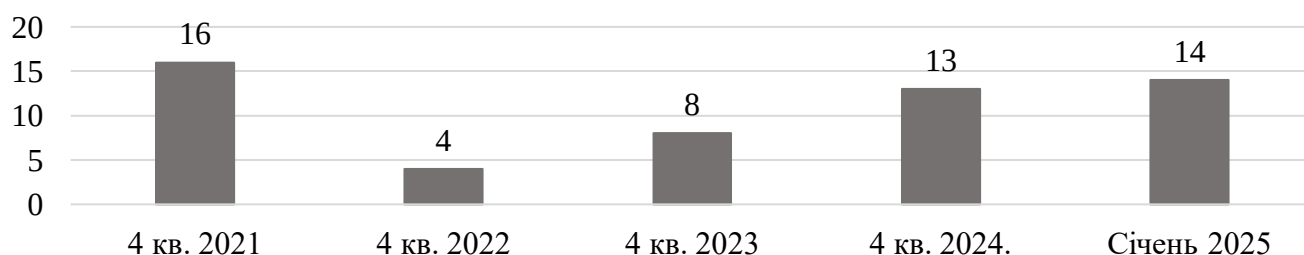


Рис. 2.12. Кількість банків, що видають іпотечні кредити за період з 4 кв. з 2021 року по січень 2025 року, од

Джерело: складено автором за матеріалами [50]

За рис. 2.12, можна побачити, відновлення активності банків на ринку іпотечного кредитування після значного спаду в 2022 році. Кількість банків, що видають нові кредити зросла з 4 у 2022 році до 14 у січні 2025 року. Це свідчить про

зміцнення банківського сектору та поступового відновлення ринку іпотечного кредитування.

Варто зазначити, що більшість банків, які надають іпотечні кредити, працюють у межах державної програми. Протягом останніх двох років участь у неї взяли 11 банків (рис. 13).

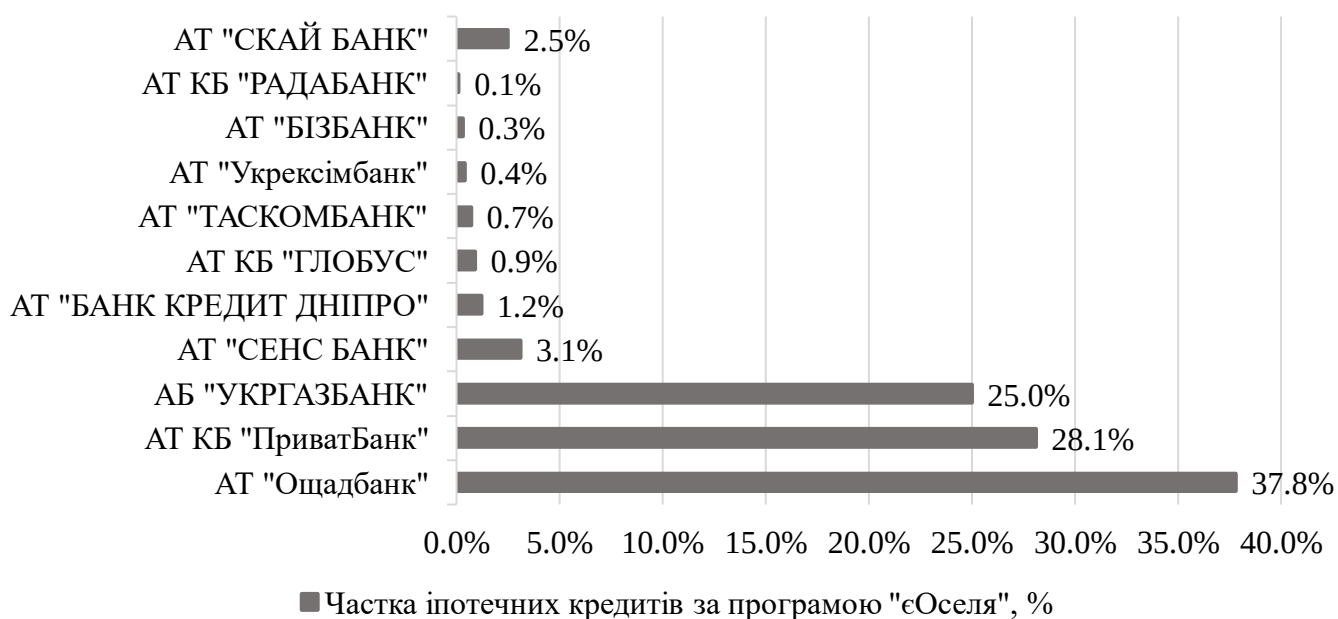


Рис. 2.13. Частка іпотечних кредитів за програмою «єОселя» за банками за період 2022-2024 рр. та початку 2025 р.

Джерело: складено автором за матеріалами [51]

За рис 2.13, можна побачити, що основна частка іпотечних кредитів за програмою «єОселя» зосереджена в трьох банках: АТ «Ощадбанк» (37,8%), АТ КБ «ПриватБанк» (28,1%) та АБ «УКРГАЗБАНК» (25,0%). Решта банків мають незначну частку ринку, кожен менше ніж 5%. Це вказує на високу концентрацію державної програми в кількох ключових банках.

Структурний розподіл обсягів іпотечного кредитування за банками в межах програми «єОселя» у 2022–2024 роках та на початку 2025 року представлено на рис. 2.14, що ілюструє високу концентрацію ринку у кількох ключових банках.

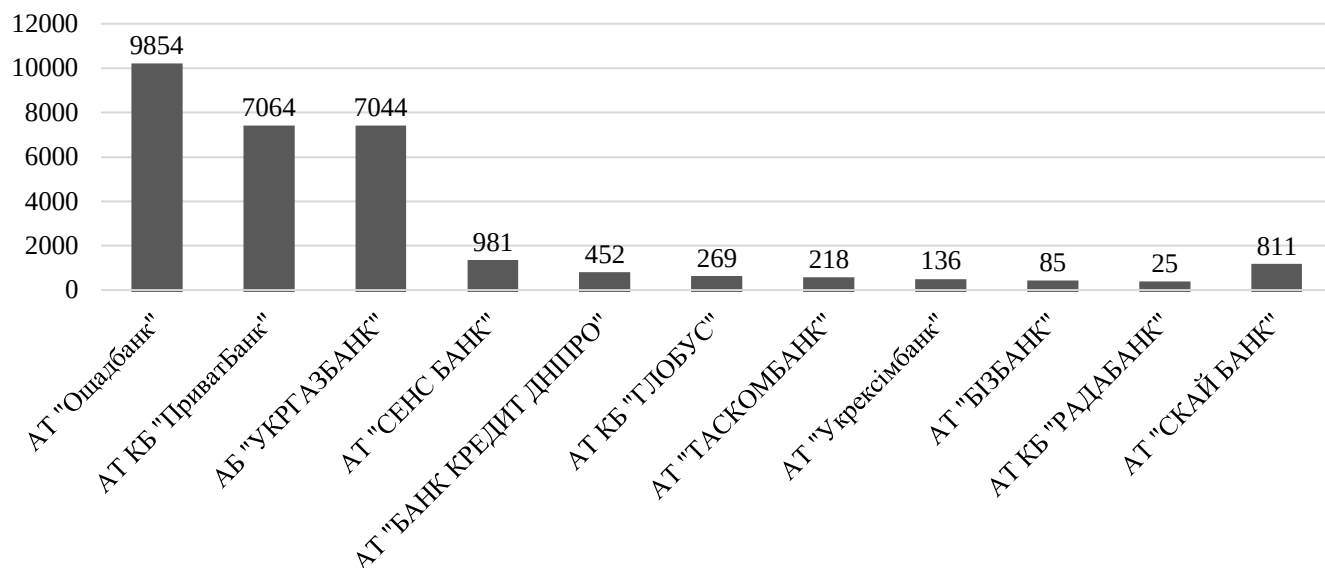


Рис. 2.14. Розподіл обсягів іпотечного кредитування за банками в межах державної програми «єОселя» за період 2022-2024 рр. та початок 2025 р., млн грн

Джерело: складено автором за матеріалами [51]

За рис. 2.14., графік показує, що найбільшу суму іпотечних кредитів за програмою «єОселя» надали АТ «Ощадбанк» (9854 млн грн), АТ КБ «ПриватБанк» (7064 млн грн) та АБ «УКРГАЗБАНК» (7044 млн грн), які залишаються основними гравцями на цьому ринку.

Інші банки мають значно менші обсяги фінансування, зокрема АТ «Укрексімбанк» –лише 136 млн грн, що є найнижчим серед держбанків.

Проте, з жовтня 2024 року АТ «Укрексімбанк» вийшов з програми «єОселя», зосередившись на корпоративному фінансуванні [59]. Тому, на іпотечному ринку станом на початок 2025 року залишається лише 10 банків, які діють за програмою.

За даними Укрфінжитло, станом на лютий 2025 р. середній портрет позичальника виглядає так: 44,7 % – особи віком 26-35 років, 33,2 % – 36-45 років, середній вік – 35 років; 65 % – чоловіки. Понад половину кредитів отримали військовослужбовці та силовики (53,1 %), інші групи: педагоги (8,02 %), медики (7,98 %), ВПО (3,09 %), ветерани (2,18 %), науковці (2,08 %) [60].

У більшості випадків кредити оформлювали домогосподарства з однієї особи (32,7 %) або з однією дитиною (31,4 %). Середня житлова площа на одного члена сім'ї – 28,9 м². Загалом житлом забезпечено 14 476 домогосподарств.

Умови програми передбачають пільгову ставку – 3 % для військовослужбовців, медиків, освітян, науковців і працевлаштованих громадян (не менше 6 міс.), та 7 % — для ветеранів, ВПО та громадян, які не мають житла або мають нерухомість меншої за норму [60]. Житло в зонах бойових дій або на окупованих територіях не підлягає фінансуванню [51].

Кредитування здійснюється виключно на квартири в багатоквартирних будинках, нові або введені в експлуатацію не більше 3 років тому; для ВПО – до 10 років. Погашення здійснюється за ануїтетним або класичним графіком. Подання заявки відбувається онлайн через застосунок «Дія», із подальшою перевіркою банком платоспроможності позичальника та відповідності обраного об'єкта [62].

У березні 2025 р. зафіксовано перші випадки використання сертифіката «ЄВідновлення» як джерела покриття початкового внеску в межах «ЄОселі», зокрема АТ «ТАСКОМБАНК» та АТ КБ «ПриватБанк» [65]. Це демонструє синергію державних інструментів підтримки постраждалих верств населення.

Отже, у сучасних умовах іпотечне кредитування житла в Україні стикається з низкою серйозних викликів, значна частина яких безпосередньо пов'язана з триваючою війною. Основною перешкодою є воєнні ризики, зокрема ймовірність знищення заставного майна через обстріли або бойові дії. Тому приклад, що станом на січень 2024 року збитки, завдані житловому фонду в Україні, становили 59 млрд доларів [53].

Це унеможлиблює реалізацію іпотеки на значній частині території країни, особливо поблизу лінії фронту. Додатковим фактором є зниження платоспроможності населення через втрату роботи, мобілізацію та загальну економічну нестабільність.

У цих умовах більшість банків зосереджують іпотечне кредитування виключно в межах державної програми «ЄОселя», яка охоплює до 90-97% нових угод. У той же час ринкове іпотечне кредитування фактично призупинене через високі відсоткові ставки, суворі вимоги до позичальників і нестачу довгострокових ресурсів [63].

Крім того, бюрократичні та технічні труднощі, як кібератаки на державні реєстри, теж ускладнюють процес укладання угод. Незважаючи на окремі позитивні

зрушення, масштабне відновлення іпотеки потребує стабілізації безпекової ситуації, розширення державних програм і розвитку механізмів страхування воєнних ризиків [64].

У ході проходження виробничої практики було здійснено аналіз іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк», який наразі бере участь у реалізації тільки державної програми «єОселя». Аналіз діяльності фінансової установи дозволяє оцінити практичну реалізацію програми «єОселя» в межах банківської системи.

Банк забезпечує повністю цифрову подачу заявки через застосунок «Дія» з попереднім рішенням за один банківський день. Особливістю участі банку в програмі є не лише зручність користування послугою, а й чітке дотримання усіх державних норм та гарантій [98]. У майбутньому банк планує розширити можливості, реалізувавши подачу заявок, додавання документів та відстеження статусу іпотечного кредиту безпосередньо через мобільний застосунок Приват24, що зробить процес отримання іпотеки ще доступнішим та швидшим для клієнтів [96].

