

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені Вадима Гетьмана

Факультет фінансів

Кафедра банківської справи та страхування

галузь знань	07 «Управління та адміністрування»
спеціальність	072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»
освітньо-професійна програма	«Банківський бізнес»

Форма здобуття освіти: очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА

на тему **«Розвиток іпотечного кредитування в Україні»**

здобувачки Мартиненко Поліни Миколаївни

(Прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис здобувача)

Науковий керівник:

доктор економічних наук, професор,

професор кафедри банківської справи та страхування

(наукова ступінь, учене звання, посада)

І.В. Краснова

(підпис)

(Прізвище, ініціали)

Робота допущена до захисту перед Екзаменаційною комісією з атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)

Завідувач кафедри банківської справи та страхування:

доктор економічних наук, професор _____ Л.О. Примостка

Київ 2026

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна бакалаврська робота містить 55 сторінок, 9 таблиць, 7 рисунків, список використаних джерел з 53 найменувань.

«Розвиток іпотечного кредитування в Україні»

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є фінансово-економічні відносини, механізми та інструменти іпотечного кредитування в Україні.

Мета кваліфікаційної бакалаврської роботи – обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо розвитку іпотечного кредитування в Україні, спрямованих на підвищення його доступності та стабільності в умовах нестабільності.

Відповідно до поставленої мети були визначені такі завдання:

- розкрити економічну сутність іпотечного кредитування та дослідити етапи його становлення в Україні;
- охарактеризувати основні теоретичні підходи до визначення іпотеки, її функції та місце у фінансово-кредитній системі держави;
- розкрити роль іпотечного кредитування на ринку банківських кредитних продуктів, а також дослідити особливості реалізації державної програми іпотечного кредитування «єОселя»;
- дослідити стан та тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні;
- проаналізувати сучасні банківські іпотечні продукти, що пропонуються в Україні, їхні умови, переваги та обмеження;
- проаналізувати чинники, що стримують розвиток іпотеки;
- на основі проведеного аналізу визначити ключові проблеми функціонування іпотечного ринку та обґрунтувати шляхи їх вирішення;
- сформулювати пропозиції і рекомендації щодо вдосконалення системи іпотечного кредитування в Україні та підвищення її доступності й ефективності.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. Полягає у поглибленні та систематизації наукових підходів до розуміння природи іпотечного кредитування в умовах екстремальної економічної невизначеності.

Практичне значення отриманих результатів: полягає у можливості прикладного застосування розроблених рекомендацій суб'єктами іпотечного ринку для стабілізації та розширення обсягів кредитування.

Рік виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи 2026.

Рік захисту роботи 2026.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотека, житловий ринок, програма «єОселя», кредитний ризик, заставне майно, банківська система.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	5
1.1 Сутність, функції та роль іпотечного кредитування в ринковій економіці	5
1.2 Механізм формування та використання ресурсів іпотечного кредитування	11
1.3 Нормативно-правові засади функціонування іпотечного кредитування в Україні.....	15
1.4 Зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його адаптації в Україні	19
РОЗДІЛ 2 ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ Й ПРОБЛЕМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ.....	25
2.1 Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні.....	25
2.2 Оцінка умов надання іпотечних кредитів банками України	34
2.3 Вплив макроекономічної нестабільності на розвиток іпотеки	38
2.4 Основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	44
ВИСНОВКИ	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	63

ВСТУП

Іпотечне кредитування є одним із ключових інструментів забезпечення доступності житла для населення та ключовим чинником розвитку фінансового ринку держави. В умовах трансформації української економіки, питання формування ефективної системи іпотечного кредитування набуває особливого значення.

Актуальність теми дослідження зумовлена тим, що в Україні ринок іпотечного кредитування перебуває на стадії становлення та потребує системного вдосконалення. Незважаючи на поступовий розвиток правової та інституційної бази, його рівень в Україні залишається значно нижчим порівняно з країнами ЄС. Так, станом на 2024 рік частка іпотечних кредитів у ВВП України не перевищувала 1%, що є найнижчим показником у Європі. Окрім цього, повномасштабне вторгнення Росії в Україну суттєво вплинуло на стан фінансової системи країни та ринок нерухомості, що потребує переосмислення підходів до іпотечного кредитування в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення.

Метою роботи є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо розвитку іпотечного кредитування в Україні, спрямованих на підвищення його доступності та стабільності в умовах нестабільності.

Відповідно до мети визначено такі *завдання*:

- розкрити економічну сутність іпотечного кредитування та дослідити етапи його становлення в Україні;
- охарактеризувати основні теоретичні підходи до визначення іпотеки, її функції та місце у фінансово-кредитній системі держави;
- розкрити роль іпотечного кредитування на ринку банківських кредитних продуктів, а також дослідити особливості реалізації державної програми іпотечного кредитування «ЄОселя»;
- дослідити стан та тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні;

- проаналізувати сучасні банківські іпотечні продукти, що пропонуються в Україні, їхні умови, переваги та обмеження;
- проаналізувати чинники, що стримують розвиток іпотеки;
- на основі проведеного аналізу визначити ключові проблеми функціонування іпотечного ринку та обґрунтувати шляхи їх вирішення;
- сформулювати пропозиції і рекомендації щодо вдосконалення системи іпотечного кредитування в Україні та підвищення її доступності й ефективності.

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є фінансово-економічні відносини, механізми та інструменти іпотечного кредитування в Україні.

Методи дослідження. У процесі написання роботи використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження:

- метод аналізу та синтезу – для вивчення наукової літератури та нормативно-правової бази;
- статистичний метод – для аналізу динаміки показників ринку іпотечного кредитування;
- порівняльний метод – для зіставлення вітчизняного та зарубіжного досвіду;
- системний підхід – для дослідження іпотечного ринку як цілісної системи.