За табл. 2.4, розглянемо основні умови кредитування за програмою «єОселя» у АТ КБ «ПриватБанк».

Таблиця 2.4

Основні умови іпотечного кредитування за програмою «єОселя» у АТ КБ
«ПриватБанк»

Показник	Значення
Мінімальна сума	100 тис. грн
Максимальна сума	5 млн грн
Термін	12-240 місяців
Власний внесок	Від 20% від вартості нерухомості
Ставка (з компенсацією)	3% річних (до 10 років), далі – 6%
Ставка (без компенсації)	7% річних (до 10 років), далі – 10%
Схема погашення	Ануїтет
Комісія разова	1% від суми кредиту
Страхування іпотеки	Від 0,25% до 1,25% (з воєнними ризиками)
Послуги нотаріуса	12 тис. грн (орієнтовано)
Оцінка майна	3500 грн (орієнтовано)
Реальна річна ставка	Від 7,3% до 11,1%

Джерело: складено автором за матеріалами [98]

За табл. 2.4, ми бачимо, що АТ КБ «ПриватБанк» надає іпотечні кредити за програмою «єОселя» сумою від 100 тис. до 5 млн грн строком від 12 до 240 місяців. Перший внесок становить щонайменше 20%. Відсоткова ставка – 3% або 7% річних залежно від категорії позичальника, з подальшим підвищенням після 10 років. Обов'язкові витрати включають комісію 1%, страхування, оцінку майна та послуги нотаріуса. Погашення здійснюється за ануїтетною схемою. Страхування іпотеки в банку може становити від 0,25% до 1,25% в залежності від наявності військових ризиків. Це означає, що для позичальників, які проживають або мають майно в зонах, де існують військові ризики, ставка на страхування може бути вищою (1,25%).

Позичальниками можуть бути резиденти України віком від 21 до 65 років, які не мають іншого житла або володіють нерухомістю меншою за нормативну площу – 52,5 м² на одну особу та 21 м² на кожного наступного члена сім'ї. Такі обмеження не стосуються житла на тимчасово окупованих територіях або в зонах бойових дій.

Щодо об'єкта іпотеки, то він має бути розташований лише в межах територій, підконтрольних Україні. Нерухомість, введена в експлуатацію більше ніж 10 років тому, зазвичай не допускається. Вартість житла не має перевищувати встановлену граничну вартість 1 м² відповідно до постанови КМУ № 856 [100].

Іпотечне страхування є обов'язковим. Воно покриває ризики, пов'язані з пожежами, вибухами, стихійними лихами, протиправними діями третіх осіб та аваріями. Страхова сума може бути спрямована або на погашення тіла кредиту, або на відновлення пошкодженого майна. Існує також варіант страхування з урахуванням воєнних ризиків [99].

У зв'язку з воєнним станом діють особливі умови. Зокрема, банк не має права стягувати майно позасудово на тимчасово окупованих територіях або в зонах бойових дій. Для військових та мобілізованих передбачена можливість призупинення платежів [100].

З загальної інформації з додатку Ж, здійснено поглиблений аналіз іпотечного портфелю АТ КБ «ПриватБанк». З цього додатку було виділено склад іпотечного портфелю банку за стадіями кредитного ризику та наведено у табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Склад іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк»
за стадіями кредитного ризику за 2020-2024 рр. та початок 2025 р.

Період	2020	2021	2022	2023	2024
Стадія 1	17,9%	31,5%	41,8%	61,9%	74,0%
Стадія 2	5,5%	3,9%	39,1%	24,0%	17,5%
Стадія 3	76,6%	64,6%	19,1%	14,2%	8,5%

Джерело: складено автором за матеріалами [100]

За табл. 2.5, ми бачимо покращення якості іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» у 2020-2024 роках. Частка кредитів на 1-й стадії зросла з 17,9% до 74,0%, що вказує на переважання активів з низьким кредитним ризиком. Натомість частка проблемної заборгованості скоротилась із 76,6% до 8,5%. Найбільший перехід відбувся у 2022 році – у період запуску програми «ЄОселя», коли одночасно зросла частка стадії 2 (39,1%), що свідчить про перехідну фазу оздоровлення портфеля.

Загалом динаміка демонструє успішну реструктуризацію старих боргів і формування якісного портфеля нових іпотечних кредитів.

За табл. 2.6, розглянемо розподіл резервів за стадіями.

Таблиця 2.6

Розподіл резервів за іпотечними кредитами АТ КБ «ПриватБанк»
за стадіями за 2020-2024 рр. та початок 2025 р., %

Період	2020	2021	2022	2023	2024
Стадія 1	0,4%	13,0%	3,8%	5,8%	7,7%
Стадія 2	1,1%	0,7%	41,9%	36,4%	38,1%
Стадія 3	98,5%	86,3%	54,3%	57,8%	54,4%

Джерело: складено автором за матеріалами [100]

За табл. 2.6, ми помічаємо, що у структурі резервів АТ КБ «ПриватБанк» домінують нарахування за кредитами 3-ї стадії, частка яких у 2020-2021 роках перевищувала 85%. У наступні роки спостерігається перерозподіл – частка стадії 3 знижується до 54,4% у 2024 році, паралельно зі зростанням резервів за 2-ю стадією – з 0,7% до 38,1%. Це відображає трансформацію ризикового профілю портфеля, зокрема реструктуризацію проблемних кредитів та переоцінку частини зобов'язань

як таких, що мають підвищений, але не критичний рівень ризику. Резерви за стадією 1 залишаються незначними, що є типовим для позик із мінімальним рівнем кредитного ризику.

Динаміка зміни рівня резервування у структурі іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» у 2020-2024 роках представлена на рис. 2.15., що дозволяє простежити поступове зменшення кредитного ризику.

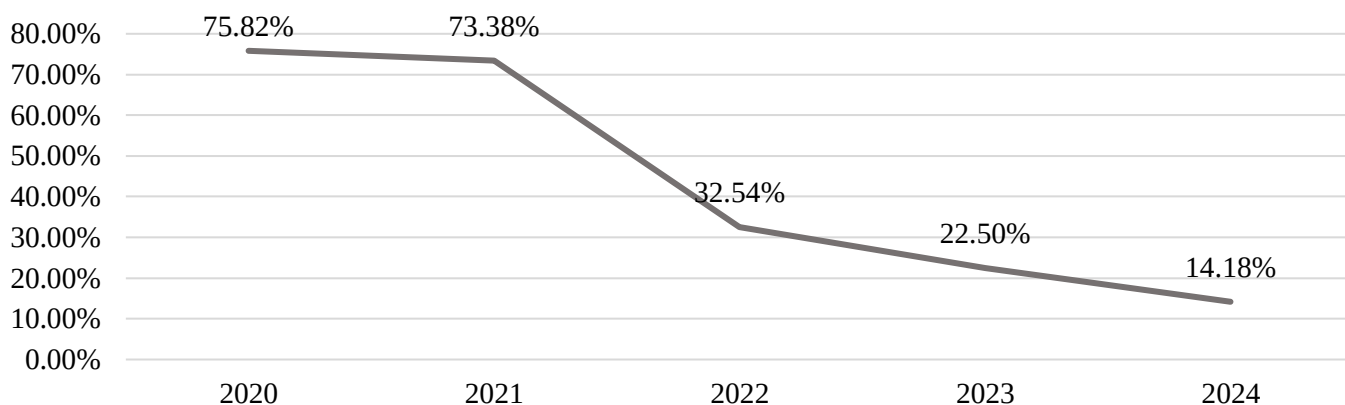


Рис. 2.15. Обсяг резервування іпотечних кредитів до загального портфеля іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк» за 2020-2024 рр.

Джерело: складено автором за матеріалами [100]

За рис. 2.15, було проаналізовано, що протягом 2020-2024 років рівень резервування в структурі іпотечного портфеля банку суттєво знизився з 75,82% у 2020 році до 14,18% у 2024-му. Це свідчить про зменшення кредитного ризику, поступове виведення з портфеля проблемних активів та переорієнтацію банку на видачу нових якісних кредитів, зокрема в межах державної програми «єОселя».

Зниження обсягу резервування корелює зі зменшенням частки кредитів 3-ї стадії та зростанням ваги активів на 1-й стадії, що підтверджує структурне покращення якості іпотечного портфеля.

Оскільки АТ КБ «ПриватБанк» наразі працює переважно за державною програмою, доцільно порівняти динаміку іпотечного кредитування з банками (додаток К), що кредитують як за стандартними умовами, так і за державною програмою.

Розглянемо відповідну динаміку в АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «СЕНС БАНК» за 2020-2024 роки (рис. 2.16.).

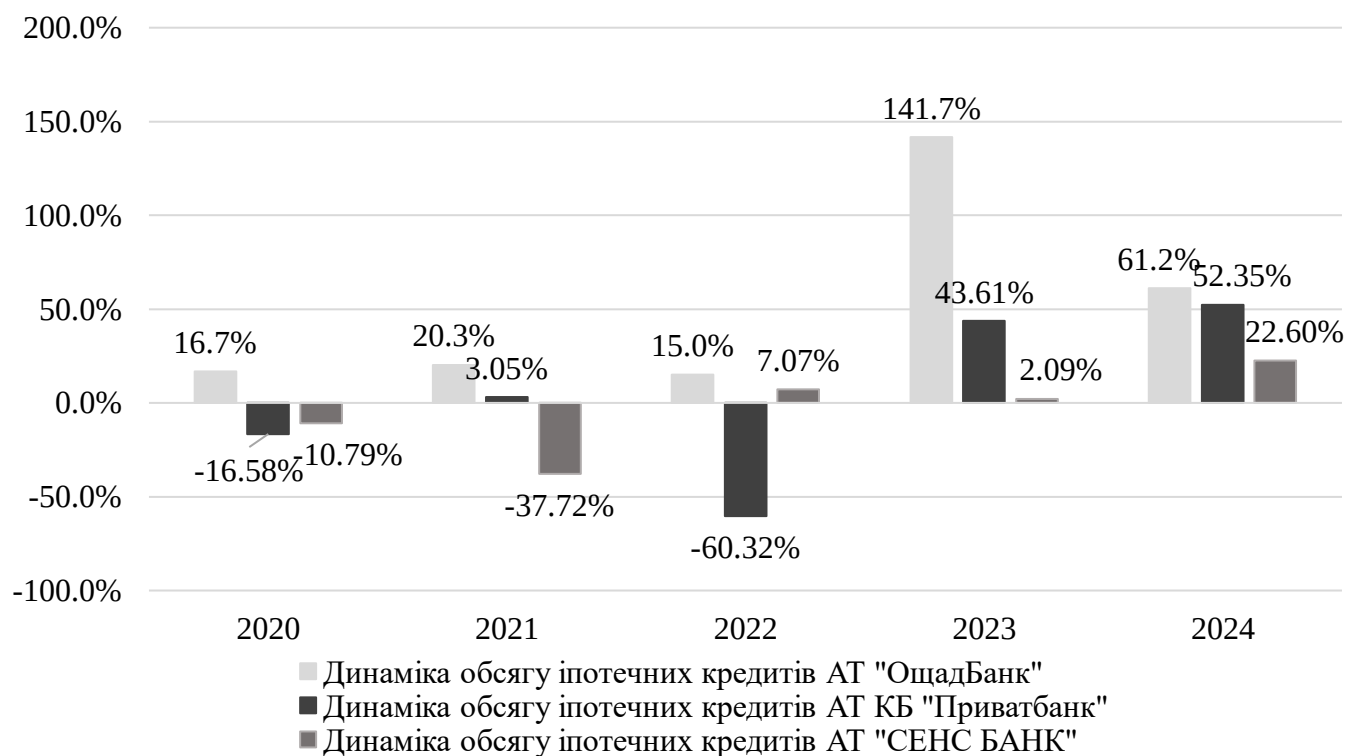


Рис. 2.16. Зміна обсягів іпотечних кредитів в АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «СЕНС БАНК» за 2020-2024 рр.

Джерело: складено автором за матеріалами [100, 102, 103]

Так, за рис. 2.16, графік демонструє динаміку іпотечного портфеля трьох банків. У 2022-2024 роках чітко простежується вплив державної програми «єОселя» на активність банків у цьому сегменті.

Найбільш виразне зростання відбулося в АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «Ощадбанк», які долучилися до програми з жовтня 2022 року. У 2023 році обсяг іпотеки в АТ «Ощадбанк» зріс на 141,7%, в АТ КБ «ПриватБанк» – на 43,6%, що свідчить про суттєву переорієнтацію банків на кредитування в межах державної підтримки.

АТ «СЕНС БАНК», який приєднався до програми лише з листопада 2023 року, демонструє скромніше зростання: 22,6% у 2024 році. Його показники у попередні роки залишалися нестабільними через відсутність участі в програмі: -60,3% у 2022 році, лише +2,1% у 2023-му. Загалом, графік підтверджує, що банки, які приєдналися

до «Оселі» раніше, демонструють істотно вищу динаміку іпотечного кредитування порівняно з тими, що працювали переважно у стандартному сегменті.

На рис. 2.17. наведено структуру кредитного портфеля фізичних осіб за часткою іпотечних кредитів у трьох банках у 2020–2024 роках.

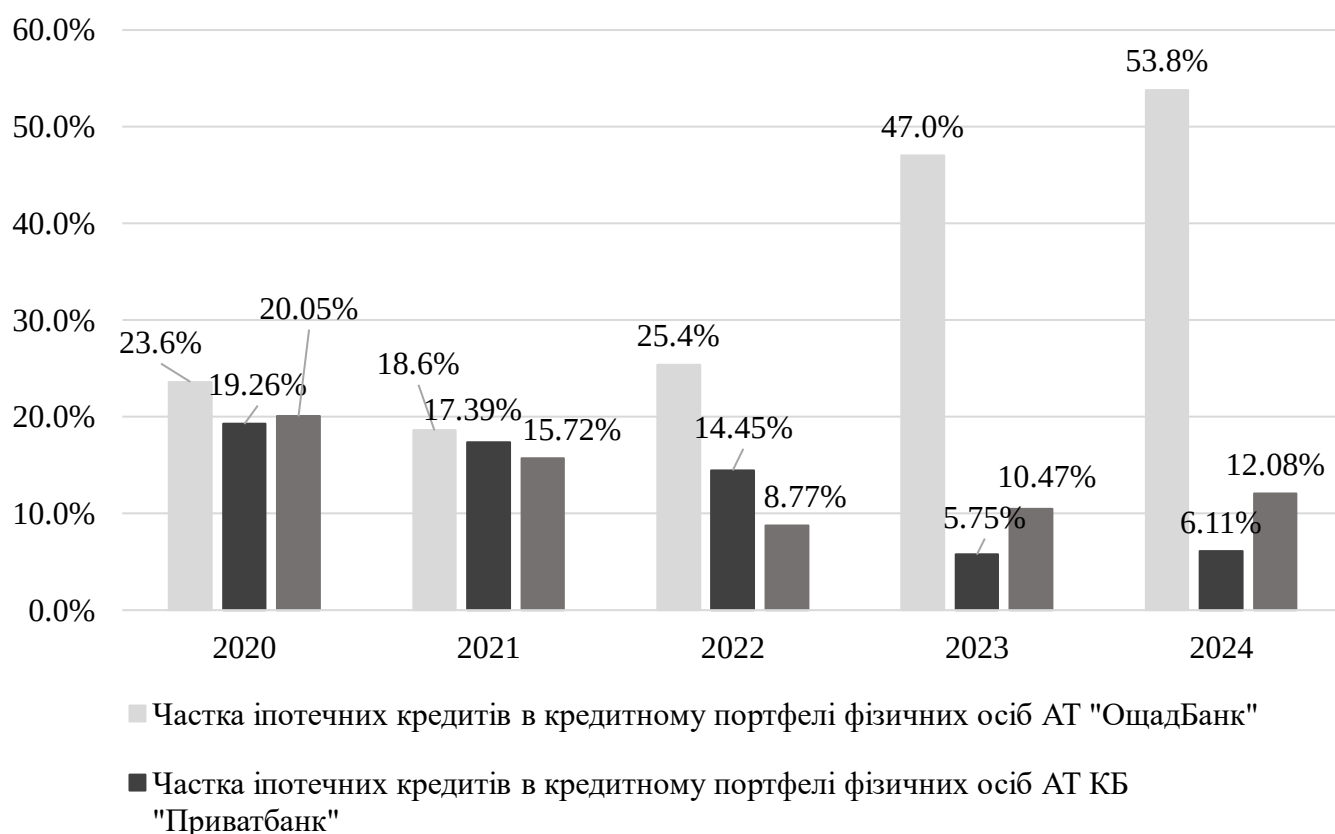


Рис. 2.17. Структура кредитного портфеля фізичних осіб: частка іпотеки в АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «СЕНС БАНК» за 2020-2024 рр.

Джерело: складено автором за матеріалами [100, 102, 103]

За рис. 2.17. видно, що частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі фізичних осіб АТ «Ощадбанк» зросла з 25,4% у 2022 році до прогнозованих 53,8% у 2024 році, а АТ КБ «ПриватБанк» – з 14,45% до 6,11%, хоча 2024 рік показує зниження порівняно з 2023 роком, коли було 10,47%, що, ймовірно, пов'язано з їхньою участю тільки у межах програмі. Натомість, АТ «СЕНС БАНК», який приєднався до програми пізніше (з листопада 2023 року), демонструє більш помірне зростання цього показника, зростаючи з 8,77% у 2022 році до прогнозованих 12,08% у 2024 році.

Далі розглянемо, яку роль у формуванні іпотечного портфеля банків відіграє державна програма «єОселя» (рис. 2.18).

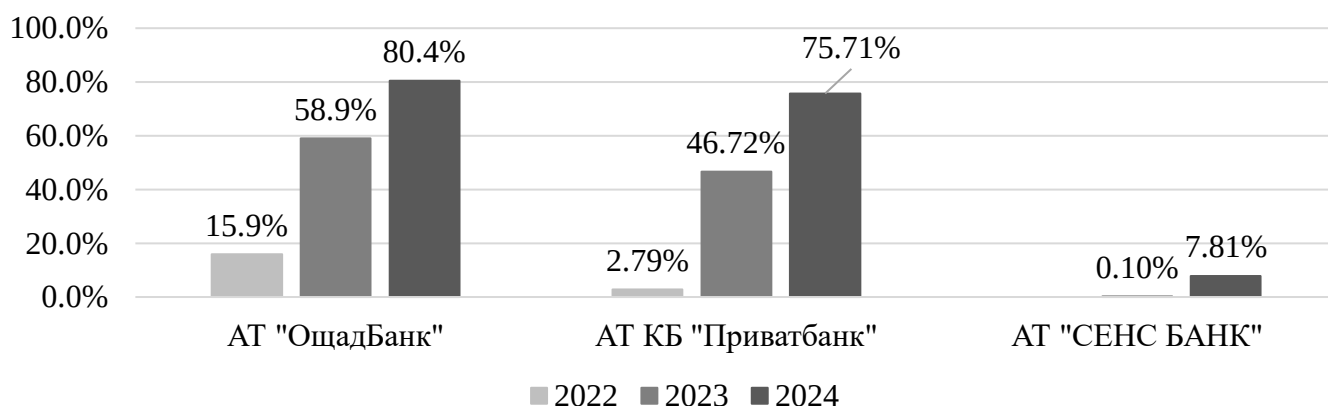


Рис. 2.18. Частка іпотечних кредитів, наданих за програмою «єОселя», у загальному іпотечному портфелі в АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «СЕНС БАНК» за 2022-2024 рр.

Джерело: складено автором за матеріалами [100, 102, 103]

За рис. 2.18, можна побачити графік, який демонструє зростання ролі програми «єОселя» в іпотечному портфелі трьох банків. В АТ «Ощадбанк» частка кредитів за цією програмою зросла з 15,9% у 2022 році до 80,4% у 2024-му. В АТ КБ «ПриватБанк» – з 2,79% до 75,71%, що свідчить про активну участь обох банків після приєднання до програми в жовтні 2022 року. АТ «СЕНС БАНК», який долучився лише з листопада 2023 року, зафіксував частку 7,81% у 2024 році.

Узагальнюючи, можна зробити висновок, що ПриватБанк активно реалізує програму «єОселя» через цифровізацію процесів, що призвело до значного зростання частки цих кредитів у його портфелі. Попри активну участь у програмі «єОселя», частка іпотечних кредитів у загальному портфелі фізичних осіб ПриватБанку залишається помірною, що пояснюється не обмеженим обсягом видачі, а диверсифікованою бізнес-стратегією банку з фокусом на інші напрямки роздрібного кредитування (споживчі кредити, кредитні картки тощо). Крім того, на відміну від Ощадбанку, ПриватБанк наразі не пропонує іпотеку за рамками державної програми, що також зумовлює відносно нижчу частку іпотечних продуктів у його структурі.

Висновки до розділу 2

Отже, сучасний стан і методичні підходи до іпотечного кредитування відображають складну картину, що поєднує глобальні тенденції та національні особливості, особливо в Україні. Іпотека відіграє ключову роль у забезпеченні житлом, розвитку будівництва та створенні робочих місць. Рівень домоволодіння різниться між країнами через відмінності в регулюванні, державній підтримці та культурі. Наприклад, у Центрально-Східній Європі високий рівень власності обумовлений приватизацією, а не активністю іпотечного ринку. У Західній Європі, навпаки, навіть за поширеної оренди, іпотека більш розвинена. Країни як Швейцарія та Норвегія мають унікальні моделі, зумовлені цінами на житло, орендною політикою та участю громадян у фінансуванні.

Фінансова доступність житла залежить від цін на нерухомість, доходів населення та умов кредитування. У Європі домогосподарства з низькими доходами зазнають значного фінансового навантаження, особливо через зростання цін за останнє десятиліття. Індекс доступності житла суттєво різниться: у США та Нідерландах умови сприятливіші, тоді як у Чехії, Польщі та Австрії – гірші. Пандемія та інфляція лише погіршили ситуацію. Водночас державна підтримка – субсидії, гарантії, кредитні програми – відіграє ключову роль у підвищенні доступності, як показують приклади ЄС, США та окремих країн Європи.

Ринок іпотечного кредитування в Україні з моменту незалежності зазнав значних змін. Після прийняття Закону «Про іпотеку» та створення ДІУ, ринок зростав до кризи 2008 року, яка виявила його слабкі сторони. У 2013-2015 роках іпотека практично зупинилася, а відновлення почалося лише після 2019 року. Важливими кроками стали приєднання Укрфінжитло до ДІУ та запуск програми «єОселя». Попри це, частка іпотеки у ВВП залишається вкрай низькою – менше 1% навіть у 2024 році.

Програма «єОселя» суттєво знизилася середню ставку за іпотекою з понад 20% до близько 8% станом на 2025 рік, забезпечивши більшість нових кредитів. Після спаду 2022 року іпотека відновилася у 2023-2024 роках, особливо на вторинному

ринку. Відзначається дедоларизація портфеля та покращення якості гривневих кредитів, хоча старі валютні позики залишаються суттєвим фінансовим навантаженням для банків. Активність зосереджена в центральних і західних регіонах. Доступність житла залишається критично низькою: індекс у 2024 році становив лише 0,4, а вартість житла перевищує 15 річних доходів, з найгіршою ситуацією в Києві, Львові та Ужгороді.

У 2024-2025 роках стандартна іпотека в Україні залишається малодоступною через високі ставки (15-30%), великий початковий внесок (30-40%) і жорсткі вимоги. Кількість банків, що видають іпотеку, зросла з 4 у 2022 до 14 у 2025 році, переважно завдяки програмі «ЄОселя». Вона пропонує пільгові умови: ставки 3% або 7%, внесок від 20% і термін до 20 років. Найактивніші банки за програмою є АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк» та АБ «УКРГАЗБАНК».

На прикладі ПриватБанку видно активну участь у програмі «ЄОселя» - цифрова подача заявки, орієнтація на соціально вразливі групи, кредит до 5 млн грн, термін до 20 років, внесок від 20%, ставка від 7,3% до 11,1%. За 2020-2024 роки якість іпотечного портфеля покращилася: частка проблемної заборгованості зменшилася до 8,5%, резервування – до 14,18%. На відміну від АТ «Ощадбанк», де іпотека – 53,8% портфеля фізичних осіб, АТ КБ «ПриватБанк» зосереджений майже виключно на «ЄОселі», демонструє нижчу частку іпотечних кредитів, тому як зосереджується на кредитуванні інших сегментів.