Інформаційну базу дослідження складають нормативно-правові акти України, офіційні статистичні дані Національного банку України, матеріали Національної установи розвитку, аналітичні огляди провідних банків, наукові публікації вітчизняних та зарубіжних вчених, а також відкриті інтернет-ресурси.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків та списку використаних джерел.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Сутність, функції та роль іпотечного кредитування в ринковій економіці

Іпотечне кредитування є особливою формою кредитних відносин, яка передбачає надання кредитів під заставу нерухомого майна.

Термін «іпотека» (від грецького «*hypothēke*» – застава, за порука) використовується для позначення особливого виду забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому законодавством. Під «іпотекодержателем» розуміємо кредитора за основним зобов'язанням, а «іпотекодавець» це особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання свого зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель [1].

Сутність іпотечного кредитування досліджується багатьма науковцями, які розглядають його як важливий елемент кредитної системи та інструмент соціально-економічного розвитку. Так, М. І. Савлук, А. М. Мороз та О. О. Примостка [1] пов'язують іпотечне кредитування з процесом мобілізації та перерозподілу довгострокових фінансових ресурсів в економіці. На думку авторів, використання нерухомого майна як забезпечення кредиту створює передумови для трансформації заощаджень у довгострокові інвестиції, сприяє розвитку ринку нерухомості та активізації інвестиційних процесів.

Подальший розвиток наукових підходів відображено у працях О. Д. Вовчак, Т. Я. Андрейків та В. Я. Павлишин [2], які розглядають іпотечне кредитування як важливий механізм вирішення житлової проблеми населення та стимулювання економічного розвитку держави. Науковці зазначають, що розвиток іпотечного ринку забезпечує активізацію інвестиційних процесів, сприяє розвитку будівельної галузі, суміжних секторів економіки та підвищенню соціального добробуту. Водночас ефективність іпотечного кредитування визначається рівнем макроекономічної стабільності, платоспроможністю населення, доступністю фінансових ресурсів і дієвістю механізмів державної підтримки, особливо в умовах воєнних ризиків та невизначеності.

Сучасний інституційний підхід представлений у дослідженнях І. В. Краснової та Є. В. Мецгера [2], які розглядають іпотечне кредитування не лише як форму довгострокового кредитування під заставу нерухомості, а як багаторівневу фінансову систему, що потребує ефективних механізмів рефінансування іпотечних активів. Наголошуючи, що стійкий розвиток іпотечного кредитування неможливий без формування інституційної інфраструктури, здатної забезпечити трансформацію іпотечних активів у ліквідні фінансові інструменти, залучення довгострокового капіталу та підтримку безперервного кредитного процесу.

Основними принципами іпотечного кредитування є [4]:

- 1) **цільовий характер використання** кредитних коштів; строковість (зазвичай від 5 до 30 років);
- 2) **платність** (нарахування відсотків за користування кредитом); забезпеченість (нерухоме майно виступає заставою);
- 3) **поверненість** (зобов'язання позичальника повернути основну суму боргу та відсотки).

Ці принципи забезпечують стійкість іпотечних відносин та захист інтересів як кредиторів, так і позичальників.

Важливою теоретичною складовою є класифікація іпотечних кредитів (табл. 1.1).

Таблиця 1.1 – Класифікація іпотечних кредитів [5]

Класифікатор	Кредити
За предметом	житлові, земельні, комерційні
За метою	соціальні (житлові), дохідні (земельні, комерційні)
За цілями	на купівлю готового житла, на будівництво, на ремонт, на споживчі цілі, для проживання, для бізнесу
За видом кредитора	банківські, небанківські
За видом позичальника	для забудовників, для будівельників, для майбутніх власників житла, для працівників банку, для корпоративних клієнтів банку
За видом процентної ставки	з фіксованою процентною ставкою, з плаваючою процентною ставкою
За способом погашення	стандартні, ануїтетні
За можливістю дострокового погашення	з правом дострокового погашення, без права дострокового погашення, зі штрафними санкціями за дострокове погашення
За кількістю предметів застави	звичайні, об'єднані, спільні
За підставою виникнення	договірні, законні, судові
За якістю	стандартні, нестандартні, проблемні

Наведена класифікація свідчить про багатогранність іпотечного кредитування та різноманітність його практичного застосування. Поділ кредитів за предметом іпотеки, метою та цілями використання дає змогу враховувати специфіку об'єкта фінансування та потреби позичальників. Водночас класифікація за видом кредитора і позичальника відображає широкий спектр учасників іпотечного ринку та особливості їх взаємодії.

Важливе значення мають ознаки, пов'язані з умовами кредитування, зокрема вид процентної ставки, спосіб погашення та можливість дострокового повернення кредиту, оскільки саме вони визначають рівень фінансового навантаження на позичальника та ступінь ризику для кредитора. Окрему увагу привертає класифікація за якістю кредитів, яка дає змогу оцінювати стан іпотечного портфеля

та рівень кредитного ризику банку. Сукупність наведених класифікаційних ознак забезпечує комплексне розуміння сутності іпотечних кредитів і створює основу для ефективного управління іпотечними операціями.

Практична реалізація іпотечного кредитування здійснюється через систему іпотечних відносин, правові засади яких визначені Законом України «Про іпотеку» [6]. Відповідно до закону, іпотека є видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель у разі невиконання боржником забезпеченого зобов'язання має право задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами. Сукупність відносин, що виникають між кредиторами, позичальниками, інвесторами, державними інституціями та іншими учасниками у процесі надання, обслуговування та забезпечення іпотечних кредитів, формує іпотечний ринок.