Таким чином, основними викликами для українського іпотечного ринку залишаються воєнні ризики, зокрема ймовірність знищення заставного майна, що вже завдало збитків житловому фонду на мільярди доларів, та зниження платоспроможності населення. Як наслідок, ринкове іпотечне кредитування фактично призупинене, а більше 95% нових угод припадає на державну програму.

Масштабне відновлення іпотеки потребуватиме стабілізації безпекової ситуації, розширення державних програм та розробки механізмів страхування воєнних ризиків.

РОЗДІЛ 3

РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Проблеми іпотечного кредитування в банках України та шляхи їх вирішення

Іпотечне кредитування в Україні, попри його значущість для фінансової системи, залишається одним із найбільш проблемних сегментів. Основними викликами є економічна нестабільність, низька платоспроможність населення, високі банківські ризики та нерозвиненість вторинного ринку іпотечних активів. Для підвищення доступності іпотеки необхідне комплексне реформування як банківських механізмів, так і системи державного регулювання з урахуванням хронічного характеру проблем, що зберігаються десятиліттями.

Згідно з аналітичними дослідженнями 2012 року, ключовими бар'єрами виступали відсутність гарантійних фондів іпотечного страхування, нерозвиненість ринку житла, недосконала правова база, недовіра до банків, висока вартість кредитів та низька фінансова обізнаність населення [66]. У 2016 році до них додалися наслідки політичної кризи та валютної нестабільності: малоефективне стягнення іпотеки, відсутність бази для створення вторинного ринку іпотечних цінних паперів, неспроможність банків працювати за міжнародними схемами реінвестування та відсутність механізмів кредитування під заставу сільськогосподарських земель [67, с. 89].

У 2019 році більшість цих проблем залишалися актуальними. Додатково було відзначено нестачу централізованої системи реєстрації прав власності, що створює додаткові юридичні ризики [68, с. 238]. У 2022 році, попри запуск державних програм стимулювання іпотеки, зберігалися ті ж системні проблеми: недовіра до банків, недосконалість правового середовища, відсутність регулювання вторинного ринку іпотеки та неможливість кредитування під заставу сільськогосподарських земель [69, с. 188].

Аналітичні звіти 2024 року підтверджують хронічний характер цих бар'єрів. Додатково підкреслюється відставання України від європейських країн у розвитку іпотечного кредитування, високі супровідні витрати (комісії, страхування), розрив між ринковими цінами на житло та доходами населення, що обмежує економічну доступність іпотеки [70].

Узагальнюючи результати численних аналітичних досліджень, можна виокремити низку хронічних проблем, що протягом останнього десятиліття послідовно фіксуються як основні бар'єри на шляху розвитку іпотечного кредитування в Україні.

По-перше, це недовіра населення до банківської системи, зумовлена досвідом фінансових криз, валютних коливань і втрат житла через банкрутства банків. У воєнних умовах її посилює страх втрати майна через бойові дії чи окупацію, що знижує попит на іпотеку та підвищує ризики для банків. Відтак іпотека в умовах воєнного ризику потребує не лише фінансових гарантій, а й державної участі у механізмах страхування та компенсації втрат.

По-друге, недосконалість правової бази, зокрема щодо процедур стягнення іпотеки, реєстрації прав власності та захисту сторін у разі дефолту, залишається критичною. Відсутність ефективних механізмів реалізації іпотеки стримує банки від активної участі в цьому сегменті кредитування.

Як було підкреслено на науково-практичній конференції «Іпотечні читання» Верховного Суду у грудні 2024 року, у судовій практиці досі існує багато невизначеностей: зокрема, щодо добросовісності іпотекодержателя, застосування іпотеки у випадку ліквідації юридичної особи чи смерті іпотекодавця, а також проблемних аспектів у відступленні права вимоги [73].

Однак, 1 січня 2025 року набули чинності зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», які передбачають нові підстави для відмови або спрощення державної реєстрації у випадках, пов'язаних з аграрними нотами та процедурами банкрутства [74]. Хоча ці нововведення є кроком уперед, їх практичне застосування потребує додаткових роз'яснень і технічного вдосконалення процедур.

Третьою проблемою є відсутність повноцінного вторинного ринку іпотечних цінних паперів, що обмежує можливості банків для рефінансування та масштабування іпотечних портфелів. Однак, в умовах війни створення такого ринку практично неможливе через високі ризики, відтік інвесторів та економічну нестабільність. Його розвиток можливий лише у післявоєнний період за умови відновлення фінансової стабільності.

Четвертою є нерозвиненість інфраструктури ринку житла в Україні – це проблема, що на пряму впливає на ефективність іпотечного кредитування та доступність житла для населення. Попри окремі позитивні зміни, зокрема державну програму «єОселя», ситуація на ринку залишається складною.

Після початку повномасштабної війни попит на первинну нерухомість обвалився на 90%, і лише у 2024 році відновився до 20% довоєнного рівня. Забудовники працюють із серйозними обмеженнями: нестачею фінансування, дефіцитом робочої сили, зростанням вартості матеріалів і значними ризиками, пов'язаними з безпекою. Через це нове житло будується повільно, а якісна та доступна пропозиція обмежена. Програма «єОселя», хоча й забезпечила понад 24 млрд грн кредитування, у 2024 році лише 32,8% позик спрямовано на нове житло, решта – на вторинний ринок [75]. Це сигналізує про низьку ефективність забудовників і слабку довіру до первинного ринку.

Крім того, потенційні покупці бояться незавершення будівництва (69%) та затримок здачі (61%) [76], а самі новобудови часто віддалені від центрів міст і потребують великих інвестицій у ремонт. Відсутність сучасних стандартів та містобудівного планування також ускладнює розвиток – забудовникам доводиться проходити складну дозвільну процедуру, яка нерідко супроводжується відмовами [77].

Усе це формує дефіцит якісного житла навіть за умов скороченого попиту, сприяє зростанню цін і знижує інвестиційну привабливість ринку. Попри державну підтримку, спрощення процедур і активізацію будівництва в західних регіонах, проблема залишається актуальною в умовах війни та економічної нестабільності.

П'ята – складність і тривалість процедури стягнення іпотеки, яка часто є затратною і неефективною, особливо в умовах недостатньої судової практики та високого навантаження на виконавчу службу. Для банків це означає високі операційні ризики та додаткові витрати.

Окрім цього, в межах дії воєнного стану були запроваджені низка захисних механізмів для позичальників. Діють «кредитні канікули», які звільняють від штрафів і пені у разі прострочення, але зобов'язання зі сплати кредиту та відсотків зберігається. Також заборонене позасудове стягнення, виселення мешканців і продаж житла на торгах. Для позичальників, чиє житло було знищене через бойові дії, передбачено замороження кредиту або анулювання зобов'язань за умов, якщо це було єдине житло та не було прострочень до 24.02.2022. Ці тимчасові заходи мають соціальну мету – запобігти хвилі дефолтів і підтримати довіру до фінансової системи [89].

Таким чином, процедура стягнення іпотеки в Україні не лише складна з технічного боку, а й піддається тимчасовим правовим обмеженням, що ще більше знижує її ефективність.

Шоста проблема – недостатня ефективність кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення. Станом на 2023 рік лише близько 6 % кредитів агросектору були забезпечені землею на суму 31,2 млн грн [78]. Бар'єрами залишаються обмежений доступ юридичних осіб до ринку, відсутність повноцінної роботи Фонду часткових гарантій та занижений коефіцієнт ліквідності земельної застави.

З 2024 року ситуація почала змінюватися: відкриття ринку для юридичних осіб та запуск Фонду часткового гарантування кредитів сприяли активізації. У квітні 2024 року було прокредитовано під заставу 15 460 га сільськогосподарських земель [79]. Аграрний сектор отримав додаткову заставну базу на суму близько 5,5 млрд дол. США, що потенційно забезпечує кредитування на 1,9 млрд доларів [80]. Фонд гарантує до 50 % непогашеної суми заборгованості, що підвищує доступність фінансування для агровиробників [81].

Крім того, у травні 2023 року набув чинності Закон України №3065-IX, який визнав право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення об'єктом іпотеки без потреби окремого погодження з власником землі [72], що підвищило ліквідність аграрних активів і спростило доступ до кредитів для малих фермерів та орендарів.

Таким чином, проблема перебуває на етапі розв'язання, демонструючи позитивні тенденції у 2024-2025 роках.

Сьома – це жорсткі умови кредитування, які включають високі процентні ставки, значні початкові внески та суворі вимоги до платоспроможності. У поєднанні з низькими доходами населення це робить іпотеку фактично недоступною для більшості українців.

Попри існування пільгової програми, стандартна іпотека залишається наразі малодоступною для більшості громадян. За умов низьких доходів населення та високої вартості нерухомості це створює бар'єр до придбання житла. Фактично, для багатьох українців іпотека за ринковими умовами є недосяжною.

І нарешті, неефективність житлового будівництва, яка проявляється у затримках проектів, низькій якості об'єктів та недостатній державній підтримці інвесторів, суттєво знижує інтерес банків до іпотечного фінансування первинного ринку. За оцінками девелоперів, зміщення фокусу державної програми іпотеки на первинний ринок могло б суттєво активізувати будівельну галузь та пожвавити економічну активність [82].

Усі ці проблеми мають системний характер і формують замкнене коло недовіри, ризиків та фінансової нестабільності, що стримує як попит, так і пропозицію на іпотечному ринку. Їх подолання є ключовою умовою для формування повноцінного, сталого та доступного іпотечного середовища. Водночас існують практичні підходи, здатні поступово усунути виявлені бар'єри та сприяти розвитку цієї сфери.

Відтак, можна окреслити низку шляхів, реалізація яких сприятиме стабілізації та розвитку ринку іпотеки:

1. Державне страхування воєнних ризиків.

Запровадження державного страхування воєнних ризиків є ключовим для здешевлення іпотеки та залучення інвестицій. Банки несуть ризик знищення або пошкодження житла, яке є предметом забезпечення, а також загибелі чи інвалідності позичальника внаслідок війни. Комерційні страхові компанії пропонують лише обмежені та дорогі послуги. Тому держава повинна забезпечити покриття такого ризику, як це відбувається в Ізраїлі, де страхування ризиків війни покриває держава. Це не лише знизить процентні ставки, а й підвищить інвестиційну привабливість ринку [83].

2. Розширення державної програми «єОселя».

Програма «єОселя» відіграє ключову роль у пожвавленні іпотечного ринку та підвищенні доступності житла, тому її подальше розширення є критично важливим для активізації кредитування. Стратегією розвитку іпотечного кредитування має стати розширення програми «єОселя», що буде мати на меті розширення цільової аудиторії програми та регіональна диференціація ринку [85, с. 110]. Це дозволить охопити більше громадян та адаптувати умови кредитування до особливостей різних регіонів.

3. Вдосконалення нормативно-правової бази та усунення регуляторних обмежень.

Одним із ключових напрямів удосконалення іпотечного кредитування у межах стратегії 2020-2025 років є гармонізація нормативно-правової бази. Національна асоціація банків України обговорювала з банками наявні перешкоди для іпотечного кредитування, зокрема суттєві законодавчі та нормативні обмеження і недостатню захищеність прав кредитора. Для вирішення цих проблем потребується внесення змін до низки законодавчих та підзаконних нормативних актів. Зокрема, необхідно усунути неузгодженість порядку державної реєстрації нерухомості із Законом України «Про іпотеку» та відсутність чітко визначеного переліку документів, необхідних для вчинення виконавчих написів нотаріусів. Проект Закону щодо відновлення іпотечного кредитування опрацьовується для захисту прав кредиторів та стимулювання розвитку ринку [71].

4. Адаптація іпотечного кредитування до трансформацій ринку нерухомості в умовах війни.

Поточні зміни у структурі попиту на житло мають бути враховані при формуванні іпотечної політики. Зокрема, популярність передмість малоповерхових будинків та енергоефективного житла, створює нові виклики для банківських установ і забудовників. Іпотечні продукти повинні бути адаптовані до цих реалій – наприклад, передбачати можливість кредитування реконструкції або будівництва приватного житла поза межами міст. Враховуючи зростання вартості житла через подорожчання будівельних матеріалів та інфляцію [86], доцільним є створення окремих пільгових умов для придбання житла в регіонах із низьким попитом, що сприятиме збалансованому розвитку ринку.

5. Альтернативні підходи до іпотечного фінансування: сек'юритизація та ощадні каси.

На сьогодні в Україні іпотечне кредитування майже повністю зосереджене в межах державної програми, що було зумовлено відсутністю стабільного фінансового ринку, високими інфляційними ризиками та воєнними викликами. Водночас, у довгостроковій перспективі необхідно орієнтуватися на більш сталі моделі, які успішно функціонують у країнах Європи та в США.

Серед таких моделей – сек'юритизація іпотечних активів як інструмент рефінансування кредитів: використовуючи механізм сек'юритизації для випуску іпотечних облігацій, можна створити ефективну систему рефінансування іпотеки [87, с. 119]. Ще одним із потенційних напрямів є впровадження ощадно-будівельних кас як інструменту накопичення коштів для отримання пільгової іпотеки. Водночас їх функціонування можливе лише за умов низької інфляції, що наразі в Україні є недосяжним.

6. Стимулювання фондового ринку як джерела довгострокового іпотечного капіталу.

Ефективним є розвиток фондового ринку, який буде, в свою чергу, акумулювати довгі гроші – страхові компанії, пенсійні фонди тощо. Тоді ці довгострокові ресурси можуть потрапити у банківську систему, і банки можуть

почати знову видавати іпотечні кредити [84, с. 169]. Це дозволить зменшити залежність банків від короткострокових депозитів і зробити кредитування стабільнішим.

Однак в умовах війни, коли інвестиційна активність знижена, ефективним є розвиток фондового ринку лише у довгостроковій перспективі, тоді як зараз ключову роль продовжують відігравати державні програми підтримки.

7. Розвиток альтернативних форм фінансування придбання житла [70].

Інструменти, такими як лізинг або кооперативне будівництво, можуть стати ефективним доповненням до класичної іпотеки, особливо у випадку обмежених можливостей отримати кредит або відсутності первинного капіталу. Це дозволить охопити ширші верстви населення, які не відповідають жорстким вимогам банків.

У 2021 році в межах об'єднання ДІУ та Укрфінжитла розглядалися альтернативні механізми забезпечення житлом. Зокрема, запуск програми «фінансовий лізинг під 5% без першого внеску». Проте на практиці «інструмент фінансового лізингу на той момент був доступний тільки поліцейським і рятувальникам, та широкого застосування він не набув [17].

8. Ослаблення вимог до позичальника, зокрема щодо початкового внеску.

Однією з ключових причин низької доступності іпотеки є високий поріг першого внеску – щонайменше 20% від вартості житла [69, с. 188]. Пом'якшення цих умов, особливо для окремих категорій громадян (молодь, багатодітні сім'ї, малозабезпечені), сприятиме розширенню охоплення населення і дозволить збільшити кількість виданих кредитів.

9. Врегулювання іпотеки сільськогосподарських земель та майнових комплексів.

Попри формальне відкриття ринку землі, іпотека земель сільськогосподарського призначення залишається юридично неврегульованою. Необхідно завершити формування законодавства щодо надання землі під заставу, усунувши колізії між Земельним та Цивільним кодексами. Врегулювання також потребує іпотека майнових комплексів, зокрема:

- деталізація процедури передачі в іпотеку підприємств як єдиних майнових комплексів через змінність складу майна;

- визначення порядку передачі в іпотеку морських та повітряних суден, що наразі не врегульовано [67, с. 91].

Підприємство як єдиний майновий комплекс визнається нерухомістю та може бути об'єктом купівлі-продажу, оренди чи іпотеки. До його складу входять земельні ділянки, будівлі, інвентар, продукція, майнові права та борги. Згідно з Цивільним кодексом, іпотека охоплює все майно, що відображається у балансі підприємства [90, с. 166]. Водночас відсутність спеціальних норм у Законі «Про іпотеку» створює правову невизначеність.

Законодавче врегулювання цих питань розширить сферу іпотечного фінансування, дозволить залучати нові активи банкам та знизить ризики для банків.

10. Розробка банками власної стратегії.

Банківським установам необхідно розробити власну стратегію роботи на ринку іпотеки, визначаючи при цьому джерела ресурсного забезпечення, привабливість іпотечних кредитів в поєднанні з ризиками, які притаманні іпотечному кредитуванню [68, с. 239].

11. Розробка короткострокових іпотечних продуктів із зниженими ставками.

В умовах воєнного ризику та економічної нестабільності банкам доцільно впроваджувати короткострокові програми кредитування (на 3-5 років) із нижчими ставками. Це дозволить знизити ризики неповернення, а також частково зняти бар'єри для громадян, які побоюються довготривалих зобов'язань в умовах невизначеності. Такий підхід може стати ефективним перехідним механізмом до повноцінного відновлення іпотечного ринку [84, с. 169].

12. Банківський моніторинг іпотечних кредитів.

Для забезпечення стабільності іпотечного портфеля банкам необхідно впроваджувати власні системи моніторингу кредитів. Це включає регулярну оцінку фінансового стану позичальників, контроль за цільовим використанням коштів та вчасне виявлення ризиків. Такий підхід знижує ймовірність дефолтів і дозволяє

банкам оперативно реагувати на зміни у поведінці позичальників, особливо в умовах нестабільного економічного середовища.

13. Стандартизація ринку та контроль якості житлового будівництва.

Для підвищення довіри до первинного ринку житла важливо впровадити єдині стандарти якості будівництва, прозорі вимоги до девелоперів та механізми контролю за виконанням проектів. Це дозволить уникати недобудов, знизити ризики для позичальників і банків та зробить інвестування в нове житло більш передбачуваним. Стандартизація також сприятиме формуванню якісного житлового фонду, який відповідатиме сучасним потребам та безпековим вимогам.

Можна також додати, що однією з пропозицій Національної асоціації банків України є створення державного фонду тимчасового житла. На сьогоднішній день це рішення дозволило б забезпечити житлом громадян, які втратили домівки внаслідок війни або не мають змоги взяти іпотеку. Такий фонд міг би зменшити соціальну напругу, розвантажити іпотечний ринок і створити перехідний інструмент між потребами сьогодення та довгостроковими кредитними зобов'язаннями.

Не менш важливою умовою сталого розвитку іпотеки є підвищення фінансової грамотності населення, зокрема розуміння умов кредитування та пов'язаних ризиків. Не менш критичним є й рівень довіри до банків: за відсутності прозорості громадяни уникають довгострокових зобов'язань, що стримує розвиток іпотечного ринку.

Для повноцінного функціонування іпотечного ринку необхідно ухвалити закон про оцінку майна, закон про сек'юритизацію, імплементувати Європейську іпотечну директиву та створити механізм rent-to-own — орендного користування з подальшим викупом житла, що є ефективним інструментом у багатьох країнах ЄС [88].

Також важливо впровадити цифрову платформу для доступу до іпотеки, зокрема для внутрішньо переміщених осіб, що дозволить спростити процес подачі заявок та підвищити прозорість у сфері іпотечного кредитування. Здійснення цих заходів створить підґрунтя для масштабного відновлення ринку та зробить іпотеку доступнішою для широкого кола громадян.

3.2. Перспективи та подальший розвиток іпотечного кредитування в Україні в умовах невизначеності

Іпотечне кредитування в Україні перебуває на перехресті складних трансформацій. З одного боку, воно є ключовим механізмом забезпечення житлом населення та стимулом для відновлення будівельної галузі. З іншого – розвиток цього сегменту стримується низкою чинників, посилених повномасштабною війною: економічна нестабільність, ризики втрати майна, зниження платоспроможності населення та недовіра до фінансових інституцій. В умовах високої політичної, економічної та правової невизначеності важливо не лише реагувати на поточні виклики, а й формувати стратегію сталого розвитку, що поєднує короткострокові інтервенції з довгостроковими інституційними реформами.

У короткостроковій перспективі ключову роль у стимулюванні ринку відіграє програма «ЄОселя». Завдяки ставкам у 3% і 7%, зменшеному внеску до 10% для молоді та можливості використання сертифікату «Відновлення», вона забезпечує житлом соціально вразливі категорії – ВПО, військовослужбовців і працівників бюджетної сфери. Практичну ефективність такої синергії підтверджують кейси з Ірпеня та Києва, де ВПО частково покривали вартість житла сертифікатом, а решту – за пільговим іпотечним кредитом [65]. Це сприяє підвищенню доступності іпотеки, підтримці будівництва та ширшому залученню постраждалих верств. Гнучкі умови програми дозволяють оперативно реагувати на потреби громадян в умовах воєнного часу та нестабільної економіки. Програма також має потенціал до розширення – як за умовами, так і за кількістю банків-учасників.

Окрім уже зазначеного, банкам доцільно приєднуватися до державної програми, щоб не втрачати не тільки конкурентні позиції, але й розвивати та покращувати ситуацію з іпотекою в цілому.

На прикладі АТ КБ «ПриватБанк», який наразі видає іпотечні кредити тільки по державній програмі, також не рекомендується зупинятися тільки на ній. Не дивлячись на те, що стандартне іпотечне кредитування складає менш ніж 5% у загальному

кредитному портфелі більшості банків, певна частина громадян все ж обирає такі кредити, не підпадаючи під умови державних програм. Це свідчить про попит, хоча і не наявний, на комерційну іпотеку навіть за складних економічних умов. Проте чинні ставки зазвичай є надто високими для широкого кола позичальників та для стимулювання ринку доцільно переглянути умови стандартної іпотеки – зокрема, знизити процентні ставки, запровадити пільгові періоди, зменшити розмір початкового внеску або надавати компенсації частини витрат. Такі кроки зроблять кредити більш доступними, дозволять охопити нові категорії позичальників і зменшити навантаження на державну програму. У результаті це сприятиме більш рівномірному розвитку іпотечного ринку в Україні.

Потенційний попит суттєво перевищує доступне фінансування: у межах «єОселі» черга заявок щомісяця сягає 5 млрд грн, тоді як фактична видача – лише до 1 млрд грн. Це вказує на брак ресурсів, які гальмують реалізацію вже підготовлених кредитів. Це означає, що оброблені й готові до видачі кредити не отримують фінансування через брак ресурсів. За наявності відповідного механізму здешевлення кредиту, попит міг би забезпечити зростання ринку щонайменше в три-чотири рази. Водночас уже в другому півріччі 2025 року очікується запуск нової схеми з компенсаційною ставкою, яка може суттєво активізувати видачі у 2026 році та дозволити реалізувати масштабні плани із запуску 20 тис. кредитів на рік [95].

Короткострокові рішення охоплюють також державні антикризові механізми: обмеження на виселення, призупинення позасудового стягнення, кредитні канікули. Хоча ці заходи тимчасові, вони підвищують соціальний захист і стабілізують базову активність ринку.

Однією з ключових ідей є запровадження державного страхування воєнних ризиків – механізму покриття збитків у разі знищення заставного майна або втрати працездатності позичальника внаслідок бойових дій. Такий інструмент може знизити кредитні ставки, зменшити ризики для банків і зробити іпотеку доступнішою, аналогічно до практики Ізраїлю [83].

Також актуальним є створення короткострокових іпотечних продуктів зі зниженими ставками, що можуть стати проміжним рішенням для домогосподарств,

які побоюються довготривалих фінансових зобов'язань в умовах невизначеності [84, с. 169].

До того ж, доцільним виглядає формування державного фонду тимчасового житла як інструменту підтримки громадян, які втратили домівки або не мають змоги отримати кредит. Такий фонд допоможе знизити соціальну напругу та стане мостом до повноцінного іпотечного фінансування.

Довгостроковий розвиток іпотеки в Україні пов'язаний із модернізацією фінансової та правової інфраструктури. Одним із пріоритетів є створення вторинного іпотечного ринку через сек'юритизацію та випуск іпотечних облігацій. У цьому контексті стратегічне партнерство «Укрфінжитла» з міжнародними компаніями J.P. Morgan і Alvarez & Marsal має на меті залучення фінансування, оптимізацію структур і масштабування державної програми [91]. Окрему роль може відіграти розвиток ощадно-будівельних кас, які дадуть можливість громадянам накопичувати кошти на житло, хоча їх реалізація потребує низької інфляції.