Поділ іпотечного ринку на первинний та вторинний сегменти забезпечує безперервність руху фінансових ресурсів у системі іпотечного кредитування. Якщо первинний ринок орієнтований на задоволення потреб позичальників у довгостроковому фінансуванні, то вторинний створює умови для підтримання ліквідності кредиторів та розширення обсягів кредитування шляхом залучення додаткових інвестиційних ресурсів.

Ефективність функціонування цих сегментів значною мірою залежить від організації взаємодії між учасниками ринку, рівня розвитку фінансової інфраструктури та механізмів рефінансування іпотечних активів [7].

Складність та багаторівневість іпотечних відносин обумовлюють участь у них широкого кола суб'єктів, взаємодія яких забезпечує функціонування всього механізму іпотечного кредитування (рис. 1.1).



Рисунок 1.1 – Основні суб'єкти системи іпотечного кредитування [6].

Центральне місце в системі займають позичальники та кредитори, між якими виникають основні кредитні відносини щодо надання та обслуговування іпотечного кредиту. Водночас важливу роль відіграють іпотекодавці та іпотекодержателі, які забезпечують реалізацію заставних відносин та захист майнових інтересів сторін. Страхові компанії здійснюють страхування ризиків, пов'язаних із предметом іпотеки та виконанням кредитних зобов'язань. Оцінювачі нерухомості визначають ринкову вартість заставного майна, нотаріуси – забезпечують юридичне оформлення іпотечних договорів. Державні реєстратори здійснюють реєстрацію речових прав та обтяжень на нерухоме майно, забезпечуючи правову визначеність іпотечних відносин. Сукупна взаємодія зазначених суб'єктів формує організаційну основу іпотечного ринку та сприяє його стабільному функціонуванню.

Сукупна взаємодія суб'єктів формує організаційну основу іпотечного ринку та сприяє його стабільному функціонуванню. Результатом такої взаємодії є реалізація економічних, соціальних та фінансових завдань, які виконує система іпотечного кредитування. Саме через свої функції іпотечне кредитування здійснює вплив не лише на розвиток ринку нерухомості, а й на функціонування банківської системи та економіки загалом.

Серед основних функцій іпотечного кредитування виокремлюють [5]:

- *акумулювальну*, що полягає у мобілізації довгострокових фінансових ресурсів для фінансування операцій з нерухомістю;
- *стимулювальну*, яка забезпечує розвиток будівельної галузі та суміжних секторів економіки;
- *соціальну*, спрямовану на підвищення доступності житла для населення; інвестиційну, що забезпечує трансформацію заощаджень у капіталовкладення в реальний сектор економіки;
- *стабілізаційну*, пов'язану зі зміцненням стійкості фінансової системи завдяки використанню надійного заставного забезпечення.

Практична реалізація зазначених функцій здійснюється через систему спеціалізованих фінансових інструментів, за допомогою яких відбувається залучення, перерозподіл та рефінансування ресурсів на іпотечному ринку. Основним інструментом виступає іпотечний кредит – грошова позика, що надається позичальнику під заставу нерухомого майна [6]. Водночас важливу роль у розвитку сучасного іпотечного ринку відіграють іпотечні облігації, іпотечні сертифікати та сек'юритизовані цінні папери, які забезпечують механізм рефінансування іпотечних активів, залучення додаткового інвестиційного капіталу та підвищення ліквідності фінансових установ [3]. Використання зазначених інструментів сприяє розширенню можливостей іпотечного кредитування та забезпечує ефективне функціонування як первинного, так і вторинного іпотечного ринку.

Тому, іпотечне кредитування є важливою складовою фінансової системи, що поєднує кредитні, інвестиційні та соціальні механізми забезпечення економічного розвитку. Ефективність його функціонування залежить від узгодженої взаємодії учасників іпотечного ринку, наявності дієвих механізмів рефінансування та використання сучасних фінансових інструментів. Розвинена система іпотечного кредитування сприяє підвищенню доступності житла, активізації інвестиційних процесів та розвитку ринку нерухомості.

1.2 Механізм формування та використання ресурсів іпотечного кредитування

Формування та управління ресурсною базою є одним із ключових стратегічних завдань кожної банківської установи, слугуючи основою її фінансової стійкості.

Формування стійкої та диверсифікованої ресурсної бази є фундаментальною передумовою для розвитку довгострокового банківського кредитування, що в сучасних умовах трансформації фінансового сектору набуває особливої актуальності. Враховуючи суттєву регіональну концентрацію іпотечного кредитування, де найбільша частка виданих кредитів припадає на м. Київ та Київську область, питання формування стабільної ресурсної бази набуває особливого значення для забезпечення ліквідності та платоспроможності банківських установ. Концентрація іпотечної активності в окремих регіонах підвищує залежність банків від стану локальних ринків нерухомості та потребує ефективного управління ризиками й джерелами довгострокового фондування [8].

Детермінантою виникнення ризиків в іпотечній сфері є теорія асиметрії інформації, яка базується на нерівномірному розподілі знань між учасниками угоди. На ринку іпотеки ця проблема проявляється у двох основних площинах [9].

По-перше, фундаментальною передумовою виникнення ризиків у системі іпотечного кредитування є інформаційна асиметрія, яка виникає внаслідок нерівномірного розподілу інформації між учасниками фінансових відносин. За таких умов окремі учасники ринку володіють більш повною інформацією щодо характеристик об'єкта фінансування або власного фінансового стану, що ускладнює процес прийняття рішень іншими сторонами угоди. Наслідками інформаційної асиметрії виступають негативний відбір, який виникає до укладення договору через приховування важливої інформації, та моральний ризик, що проявляється після укладення угоди внаслідок зміни поведінки сторін [10]. У сфері іпотечного кредитування такі явища можуть виникати як у відносинах між банком

і позичальником, так і між забудовником та інвестором, що підвищує значення механізмів державного регулювання, моніторингу та захисту прав учасників ринку.

Система управління іпотечними ризиками в Україні жорстко регламентована нормативними актами регулятора. Зокрема Постановою Правління НБУ № 64 від 11.06.2018 р. було затверджено Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах [11]. Згідно з цим документом, банки зобов'язані впроваджувати комплексну систему управління ризиками, яка охоплює всі аспекти діяльності, зокрема й процес кредитування. Для іпотечного сегмента це передбачає не лише аналіз кредитоспроможності позичальника, а й регулярне стрес-тестування заставного портфеля на предмет чутливості до ринкових коливань та змін умов ліквідності нерухомості. Такий підхід забезпечує трансформацію теоретичних моделей управління ризиками у практичні механізми підтримання капіталу та фінансової стійкості банківських установ в умовах високої макроекономічної невизначеності.

Основним внутрішнім джерелом ресурсів банку виступає власний капітал, який виконує захисну функцію та слугує фінансовою основою для покриття можливих ризиків. Водночас переважну частину ресурсної бази банків формують залучені кошти, насамперед строкові депозити фізичних і юридичних осіб. Проте фінансування довгострокових іпотечних кредитів за рахунок переважно коротко- та середньострокових депозитних ресурсів породжує ризик невідповідності строків активів і пасивів. За таких умов особливого значення набувають механізми рефінансування іпотечних активів, які забезпечують залучення довгострокового фондування та сприяють підтриманню ліквідності банківських установ [1; 3].

Важливу роль у цьому процесі відіграють державні механізми підтримки та рефінансування. Особливо, реалізація програм доступного житла, таких як «єОселя», стала можливою з допомогою залучення ресурсів через ПрАТ «Укрфінжитло» та компенсаційним інструментам державних фондів [3]. Додатковим джерелом підтримання ліквідності банків виступають операції рефінансування Національного банку України, які можуть здійснюватися під забезпечення облігацій внутрішньої державної позики. Використання цього

механізму дає змогу банкам оперативного залучати кошти для виконання поточних зобов'язань та підтримувати належний рівень ліквідності в умовах нестабільності фінансового ринку [12].

Додатковим джерелом підтримання ліквідності банків виступають операції рефінансування Національного банку України, які можуть надаватися під забезпечення облігацій внутрішньої державної позики. Використання цього інструменту дає змогу банкам оперативного залучати необхідні ресурси для виконання поточних зобов'язань та підтримання стабільного рівня ліквідності в умовах макроекономічної нестабільності [13].

У межах іпотечного кредитування, якому притаманні значні обсяги довгострокових вкладень та підвищена чутливість до кредитних ризиків, особливого значення набуває власний капітал банку. На відміну від резервів, що формуються для покриття очікуваних збитків за активними операціями, капітал виконує захисну функцію та призначений для поглинання неочікуваних втрат, які можуть виникати внаслідок погіршення макроекономічної ситуації, зростання рівня дефолтів позичальників або зниження вартості заставного майна [14]. Рівень реалізації захисної функції капіталу залежить від загального стану економіки, стабільності фінансової системи, ефективності механізмів гарантування вкладів та ризикового профілю діяльності банку. Водночас надмірна концентрація активів у низькоризикових та високоліквідних інструментах, хоча й підвищує фінансову стійкість установи, може негативно впливати на її прибутковість та обмежувати можливості розвитку кредитних операцій [15].

Стабілізаційний потенціал власного капіталу банку актуалізується через імперативний інструментарій пруденційного регулювання, зокрема шляхом моніторингу нормативів адекватності. Зазначений превентивний механізм встановлює гранично допустимі параметри масштабування активних операцій, корельованих із сукупним обсягом активів, зважених на коефіцієнт ризику (RWA), що запобігає дестабілізації фінансової установи [16]. В іпотечному сегменті власний капітал мінімізує загрозу неплатоспроможності банку у випадках виникнення «від'ємного капіталу» позичальника, коли ринкова ціна житла стає

нижчою за суму залишку за кредитом. У такій ситуації капітал виступає фінансовим резервом, який дозволяє банку нейтралізувати різницю між балансовою вартістю активу та його реальною реалізаційною ціною без порушення інтересів фізичної особи. Водночас, згідно з вимогами Положення НБУ № 64, капітал банку є базою для розрахунку лімітів концентрації ризику (зокрема нормативу Н7 (максимального розміру кредитного ризику на одного контрагента) що прямо визначає здатність установи масштабувати іпотечний портфель та приєднуватися до масштабних державних ініціатив, таких як програма «єОселя» [11].

Окрім суто захисної функції, власний капітал відіграє роль найбільш стабільного джерела довгострокового фондування. Оскільки іпотечні позики мають довготривалий строк повернення коштів, використання власного капіталу дозволяє банку ефективно управляти ризиком розриву ліквідності, забезпечуючи відповідність між строковістю залучених ресурсів та розміщених активів. Таким чином, високий рівень капіталізації не лише гарантує безпеку банківських операцій, а й виступає драйвером конкурентоспроможності, дозволяючи банку підтримувати оптимальний баланс між ризик-апетитом та стратегічними цілями розширення присутності на ринку довгострокового житлового кредитування.