Важливим кроком є впровадження іпотечних продуктів зі змішаними ставками: фіксованими у перші 5-10 років та плаваючими надалі. Така модель вже успішно функціонує в Канаді і зараз розглядається в Україні за участі НБУ та Світового банку [92]. Паралельно з цим, останнім часом українські банки почали впроваджувати принципи ESG (екологічні, соціальні та управлінські стандарти) у свою кредитну політику. Хоча ці вимоги поки що не є визначальними у сфері іпотеки, їхня роль поступово зростає. Зокрема, у межах «зеленого фінансування» особливу увагу приділяють кредитуванню енергоефективного житла. Таким чином, об'єкти з кращими показниками енергоефективності можуть мати перевагу при розгляді заявки на іпотеку [93].

Окремим інноваційним напрямом є механізм «Rent-to-Own», який дозволяє поступово викупити житло після періоду оренди. Цей підхід дає змогу уникнути великих початкових витрат, сформувати кредитну історію і поступово інтегруватися в іпотечну систему [94]. Це гарне рішення, оскільки сприяє підвищенню доступності житла для громадян із недостатнім початковим капіталом або нестабільними

доходами, знижує кредитні ризики для банків завдяки поетапній оцінці платоспроможності орендаря.

У контексті формування довгострокової стратегії розвитку іпотечного ринку в Україні доцільно враховувати світовий досвід. Зокрема, варто розглянути впровадження державних гарантій для багатодітних сімей за прикладом Латвії, де розмір гарантії на іпотеку зростає залежно від кількості дітей [29]. Перспективним напрямом є застосування інноваційних технологій у будівництві, наприклад, 3D-друк житла та використання недорогих швидкокомонтованих матеріалів, що вже практикуються в Індії [45], США, Китаї, країнах Європейського Союзу, Саудівській Аравії, Мексиці, Франції, ОАЕ та інших, для зниження собівартості житла. До речі, в Україні вже з'являються подібні ініціативи – у 2023 році в Ірпені було надруковано перший житловий будинок українського виробництва на благодійній основі, що демонструє потенціал масштабування 3D-друку як ефективного рішення для відбудови. Технологія розроблена вітчизняними підприємцями й дозволяє зводити енергоефективні будинки за лічені дні з мінімальними витратами людської праці [101].

Ефективним інструментом стимулювання житлового будівництва може стати розвиток державно-приватного партнерства, що активно використовується в країнах ЄС. Окрему увагу варто приділити впровадженню механізмів використання земельних фондів або громадських земельних банків, які, як показує практика низки держав, допомагають уникнути спекуляцій на ринку землі та сприяють доступності житла [45].

Як приклад можна навести Сінгапур, де субсидії спрямовані на придбання житла на вторинному ринку, що підвищує його доступність. В Україні ж доцільніше стимулювати попит на первинне житло – через пільгове кредитування або цільові субсидії для підтримки будівельної галузі.

Серед незалежних від часу і ситуації чинників сталого розвитку іпотеки є підвищення фінансової грамотності населення, стандартизація будівництва, посилення контролю за якістю новобудов і прозорість взаємовідносин із девелоперами.

Також важливо адаптувати банківські продукти до зміненої структури попиту, орієнтуючись на попит на житло в передмістях, приватну забудову та реконструкцію.

Законодавча підтримка теж має критичне значення: потрібні зміни до законів про іпотеку, оцінку майна, сек'юритизацію, а також імплементація Європейської іпотечної директиви [88]. Важливим доповненням є цифровізація процесів іпотечного кредитування, зокрема через створення онлайн-платформ для ВПО та громадян із обмеженим доступом до банківських відділень.

Таким чином, розвиток іпотечного кредитування в Україні вимагає узгоджених дій як на державному, так і на банківському рівні. Для держави це – фінансування програм, страхування воєнних ризиків, запуск вторинного іпотечного ринку та законодавча підтримка. Для банків же ключовими є розширення власних іпотечних продуктів, зниження ставок, цифровізація процесів, впровадження короткострокових моделей кредитування та фокус на енергоефективне житло, а також активний розвиток маркетингових стратегій та диверсифікація іпотечних продуктів для розширення клієнтської бази.

Водночас участь у програмі «ЄОселя» залишається важливим інструментом підтримки та залучення нових клієнтів, але не має бути єдиним напрямом. Поєднання державної підтримки та активної ролі банків дозволить сформувати більш доступний, стабільний і гнучкий іпотечний ринок в Україні.

Висновки до розділу 3

Отже, аналіз поточної ситуації на ринку іпотечного кредитування в Україні чітко вказує на системні та хронічні проблеми, що значно перешкоджають його ефективному розвитку, особливо в умовах триваючої економічної нестабільності та повномасштабної війни. Одним із фундаментальних бар'єрів залишається глибока недовіра населення до банківського сектору, що історично зумовлена фінансовими кризами, а зараз посилюється воєнними ризиками та побоюваннями втрати майна.

Недосконалість правової бази, зокрема складні процедури стягнення іпотеки, створює ризики для банків, тож варто комплексно реформувати законодавство, забезпечивши чіткі та прозорі правила для всіх учасників ринку.

До того ж, відсутність повноцінного вторинного ринку іпотечних цінних паперів обмежує можливості банків для рефінансування та масштабування іпотечних портфелів. Хоча запуск такого ринку в умовах війни є вкрай складним, бажано вже зараз формувати стратегічні передумови для його створення, включаючи сек'юритизацію іпотечних активів та стимулювання фондового ринку як джерела довгострокового капіталу.

Нерозвиненість інфраструктури ринку житла також є суттєвим викликом, що проявляється в низьких темпах будівництва, побоюваннях щодо незавершених проєктів та обмеженій пропозиції якісного житла. Хоча програма «ЄОселя» відіграє важливу роль, бажано активніше стимулювати первинний ринок нерухомості через цільове пільгове кредитування та субсидії, а також впроваджувати сучасні стандарти будівництва.

Також, варто зазначити, що жорсткі умови кредитування, які включають високі процентні ставки та значні початкові внески, роблять іпотеку недоступною для більшості українців. З огляду на низьку платоспроможність населення, бажано пом'якшити вимоги до позичальників, особливо для соціально вразливих категорій громадян, та розробити короткострокові іпотечні продукти зі зниженими ставками, що можуть стати ефективним перехідним рішенням.

Держава, зі свого боку, бажано, щоб забезпечувала фінансову підтримку пільгових програм, законодавчі зміни та страхування воєнних ризиків.

Банківські установи, своєю чергою, бажано, щоб розширювали власні іпотечні продукти, знижували ставки, активно долучалися до державних програм та впроваджували цифровізацію процесів.

Лише за синергічного підходу можна подолати існуючі бар'єри та створити ефективну систему іпотечного кредитування, що сприятиме забезпеченню населення житлом та економічному відновленню країни.

ВИСНОВКИ

Іпотечне кредитування є фундаментальним інструментом для задоволення житлових потреб населення, стимулювання будівельної галузі та розвитку фінансового ринку. В умовах безпрецедентних викликів, спричинених повномасштабною війною, його стабільність та ефективність набувають особливої актуальності для економіки України. Іпотечне кредитування є важливим чинником забезпечення житлом і стимулювання економіки. В умовах війни його роль посилюється. Проведений аналіз ринку дозволив окреслити ключові проблеми та напрями їх вирішення.

Іпотечне кредитування – це довгостроковий фінансово-економічний інструмент під заставу нерухомості, який виконує низку важливих функцій: економічну (аккумуляція інвестицій у будівництво), соціальну (підвищення рівня забезпеченості житлом), фінансову (стимулювання розвитку банківського сектору) та макроекономічну (сприяння економічному зростанню та зайнятості). Фундаментальні принципи іпотеки включають довгостроковість (від 5 до 30 років), забезпеченість (зазвичай 50-80% вартості застави), платність та цільову спрямованість.

У світовій практиці існують різні моделі іпотечного кредитування: цільова (німецька), депозитна (європейська) та інвестиційна (американська). Кожна з них має свої особливості, і механічне перенесення будь-якої моделі в українські реалії без адаптації до національних особливостей (економічна нестабільність, воєнні ризики) є неможливим. Українська практика наразі тяжіє до гібридної моделі, яка поєднує елементи різних підходів, зокрема через домінуючу роль державної програми «ЄОселя» та діяльності Укрфінжитла.

Світовий досвід показує, що успішний розвиток іпотечного ринку базується на взаємодії державної підтримки, ефективного регулювання та ринкових механізмів. Наприклад, у країнах ЄС рівень іпотечного боргу до ВВП у 2023 році значно варіювався, від 14,7% у Польщі до 86,9% у Швеції, що свідчить про глибоку

інтеграцію іпотеки у фінансову систему цих держав. Проте, глобальною проблемою залишається доступність житла: в ЄС ціни на житло з 2015 по 2023 рік зросли на 48%, а індекс доступності житла в Україні (0,4) є критично низьким.

Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні базується на Законі України «Про іпотеку» від 2003 року. В умовах воєнного стану дія деяких статей, що регулюють позасудове стягнення та реалізацію заставного майна, була тимчасово призупинена. Процес гармонізації українського законодавства з європейським, зокрема з Директивою 2014/17/ЄС, триває, але повна імплементація ще попереду.

Іпотечне кредитування нерозривно пов'язане з комплексом ризиків. Серед них виділяють кредитний, процентний, ринковий, ліквідності, операційний, валютний. Однак, найбільшої актуальності сьогодні набув форс-мажорний ризик, пов'язаний з воєнними діями. Станом на січень 2024 року загальні збитки житлового фонду України сягнули \$59 млрд. Для підвищення стійкості ринку вкрай важливим є впровадження механізмів страхування воєнних ризиків та компенсацій.

До повномасштабного вторгнення іпотечний ринок України залишався недостатньо розвиненим, його обсяг у 2020 році не перевищував 1% ВВП. У 2019-2022 роках лише близько 2% угод із житлом супроводжувалися іпотекою. 2022 рік приніс різке падіння обсягів виданих кредитів, особливо на первинному ринку.

Ситуація почала поступово змінюватися із запуском державної програми «ЄОселя» у жовтні 2022 року. Ця програма суттєво вплинула на ринок, забезпечивши середньозважену ефективну ставку за новими кредитами на рівні 7,6% на кінець 2023 року, тоді як стандартні банківські ставки коливаються в межах 14-30%. Обсяги іпотечних кредитів почали відновлюватися, і у 4 кварталі 2023 року обсяг кредитів на вторинному ринку сягнув 4236,1 млн грн. Таким чином, вже у першому кварталі 2025 року частка програми «ЄОселя» у нових видачах досягла 96,07%.

Спостерігається позитивна тенденція до дедоларизації портфеля: частка гривневих кредитів зросла з 44,8% у 2020 році до 92,4% у березні 2025 року. Рівень проблемної заборгованості (NPL) за гривневими кредитами знизився з 24,6% у 2020 році до 8,5% на початок 2025 року, тоді як за валютними кредитами він залишається

високим (понад 94%). Загальний чистий обсяг іпотечної заборгованості зріс з 10,3 млрд грн у 2020 році до 30,3 млрд грн у березні 2025 року.

Іпотечна активність переважно сконцентрована у Київській області та м. Києві. Середня вартість квартири, придбаної за програмою «ЄОселя» у 2024 році, становила 2,36 млн грн за площу 54,6 м². Учасниками програми є переважно особи віком 26-35 років (44,7%) та представники сектору безпеки і оборони (53,1%). Кількість банків, що видають іпотеку, зросла з 4 у 2022 році до 14 на січень 2025 року, лідерами серед яких є Ощадбанк, ПриватБанк та Укргазбанк. Приклад ПриватБанку демонструє позитивну динаміку: частка проблемної заборгованості зменшилася, а резервування під іпотечні кредити значно знизилося. Банк активно впроваджує цифрові моделі обслуговування, що відповідає глобальним трендам цифровізації фінансових послуг.

Незважаючи на прогрес, іпотечний ринок України стикається з хронічними проблемами:

- Високі процентні ставки (15-25% за стандартними програмами, до 30% у комерційному сегменті) та значні початкові внески (20-30%).
- Недовіра населення до довгострокових фінансових інструментів.
- Недосконалість правової бази та відсутність повноцінного вторинного ринку іпотечних активів.
- Нерівномірний розвиток інфраструктури ринку житла.
- Низька доступність житла загалом.