Особливе місце в сучасних умовах посідає використання пільгового фондування в межах державних ініціатив, таких як програма «єОселя». Залучення спеціалізованого ресурсу через ПрАТ «Укрфінжитло» дозволяє банкам-партнерам суттєво знизити власну вартість фондування. Це створює умови для встановлення соціально орієнтованих відсоткових ставок для позичальників (на рівні 3% або 7%), де різниця між ринковою ціною грошей та пільговою ставкою часто покривається через механізми державного субсидування [17]. Таким чином, оптимізація структури пасивів та доступ до дешевих довгострокових ресурсів залишаються головними чинниками зниження фінансового навантаження на позичальника та стимулювання попиту на житловому ринку.

1.3 Нормативно-правові засади функціонування іпотечного кредитування в Україні

Правова система іпотечного кредитування в Україні формувалась поступово протягом 1990–2000-х років. Сьогодні правові засади іпотечного кредитування в Україні базуються на розгалуженій системі законодавчих та підзаконних актів, які регулюють різні аспекти іпотечних відносин.

Основним нормативно-правовим актом у сфері іпотеки є Закон України "Про іпотеку" від 5 червня 2003 року № 898-IV, який визначає відносини у сфері іпотеки, права та обов'язки сторін іпотечного договору, порядок звернення стягнення на предмет іпотеки. Цей закон став основоположним актом, що заклав правовий фундамент для розвитку іпотечного ринку в Україні [6].

Закон України "Про іпотеку" є центральним системоутворюючим актом у сфері іпотечного кредитування. Він складається з 51 статті, поділених на шість розділів, та регулює весь спектр іпотечних правовідносин. Особливо важливими для банківської практики є такі норми: по-перше, стаття 12 закріплює пріоритет іпотекодержателя щодо задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки перед іншими кредиторами боржника – це фундаментальна гарантія для банків, що суттєво знижує кредитний ризик.

По-друге, статті 33–39 регулюють порядок звернення стягнення на предмет іпотеки в судовому і позасудовому порядку. Попри законодавче закріплення, позасудовий порядок на практиці є складним у реалізації через тривалі нотаріальні процедури та судові заборони з боку позичальників. По-третє, стаття 5 визначає перелік об'єктів, що можуть бути предметом іпотеки: земельні ділянки, нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості. Включення майбутніх об'єктів відкрило можливість фінансування будівництва через іпотечне кредитування.

Законом України "Про іпотечні облігації" від 22 грудня 2005 року № 3273-IV встановлено правові засади емісії та обігу іпотечних облігацій – звичайних і

структурованих [18]. Прийняття цього закону мало на меті сприяти розвитку вторинного іпотечного ринку та розширенню ресурсної бази банків для іпотечного кредитування. Звичайні іпотечні облігації емітуються безпосередньо банком-кредитором та забезпечуються виокремленим іпотечним покриттям; власники мають першочергове право задоволення вимог у разі банкрутства емітента. Структуровані іпотечні облігації емітуються спеціалізованою іпотечною установою (ДІУ або SPV), яка купує активи у первинних кредиторів і випускає транші з різними рівнями ризику та прибутковості.

Порядок реєстрації прав на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, регулюється Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 1 липня 2004 року № 1952-IV [19]. Відповідно до нього, іпотека підлягає державній реєстрації в Держреєстрі речових прав одночасно з нотаріальним посвідченням договору. З 2013 року реєстр функціонує в електронному форматі та є відкритим для перевірки. Це суттєво підвищило прозорість ринку нерухомості та знизило ризики шахрайства із заставами. Разом з тим залишаються проблеми із реєстрацією майна на тимчасово окупованих територіях та синхронізацією з іншими відомчими реєстрами.

Важливе значення для регулювання іпотечних правовідносин має Цивільний кодекс України, який визначає загальні засади забезпечення виконання зобов'язань заставою, встановлює правовий режим нерухомого майна як предмета забезпечення та регламентує права й обов'язки учасників заставних відносин [20]. Норми Кодексу формують базові правові засади функціонування інституту іпотеки.

Закон України "Про фінансові послуги та фінансові компанії" від 01 січня 2026 року № 1953-IX регулює загальні засади надання фінансових послуг, у тому числі іпотечних кредитів небанківськими фінансовими установами [21].

Особливе місце в системі регулювання іпотечного кредитування посідає Національний банк України (НБУ) як головний регулятор банківської системи. Відповідно до своїх повноважень НБУ встановлює вимоги щодо порядку надання банками кредитів під заставу нерухомості, визначає обов'язкові нормативи, що

впливають на обсяги іпотечного кредитування, затверджує методику оцінки кредитного ризику за іпотечними операціями [11, 13, 16, 22, 23].

Постанова НБУ № 351 зобов'язує класифікувати кожен іпотечний кредит за рівнем кредитного ризику – від «стандартного» до «безнадійного» – і формувати резерв у діапазоні від 0,5% до 100% залишку заборгованості [16]. Ключовим коефіцієнтом для іпотечних кредитів є LTV (Loan-to-Value) – відношення залишку кредиту до ринкової вартості застави. При LTV понад 80% банки зобов'язані формувати збільшені резерви, що стимулює їх вимагати початковий внесок не менше 20%. НБУ також встановлює норматив максимального кредитного ризику на одного контрагента (Н7 – не більше 25% регулятивного капіталу), що обмежує концентрацію іпотечного портфеля.

Іпотечні кредити пов'язані зі значним ризиком неповернення, що зумовлює підвищені вимоги регулятора до якості активів. З огляду на це НБУ затвердив Положення про організацію процесу управління проблемними активами в банках України (Постанова № 97), а також ряд інших постанов, відповідно до яких банки зобов'язані класифікувати іпотечні кредити за рівнем ризику та формувати резерви під кредитні операції. Відповідно до вимог НБУ, банки зобов'язані оцінювати кредитний ризик за іпотечними кредитами та формувати відповідні резерви. Значення застави нерухомості для банків полягає у можливості зменшення розрахункового обсягу резервів [23].

Ринок небанківських фінансових послуг, у тому числі іпотечне кредитування небанківськими установами, до 2020 року регулювалось Національною комісією з регулювання ринків фінансових послуг (Нацкомфінпослуг). Після її ліквідації у 2020 році регуляторні функції у цій сфері перейшли до НБУ та Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку [24].

Слід згадати також про Державну іпотечну установу (ДІУ), яку засновано у 2004 році [25]. Так, 2004 Кабінетом Міністрів України була затверджена “Концепція створення національної системи іпотечного кредитування” (Розпорядження від 10.08.2004 №559-р) [26], яка передбачала створення за участю

держави іпотечної установи другого рівня. Таким чином, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 року № 1330 була створена Державна іпотечна установа. Засновником Установи є держава в особі Кабінету Міністрів України [25].

Суттєвий вплив на розвиток іпотечного кредитування справляють державні програми підтримки. Однією з найбільш масштабних є програма "єОселя", запроваджена у 2022 році, що передбачає надання іпотечних кредитів на придбання житла за пільговою ставкою 3% (для пільгових категорій: учасників бойових дій і ветеранів, внутрішньо переміщених осіб, педагогічних та медичних працівників, поліцейських, рятувальників) та 7% (для інших громадян). Програма реалізується через уповноважені банки-партнери та фінансується за рахунок коштів Національної установи розвитку (НУР, раніше – Фонд розвитку підприємництва, ФРП) [27].

Після лютого 2022 року законодавство України зазнало суттєвих змін - ряд нормативних актів було адаптовано до умов воєнного часу. Зокрема, були запроваджені тимчасові мораторії на стягнення за деякими видами боргів, а банкам надано право реструктурувати іпотечні кредити на спрощених умовах для позичальників, що постраждали внаслідок воєнних дій [28].

Відповідно до вимог законодавства, іпотечний договір підлягає нотаріальному посвідченню. Запис про іпотеку вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що забезпечує публічну доступність відомостей про обтяження нерухомості [6].

Окремо слід відзначити, що нотаріальне посвідчення іпотечного договору, передбачене законодавством, є одночасно і гарантією правового захисту, і бар'єром для розвитку цифрового іпотечного кредитування. На відміну від звичайного кредитного договору, іпотечний не може бути укладений онлайн: закон вимагає особистої присутності позичальника у нотаріуса та фізичної реєстрації у Держреєстрі. Повна цифровізація нотаріального процесу та реєстрації іпотеки суттєво скоротила б транзакційні витрати і час оформлення кредиту – а отже, сприяла б розвитку ринку.

1.4 Зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його адаптації в Україні

Світова практика демонструє, що стабільний розвиток системи іпотечного кредитування значною мірою залежить не лише від діяльності банківських установ, а й від активної участі держави. У більшості економічно розвинених країн державні органи створюють сприятливі умови для функціонування іпотечного ринку шляхом правового регулювання, фінансового стимулювання та впровадження соціально орієнтованих програм забезпечення населення житлом.

Одним із найбільш поширених інструментів державної підтримки є компенсація частини процентної ставки за іпотечними кредитами. Такий механізм дозволяє зменшити фінансове навантаження на позичальників та зробити житлові кредити більш доступними для широких верств населення. Наприклад, у багатьох країнах Європейського Союзу державні програми передбачають часткове субсидування відсоткових платежів для молодих сімей, військовослужбовців або громадян із середнім рівнем доходу [29].

У Сполучених Штатах Америки важливу роль у розвитку іпотечного ринку відіграють спеціалізовані фінансові інститути, діяльність яких спрямована на підтримку ліквідності вторинного іпотечного ринку. Зокрема, Fannie Mae та Freddie Mac здійснюють викуп іпотечних кредитів у первинних кредиторів, що забезпечує банкам можливість швидкого вивільнення ресурсів для надання нових позик та сприяє розвитку механізмів сек'юритизації іпотечних активів [30. 31]. Водночас Federal Housing Administration (FHA) страхує іпотечні кредити, розширюючи доступ до житлового фінансування для позичальників із недостатнім рівнем доходів або обмеженими можливостями щодо формування початкового внеску [32]. Завдяки поєднанню механізмів державного страхування та функціонуванню потужного вторинного іпотечного ринку американська модель забезпечує високий рівень доступності іпотечного кредитування та стійкість системи житлового фінансування.

У Німеччині система іпотечного кредитування ґрунтується на поєднанні ринкових механізмів і державної підтримки. Важливу роль у фінансуванні житла відіграють будівельно-ощадні каси (Bausparkassen) та державний банк розвитку KfW, які забезпечують громадянам доступ до довгострокових кредитних ресурсів на передбачуваних умовах. Характерною особливістю німецької моделі є переважання іпотечних кредитів із фіксованими процентними ставками на тривалий період, що суттєво знижує процентний ризик для позичальників та сприяє стабільності ринку житлового фінансування. Додатковим стимулом виступають державні програми підтримки житлового будівництва, модернізації житла та підвищення його енергоефективності, а також система податкових і фінансових пільг, спрямованих на розширення доступу населення до житла [33-35].

Державна підтримка житлового фінансування у Франції реалізується через поєднання програм соціального житла, пільгового кредитування та фінансової допомоги окремим категоріям населення. Важливе місце займає система соціального житла (HLM), доступ до якого надається домогосподарствам відповідно до встановлених критеріїв доходу. Поряд із цим держава підтримує громадян через спеціальні пільгові кредити, зокрема безвідсоткові позики для придбання першого житла (Prêt à Taux Zéro), а також механізми житлових субсидій і податкових стимулів. Значна увага приділяється захисту позичальників від надмірного боргового навантаження та забезпеченню доступності житла для молодих сімей і громадян із середнім рівнем доходів [36-38]. Такий підхід сприяє підтриманню соціальної стабільності, розширенню доступу до житла та розвитку житлового будівництва.