Для подолання цих проблем та стимулювання подальшого розвитку іпотечного кредитування необхідні комплексні заходи, що передбачають синергію зусиль держави, банківського сектору та міжнародних партнерів:

1. Державна підтримка та страхування воєнних ризиків: запровадження механізмів державного страхування воєнних ризиків та подальше розширення програми «ЄОселя», включно з вирішенням дефіциту її фінансування (який сягає 4 млрд грн щомісяця). Очікується запуск нової схеми компенсації ставок у другій половині 2025 року, яка дозволить видавати до 20 тис. кредитів на рік.

2. Вдосконалення нормативно-правової бази: гармонізація законодавства з європейськими нормами, зокрема щодо змінюваних ставок, прозорості реклами та діяльності брокерів.

3. Розвиток вторинного ринку: Стимулювання розвитку вторинного ринку іпотечних активів, зокрема через випуск іпотечних облігацій та механізми сек'юритизації за підтримки міжнародних партнерів.

4. Стимулювання первинного ринку житла: незважаючи на те, що у 2024 році лише 32,8% позик за «єОселя» було спрямовано на нове житло, стимулювання первинного ринку залишається пріоритетом. Розвиток «зеленої» іпотеки та використання інноваційних технологій у будівництві, таких як 3D-друк, також сприятиме зниженню собівартості житла.

5. Підвищення доступності та фінансової грамотності: зниження вимог до позичальників за стандартними програмами, розвиток короткострокових іпотечних продуктів та підвищення фінансової грамотності населення.

6. Розвиток ринку землі для іпотеки: забезпечення можливості використання земель сільськогосподарського призначення як застави для іпотечних кредитів.

7. Впровадження нових фінансових продуктів: розробка продуктів зі змішаними ставками та механізмів типу «Rent-to-Own» (оренда з правом викупу).

Іпотечне кредитування в Україні перебуває у фазі трансформації. Попри шоки, ринок демонструє ознаки відновлення та адаптації. У середньостроковій перспективі доцільним є впровадження гібридної моделі, що поєднуватиме державну підтримку з ринковими механізмами, враховуючи економічну та безпекову нестабільність. Це дозволить знизити кредитні ризики, підвищити доступність іпотеки, активізувати первинний ринок житла та сприяти інтеграції у європейський правовий простір.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме зниженню кредитних ризиків, підвищенню доступності іпотеки, активізації первинного ринку житла та інтеграції національної моделі у європейський правовий простір. Розвиток іпотеки має стати важливою складовою стратегії повоєнного відновлення України та підвищення добробуту громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Словник фінансово-правових термінів / за заг. ред. Л.К. Воронової. 2-ге вид., переробл. і доповн. Київ: Алерта, 2011. 558 с.
2. Свистун Л. А., Довгаль Ю. С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
3. Bazilinska O., Panchenko O. Mortgage Lending as a Component of Economic Growth. *Scientific Papers NaUKMA Economics*. 2020. № 5 (1). P. 3-9.
4. Гербич Л. А. Моделі іпотечного кредитування та їх використання в Україні. Проблеми та перспективи банківської системи України : зб. наук. праць. Суми: УАБС НБУ, 2004. Т.9. С. 305-316.
5. Гамкало О. Формування моделі оцінки іпотечних операцій. *Економічний аналіз*. 2011. №8(1). С. 365-368.
6. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. №3. С. 114-121.
7. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспектив: монографія. Одеса: ОДУВС, 2010. 156 с.
8. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок: монографія. Київ: Знання, 2008. 717 с.
9. Волкова Н. І., Хамула К.В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура ринку*. 2022. №69. С. 184-189.
10. Зенін В. Характеристика сучасних моделей іпотечного кредитування у зарубіжних країнах. *Фінансові установи в умовах глобальних дисбалансів*. Київ, 2022. С. 59-63.
11. Лютий І. О., Савич В.І., Колівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: монографія. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 548 с.

12. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. №898-IV: станом на 15 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15/ed20240415#Text> (дата звернення 27.03.2025).
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12.09.2019 №79-IX: станом на 1 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-20#Text> (дата звернення 27.03.2025).
14. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 3480-IV: станом на 1 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text> (дата звернення 27.03.2025).
15. Як споживачі фінансових послуг можуть захистити свої права в умовах воєнного стану? *Уповноважений Верховної Ради України з прав людини*. URL: https://ombudsman.gov.ua/news_details/yak-spozhyvachi-finansovih-poslug-mozhut-zahistiti-svoyi-prava-v-umovah-voyennogo-stanu (дата звернення 27.03.2025).
16. Торік банки видали понад 6,1 тисячі іпотечних кредитів на 9,1 млрд грн. *Укрінформ*. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3825584-torik-banki-vidali-ponad-61-tisaci-ipotecnih-kreditiv-na-91-milarda-nbu.html> (дата звернення 27.03.2025).
17. Інтерв'ю голови правління ДІУ Єгора Притули для порталу «Мінфін» (23.06.2021). *Державна іпотечна установа*. URL: <https://ipoteka.gov.ua/23-06-2021/> (дата звернення 27.03.2025).
18. Українці знову можуть подавати заявки на доступне житло «Оселя в Дії». *Міністерство економіки України*. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/b9e10c6a-6248-40ef-9aa6-b64ddd561075?lang=uk-UA&title=UkrainciZnovuMozhutPodavatiZaiavkiNaDostupneZhitlooseliaVDii> (дата звернення 27.03.2025).
19. Директива Європейського Парламенту і Ради 2014/17/ЄС від 4 лютого 2014 року про кредитні договори для споживачів, що стосуються житлової нерухомості, і внесення змін до Директив 2008/48/ЄС та 2013/36/ЄС та до Регламенту (ЄС) № 1093/2010 : Директива Європ. Союзу від 04.02.2014 № 2014/17/ЄС : станом на

8 черв. 2016 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_004-14#Text (дата звернення: 27.03.2025).

20. Стефанчук М. О., Лінок С. В. Захист прав споживачів кредитних послуг в контексті адаптації законодавства України до законодавства ЄС. *Академічні візії*. 2024. №30. С. 1-9.

21. Гнатківський, Б. М. Іпотечний ринок : навч. посіб. / Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2015. 342 с.

22. Бердянська А. В., Товт О.М. Сучасні моделі іпотечного ринку провідних країн світу. *Наукові праці МАУП*. 2010. №1 (24). С. 125-133

23. Інформація емітенту цінних паперів. *Державна іпотечна установа*. URL: <https://ipoteka.gov.ua/information/> (дата звернення: 27.03.2025).

24. Хуторна М. Е. Іпотечні цінні папери та особливості управління їх ризиками: теоретико-інституційний аспект. *Соціально-економічний розвиток регіонів в контексті міжнародної інтеграції*. 2018. №30 (19). С. 164-170.

25. Ходаківська М. Ю. Ризики іпотечного кредитування: теоретичний аспект управління. *Управління розвитком*. 2012. №14 (135). С. 106-108.

26. Rising housing costs in the EU: the facts (infographics). *European Parliament*. URL: <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics> (date of access: 27.03.2025).

27. Housing in Europe – 2024 edition. *Eurostat*. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> (date of access: 27.03.2025).

28. EMF Hypostat. *European Mortgage Federation*. URL: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/> (date of access: 27.03.2025).

29. UN urges action to tackle persistent housing affordability crisis in Europe. *UNECE*. URL: <https://unece.org/media/press/395067> (date of access: 27.03.2025).

30. European Economic and Social Committee calls for housing for all. *European Economic and Social Committee*. URL: <https://www.eesc.europa.eu/en/news-media/news/european-economic-and-social-committee-calls-housing-all> (date of access: 27.03.2025).

31. TheGlobalEconomy. URL: <https://www.theglobaleconomy.com/> (date of access: 27.03.2025).
32. Numbeo. URL: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/> (date of access: 27.03.2025).
33. World Population Review. URL: <https://worldpopulationreview.com/> (date of access: 27.03.2025).
34. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2024 року. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku> (дата звернення: 27.03.2025).
35. Affordable housing initiative. *European Commission*. URL: https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en (date of access: 27.03.2025).
36. Planning reform is the tax cut that pays for itself. *The Times*. URL: <https://www.thetimes.com/article/planning-reform-is-the-tax-cut-that-pays-for-itself-t3dwqnv25> (date of access: 27.03.2025).
37. U.S. Department of the Treasury. *U.S. Department of the Treasury*. URL: <https://home.treasury.gov/policy-issues/coronavirus/assistance-for-state-local-and-tribal-governments/homeowner-assistance-fund> (date of access: 27.03.2025).
38. CPF Housing Grants for Resale Flats (Families). *The Housing & Development Board*. URL: <https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/understanding-your-eligibility-and-housing-loan-options/flat-and-grant-eligibility/couples-and-families/cpf-housing-grants-for-resale-flats-families> (date of access: 27.03.2025).
39. Housing Costs Mount. *International Monetary Fund*. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/2024/12/picture-this-housing-costs-mount-marta-doroszczuk> (date of access: 27.03.2025).
40. The Housing Affordability Crunch. *International Monetary Fund*. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/2024/12/the-housing-affordability-crunch-deniz-igan> (date of access: 27.03.2025).

41. У яких містах Євросоюзу найменш доступне житло. *Слово і Діло*. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2023/05/19/infografika/suspilstvo/yakym-mistax-yevrosoyuzu-najmensh-dostupne-zhytlo> (дата звернення: 27.03.2025).
42. Demographia International Housing Affordability Report Highlights Global Housing Affordability Crisis. *Chapman University*. URL: <https://news.chapman.edu/2024/06/14/demographia-international-housing-affordability-report-highlights-global-housing-affordability-crisis/> (date of access: 27.03.2025).
43. Британські аналітики склали рейтинг доступності житла у світі. *Хмарочос*. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2021/11/16/brytanski-analytyky-sklaly-rejtyng-dostupnosti-zhytla-u-sviti/> (дата звернення: 27.03.2025).
44. ЛУН Статистика. URL: <https://lun.ua/misto/stat/sale/kyiv?srsId=AfmBOorEudArh7YE0TdkstvsHgmqVJuoYRhA91RrKM2djITXrRohCO1l> (дата звернення: 27.03.2025).
45. 4 practical solutions to the world's spiraling housing crisis. *The World Economic Forum*. URL: <https://www.weforum.org/stories/2024/06/global-housing-crisis-practical-solutions/> (date of access: 27.03.2025).
46. Шморгай М. Б. Проблеми розвитку сучасного ринку іпотеки в Україні. *Збірник науково-технічних праць Національного Геотехнічного університету України*. 2011. С. 308-314.
47. Белікова Т. В., Лубянникова В.В., Хіжняк О.С. Сучасний стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Бізнес Інформ*. 2014. №7. С. 304-308.
48. Кушнір С. О., Бугайова А. Ю. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна серія «Економічна»*. 2020. №98. С. 36-45.
49. Кушнір С. О., Кікош В. В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. №24. С. 1-7.
50. Про іпотечне кредитування. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 25.05.2025).

51. Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (дата звернення: 25.05.2025).
52. Яким був перший місяць 2025 року на ринку нерухомості України. *DIM.RIA*. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-pershij-misyacz-2025-roku-na-rinku-nerukhomosti-ukraini-259912.html> (дата звернення: 25.05.2025).
53. Development of mortgages in Ukraine. *CEPR*. URL: <https://cepr.org/voxeu/columns/development-mortgages-ukraine> (date of access: 25.05.2025).
54. Іпотека під час війни: як в Україні взяти кредит на житло і скільки це коштує. *РБК-Україна*. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/ipoteka-pid-chas-viyni-k-ukrayini-vzyati-1735312145.html> (дата звернення: 25.05.2025).
55. «Оселя: Від початку року 856 українців отримали кредити на житло на півтора мільярда гривень. *Міністерство економіки України*. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=7c456a95-aa6a-4084-ac36-e67b2910c9ff&title=Oselia-VidPochatkuRoku856-UkrainsivOtrimaliKreditiNaZhitloNaPivtoraMiliardaGriven> (дата звернення: 25.05.2025).
56. Ринок нерухомості в Україні: на 14% більше угод, але лише 70% від довоєнного рівня. *3m2*. URL: <https://3m2.ua/news/rynok-neruhomosti-v-ukrayini-na-14-bilshe-ugod-ale-lyshe-70-vid-dovoyennogo-rivnya/> (дата звернення: 25.05.2025).
57. Скільком рокам оренди дорівнюватиме купівля квартири: порівняння українських міст (ІНФОГРАФІКА). *Build Portal*. URL: <https://budport.com.ua/news/30534-skilkom-rokam-orendi-dorivnyuvatime-kupivlya-kvartiri-porivnyannya-ukrajnskih-mist-infografika> (дата звернення: 25.05.2025).
58. Іпотека на житло в Україні. *Finance.ua*. URL: <https://finance.ua/ua/mortgage> (дата звернення: 25.05.2025).
59. Укрексімбанк розірвав партнерство з програмою «Оселя». *3m2*. URL: <https://3m2.ua/news/pershyj-bank-rozirvav-partnerstvo-z-programoyu-yeoselya-shho-bude-z-pozychalnykamy/> (дата звернення: 25.05.2025).

60. «Оселя 2024-2025 – умови, плюси та мінуси програми іпотеки. *ReDWall*. URL: <https://redwall.com.ua/ua/blog/ipoteka-eoselya> (дата звернення: 25.05.2025).
61. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України : Постанова Каб. Міністрів України від 02.08.2022 № 856 : станом на 18 груд. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-п#Text> (дата звернення: 25.05.2025).
62. «Оселя – Програма доступного кредитування житла. *Дія*. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата звернення: 25.05.2025).
63. Іпотечне кредитування поза державною «Оселею» ледве виживає. *Фінансовий клуб*. URL: <https://finclub.net/news/ipotechne-kredytuvannia-pozaderzhavnoi-ueoseleiu-ledve-vyzhyvaie.html> (дата звернення: 27.03.2025).
64. Іпотечне кредитування в грудні впало на третину. *Фінансовий клуб*. URL: <https://finclub.net/news/ipotechne-kredytuvannia-v-hrudni-vpalo-na-tretynu.html> (дата звернення: 25.05.2025).
65. Перші українці придбали житло за програмою «Оселя з сертифікатом «Відновлення». *Міністерство економіки України*. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/97a6c9a3-da5e-499b-97cb-ce57737b0d30?lang=uk-UA&title=PershUkraintsiPridbaliZhitloZaProgramoiuoseliaZSertifikatomvidnovlennia> (дата звернення: 25.05.2025).
66. Ляхова О. О., Майстер А. В. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку. *Ефективна економіка*. 2012. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1560> (дата звернення: 25.05.2025).
67. Красножон С. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення. *Ринок Цінних Паперів України*. 2016. № 1-2. С. 89-92.
68. Гурська Л. Л. Потечне кредитування та перспективи його розвитку в Україні. *Розвиток фінансових відносин суб'єктів господарювання в умовах динамічного зовнішнього середовища* : тези Інтернет-конф., м. Житомир, 15 листоп. 2018 р. Житомир, 2018. С. 238–239.

69. Булич А. Ю. Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Сучасні виклики сталого розвитку бізнесу* : тези виступів III Міжнар. наук.-практ. конф., м. Житомир, 3-4 листоп. 2022 р. Житомир, 2022. С. 188.

70. Проблеми іпотечного кредитування в Україні. *Кредит Україна*. URL: <https://www.creditukraine.com.ua/problemny-ipotechnogo-kredytuvanniai-v-ukraini/> (дата звернення: 25.05.2025).

71. Проблемні питання іпотечного кредитування, усунення законодавчих перешкод на шляху ефективного стягнення заборгованості за іпотечними кредитами. *НАБУ*. URL: <https://nabu.ua/ua/problemni-pitannya-ipotechnogo-kredituvannya-usunennya.html> (дата звернення: 25.05.2025).

72. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки : Закон України від 02.05.2023 № 3065-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text> (дата звернення: 25.05.2025).

73. Сучасні тренди іпотечного права в Україні та деяких європейських країнах стали предметом обговорення на конференції у ВС. *Верховний Суд*. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1718255/> (дата звернення: 25.05.2025).

74. 01.01.2025 набрали чинності закони, якими внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». *Господарський суд Одеської області*. URL: <https://od.arbitr.gov.ua/sud5017/pres-centr/news/1735152/> (дата звернення: 25.05.2025).

75. Що відбувалось на ринку нерухомості України у 2024 році та прогнози на 2025 рік. *Дніпропетровське Інвестиційне агентство*. URL: <https://dia.dp.gov.ua/shho-vidbuvalos-na-rinku-neruxomosti-ukra%D1%97ni-u-2024-roci-ta-prognozi-na-2025-rik/> (дата звернення: 25.05.2025).

76. Первинний чи вторинний ринок житла: які квартири купують українці у 2025 році. *Delo.ua*. URL: <https://delo.ua/news/pervinnii-ci-vtorinnii-rinok-zitla-yaki-kvartiri-kupuyut-ukrayinci-u-2025-roci-445149/> (дата звернення: 25.05.2025).

77. Як отримати дозвіл на будівництво в Україні в 2025 році? *DOZVIL*. URL: <https://dozvil.ua/uk/kak-poluchit-razreshenie-na-stroitelstvo> (дата звернення: 27.03.2025).
78. З 2024 року очікується суттєве збільшення кредитування під заставу с/г земель. *Uland*. URL: <https://uland.ua/z-2024-roku-ocikujetsya-suttjeve-zbilsennya-kredituvannya-pid-zastavu-sg-zemel> (дата звернення: 25.05.2025).
79. Аналітичний огляд квітень 2024. *Kyiv School of Economics*. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/land_report_april2024.pdf (дата звернення: 25.05.2025).
80. Ринок сільгоспземлі: агросектор має \$5,5 млрд додаткової застави. *Скільки-скільки?* URL: <https://skilky-skilky.info/rynok-silhospzemli-ahrosektor-maie-5-5-mlrd-dodatkovoi-zastavy/> (дата звернення: 25.05.2025).
81. Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. URL: <https://pcgf.com.ua/> (дата звернення: 25.05.2025).
82. Держава має розробити ряд заходів на підтримку національних забудовників, підрядників, виробників. Думки експертів. *Property Times*. URL: <https://propertytimes.com.ua/mnenie/derzhava-mae-rozrobiti-ryad-zahodiv-na-pidtrimk-u-natsionalnih-zabudovnikov-pidryadnikov-virobnikov-dumki-ekspertiv> (дата звернення: 25.05.2025).
83. Іпотека здешевшає, якщо держава візьме на себе воєнні ризики. *Фінансовий клуб*. URL: <https://finclub.net/news/ipoteka-zdeshevshaie-iakshcho-derzhava-vizme-na-sebe-voienni-ryzyky.html> (дата звернення: 25.05.2025).
84. Ниценко К. Р. Стан іпотечного кредитування в Україні та проблеми його розвитку в умовах нестабільної економіки. *XI Всеукраїнська науково-технічна конференція здобувачів вищої освіти ТДАТУ. Факультет економіки та бізнесу: матеріали XI Всеукр. наук.-техн. конф., м. Запоріжжя, 1-12 квіт. 2024 р. Запоріжжя, 2024. С. 167-169.*
85. Кльоц І. О. РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 1(48). С. 105-111.

86. Іпотека в умовах війни — що змінилося у 2025 році. *Новини.LIVE*. URL: <https://novyny.live/neruhomist/ipoteka-v-umovakh-viini-shcho-zminilosia-u-2025-rotsi-235235.html> (дата звернення: 25.05.2025).
87. Zharikova O., Pashchenko O., Grebenyuk T. MORTGAGE REAL ESTATE MARKET: LENDING TO HOUSEHOLDS BY COMMERCIAL BANKS OF UKRAINE DURING THE STATE OF MARTIAL. *Bioeconomics and Agrarian Business*. 2024. Vol. 15, no. 1. URL: [https://doi.org/10.31548/economics15\(1\).2024.092](https://doi.org/10.31548/economics15(1).2024.092) (date of access: 25.05.2025).
88. НБУ наполягає на перегляді програми «єОселя». Мінфін. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2025/03/27/147870874/> (дата звернення: 25.05.2025).
89. Кредити та іпотека під час війни. *LCF Law Group*. URL: <https://lcf.ua/thought-leadership/litigation/krediti-ta-ipoteka-pid-chas-vijni/> (дата звернення: 25.05.2025).
90. Герц А. А. Підприємство як єдиний майновий комплекс в іпотечному правовідношенні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. № 1. С. 163-168. URL: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.01.26> (дата звернення: 25.05.2025).
91. Укрфінжитло підписало меморандуми про співпрацю з J.P. Morgan та Alvarez & Marsal на конференції з відновлення України в Лондоні. *Укрфінжитло*. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/ukrfinzhytlo-pidpysalo-memorandumy-pro-spivpratsiu-z-j-p-morgan-ta-alvarez-marsal-na-konferentsii-z-vidnovlennia-ukrainy-v-londoni/> (дата звернення: 25.05.2025).
92. Банкіри пропонують фіксувати ставку лише на перші 5-7 років іпотечного кредиту. *Фінансовий клуб*. URL: <https://finclub.net/news/bankiri-proponuyut-fiksuvati-stavku-lishe-na-pershi-5-7-rokiv-ipotechnogo-kreditu.html> (дата звернення: 25.05.2025).
93. Банківські установи інтегрували ESG-вимоги в умови кредитування. *Фінансовий клуб*. URL: <https://finclub.net/news/bankivski-ustanovy-intehruvaly-esgvymohy-v-umovy-kredytuvannia.html> (дата звернення: 25.05.2025).
94. Rent-to-Own Homes: How the Process Works. *Investopedia*. URL: <https://www.investopedia.com/updates/rent-to-own-homes/> (date of access: 25.05.2025).

95. Через три роки кількість іпотечних кредитів зросте до 100 тисяч на рік. *Фінансовий клуб*. URL: <https://finclub.net/news/cherez-try-roky-kilkist-ipotechnykh-kredytiv-zroste-do-100-tysiach-na-rik.html> (дата звернення: 25.05.2025).

96. “Вже скоро українці зможуть оформити іпотеку в ПриватБанку через смартфон”: Дмитро Мусієнко на «Першому форумі доступної іпотеки». *ПриватБанк*. URL: <https://privatbank.ua/news/2025/3/28/vzhe-skoro-ukrajinci-zmozhut-oformiti-ipoteku-v-privatbanku-cherez-smartfon-dmitro-musiyenko-na-pershomu-forumi-dostupnoji-ipoteki> (дата звернення: 25.05.2025).

97. Про іпотечні облігації : Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV : станом на 5 серп. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text> (дата звернення: 25.05.2025).

98. «Оселя. ПриватБанк. URL: <https://privatbank.ua/kredyty/eoselya> (дата звернення: 25.05.2025).

99. Страхування іпотеки. *ПриватБанк*. URL: <https://privatbank.ua/strahovaniye/ipoteka> (дата звернення: 25.05.2025).

100. Фінансова звітність. *ПриватБанк*. URL: <https://privatbank.ua/about/finansovaja-otchetnost> (дата звернення: 25.05.2025).

101. Швидкі метри. Як Дмитро Золотарьов та Інна Фурман зводять будинки за допомогою 3D-принтера. *Forbes*. URL: <https://forbes.ua/business/shvidki-metri-yak-dmitro-zolotarov-ta-inna-furman-zvodyat-budinki-za-dopomogoyu-3d-printera-21122023-18022> (дата звернення: 25.05.2025).

102. Фінансова звітність. *Ощадбанк*. URL: <https://www.oschadbank.ua/finansova-zvitnist> (дата звернення: 25.05.2025).

103. Фінансова звітність. *Sense Bank*. URL: <https://sensebank.ua/investorrelations> (дата звернення: 25.05.2025).

104. Оренда однокімнатних квартир суттєво зросла в Україні. Дані Держстату. *Нерухомі*. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/ryinok/orenda-odnokimnatnih-kvartir-suttevo-zroslo-v-ukraini-dani-derzhstatu.htm> (дата звернення: 25.05.2025).

105. Іпотека vs оренда: що вигідніше у 2025 році? *IdeaBank*. URL: <https://ideabank.ua/uk/experts/ipoteka-vs-orenda-shcho-vyhidnishe-u-2025-rotsi#3> (дата звернення: 25.05.2025).

106. Економіка України. *Мінфін*. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/> (дата звернення: 25.05.2025).

107. На 2 тис. грн знижується вартість 1-кімнатної квартири після кожної ворожої атаки на місто. *ЛУН Місто*. URL : <https://lun.ua/misto/tsina-nerukhomist-pislya-vorozhykh-atak> (дата звернення: 25.05.2025).