У Канаді важливим елементом системи іпотечного кредитування є діяльність Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) – державної корпорації, яка здійснює страхування іпотечних кредитів та сприяє розвитку доступного житлового фінансування. Страхування іпотеки дозволяє банкам та іншим кредиторам зменшувати кредитний ризик у випадках недостатнього розміру початкового внеску позичальника, що розширює можливості населення щодо отримання житлових кредитів. Крім того, діяльність CMHC сприяє підтриманню

стабільності фінансової системи, підвищенню ліквідності іпотечного ринку та залученню інвестиційних ресурсів у житловий сектор. Завдяки поєднанню державних гарантій, механізмів страхування та ефективного регулювання канадська модель вважається однією з найбільш стійких систем житлового фінансування серед розвинених країн [39].

Досвід зарубіжних країн показує, що державне втручання в іпотечний ринок не обмежується лише законодавчим регулюванням. Воно охоплює фінансову підтримку населення, гарантування кредитів, розвиток спеціалізованих установ, стимулювання будівельної галузі та захист інтересів позичальників. Для України використання окремих елементів міжнародного досвіду може сприяти підвищенню доступності житлових кредитів, особливо в умовах післявоєнного відновлення економіки та житлової інфраструктури.

Важливим елементом ефективного функціонування системи іпотечного кредитування в багатьох країнах є діяльність спеціалізованих установ, які забезпечують стабільність ринку житлового фінансування, підвищують доступність кредитних ресурсів та сприяють розвитку вторинного іпотечного ринку. На відміну від комерційних банків, такі інституції переважно не здійснюють безпосереднього кредитування населення, а виконують функції рефінансування, гарантування або страхування іпотечних кредитів.

Найбільш відомим прикладом функціонування спеціалізованих іпотечних установ є система Сполучених Штатів Америки. Важливу роль на американському іпотечному ринку відіграє Fannie Mae, створена з метою підвищення доступності житлового кредитування. Основним напрямом діяльності установи є викуп іпотечних кредитів у банків та інших фінансових організацій. Після придбання таких кредитів установа формує іпотечні цінні папери та реалізує їх інвесторам, що дозволяє банкам швидше повертати фінансові ресурси та видавати нові кредити.

Схожі функції виконує Freddie Mac, яка також працює на вторинному ринку іпотечного кредитування. Її діяльність спрямована на забезпечення ліквідності фінансових установ, зниження вартості кредитних ресурсів та підтримку стабільності ринку нерухомості. Завдяки функціонуванню таких організацій

американська модель іпотечного кредитування характеризується високим рівнем розвитку вторинного ринку.

Крім зазначених установ, у США важливу роль виконує Government National Mortgage Association, яка гарантує цінні папери, забезпечені іпотечними кредитами, виданими за державними програмами. Це дозволяє зменшити ризики інвесторів та сприяє залученню додаткового капіталу в житловий сектор.

Функціонування спеціалізованих іпотечних установ дозволяє зменшити ризики, забезпечувати безперервність кредитування та формувати додаткові джерела фінансування житлового ринку.

Однією з основних проблем розвитку іпотечного кредитування в більшості країн світу є висока вартість житлових кредитів для населення. Значний рівень процентних ставок, необхідність сплати великого початкового внеску та додаткові витрати на страхування, оформлення нерухомості й банківське обслуговування часто обмежують можливість громадян придбати власне житло за рахунок кредитних коштів. Саме тому у міжнародній практиці активно застосовуються різні механізми здешевлення іпотеки, спрямовані на підвищення доступності житлового фінансування.

Одним із найбільш поширених інструментів є державне субсидування процентної ставки за іпотечними кредитами. Сутність такого механізму полягає в тому, що держава компенсує певну частину процентів, які позичальник сплачує банківській установі. У результаті фактична вартість кредиту для населення зменшується, що робить іпотеку доступнішою для молодих сімей, працівників бюджетної сфери, військовослужбовців та інших соціально важливих категорій громадян.

Ще одним поширеним способом зниження вартості іпотеки є надання державних гарантій за кредитами. У випадку недостатнього рівня доходу або відсутності значного початкового внеску держава частково бере на себе кредитний ризик, що дозволяє банкам пропонувати більш вигідні умови фінансування. Такий механізм широко використовується в країнах Північної Америки та Європи.

Для України питання здешевлення іпотеки має особливе значення в умовах недостатнього рівня доходів населення, високої вартості житла та необхідності відновлення житлового фонду.

Ефективність функціонування іпотечного ринку в умовах економічної трансформації безпосередньо залежить від обраної моделі державного протекціонізму. Сучасну систему засобів державної підтримки доцільно класифікувати за характером впливу на фінансові потоки на два ключові вектори. Перший - це прямі методи, які передбачають безпосередню участь держави у здешевленні кредитного ресурсу через рефінансування банків спеціалізованими установами (зокрема ПрАТ «Укрфінжитло») або бюджетне субсидування відсоткової ставки, що яскраво проілюстровано на прикладі програми «єОселя». Другий - непрямі методи, спрямовані на формування сприятливого інституційного середовища без прямого впливу капіталу в ставку. Сюди відносяться податкові стимули для домогосподарств, діджиталізація реєстраційних процедур та вдосконалення законодавчого захисту прав кредиторів. Синергія цих підходів дозволяє не лише стимулювати поточний попит, а й забезпечити фундаментальну стійкість іпотечної системи в довгостроковій перспективі.

Таблиця 1.2 – Порівняльна характеристика механізмів державної підтримки іпотечного кредитування у зарубіжних країнах

Країна	Спеціалізовані установи	Основні інструменти підтримки	Результат для ринку
США	Fannie Mae, Freddie Mac, FHA, Ginnie Mae	Викуп іпотечних кредитів, сек'юритизація, державне страхування	Високий рівень ліквідності та розвиток вторинного іпотечного ринку
Німеччина	KfW, Bausparkassen	Пільгові кредити, ощадно-будівельні програми, фіксовані ставки	Стабільність довгострокового житлового фінансування
Франція	Action Logement, державні житлові фонди	Соціальне житло, субсидії, податкові пільги	Підвищення доступності житла для населення
Канада	СМНС	Страхування іпотечних кредитів, державні гарантії	Зниження кредитного ризику банків
Україна	Укрфінжитло	Програма «єОселя», пільгові ставки 3% та 7%	Розширення доступу населення до іпотечного кредитування

Джерело: складено автором за даними [29-39].

Дані таблиці 1.2 свідчать, що в більшості розвинених країн державна підтримка іпотечного кредитування зосереджується не лише на прямому

субсидуванні позичальників, а й на створенні спеціалізованих інституцій, які забезпечують рефінансування, страхування або гарантування іпотечних кредитів. Найбільший інтерес для України становить американська модель розвитку вторинного іпотечного ринку та канадська система державного страхування іпотеки. Водночас німецький досвід формування довгострокових ресурсів через контрактно-ощадні механізми може бути використаний для розширення внутрішніх джерел фондування житлового кредитування. Поєднання зазначених підходів із чинною програмою «єОселя» створює передумови для формування більш стійкої та доступної системи іпотечного кредитування в Україні.

РОЗДІЛ 2

ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ Й ПРОБЛЕМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ

2.1 Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні

Критичний аналіз поточної моделі державного стимулювання іпотеки дозволяє виділити низку системних прогалин, які нівелюють потенційний ефект від зниження відсоткових ставок. По-перше, спостерігається значний дефіцит пропозиції на первинному ринку, що зумовлено надмірно жорсткими та забюрократизованими процедурами акредитації девелоперів з боку банків-партнерів. Це обмежує вибір позичальника лише найбільш вартісними об'єктами, що вже введені в експлуатацію. По-друге, чинні обмеження щодо віку нерухомості на вторинному ринку створюють штучний дефіцит доступного житла, виключаючи з програм великий сегмент якісних будинків, зведених понад 10 років тому. Додатковим дестабілізуючим фактором є дискретність фінансування через ПрАТ «Укрфінжитло», що нерідко призводить до виникнення «черг очікування» та непередбачуваності термінів виходу на угоду. У сукупності ці фактори перетворюють пільгову іпотеку з масового фінансового інструменту на селективний механізм, доступний лише вузькому колу громадян, які відповідають специфічним та часто занадто жорстким критеріям програми.

Сучасний іпотечний ринок України характеризується певною активізацією та формуванням нових тенденцій, що впливають на рівень доступності житла для населення. Важливим чинником залишаються відсоткові ставки, адже саме вони визначають кінцеву вартість позикових коштів для позичальників. Очікується, що у 2026 році ставки за іпотечними кредитами коливатимуться в межах 10–12% річних, що дещо перевищує показники попередніх періодів [40]. Така динаміка

може позначитися на фінансових можливостях і купівельній спроможності потенційних позичальників.

Повномасштабне вторгнення 2022 року кардинально змінило ситуацію на ринку іпотечного кредитування. На початку 2022 року іпотечне кредитування фактично припинилось: банки призупинили видачу нових кредитів у зв'язку з невизначеністю щодо оцінки нерухомості та кредитних ризиків. НБУ запровадив екстрені заходи: підвищення облікової ставки до 25%, запровадження обов'язкового продажу 50% валютної виручки, обмеження на транскордонне переміщення капіталу та надання банкам надзвичайної ліквідності через кредити рефінансування [26].

Відновлення іпотечного кредитування розпочалось у другій половині 2022 року завдяки запуску державної програми «єОселя». З початку 2025 року за програмою доступних кредитів «єОселя» українці отримали 7 769 кредитів на придбання житла на 14,8 млрд грн. Загалом за весь час дії програми 22 260 родин отримали кредити на майже 39 млрд грн [41].

За 2025 рік кредити під 3% отримали: 2 891 військовослужбовець та представник сектору безпеки, 427 медиків, 383 педагоги, 124 науковці [42]. Кредити під 7% отримали: 2826 українців без власного житла, 909 ВПО, 209 ветеранів [43].

Найбільше кредитів у межах програми надано у Київській області – 2299, місті Києві – 2037, у Львівській області – 501 та Івано-Франківській області – 488 [42].

Банки України в січні 2026 видали 718 іпотечних кредитів на загальну суму 1,5 млрд грн (у грудні 2025 - 952 іпотечних кредити на майже 2 млрд грн) [44].

Більша частина коштів спрямована на нове будівництво: банки видали 416 кредитів на 861 млн грн, з них 178 на 330 млн грн – під заставу майнових прав на майбутнє нерухоме майно [44].

Середня реалізована процентна ставка за новими іпотечними кредитами зросла до 4,52% у квітні з 4,43% у березні (рис.2.1). Однак її квітневий рівень все ще на 0,13 процентного пункту нижчий за ставку 4,65% рік тому, що зменшує

щомісячні іпотечні платежі на 400 чеських крон, або приблизно на 0,4% від чистого доходу заявника. Для порівняння, середня іпотечна ставка у 2025 році становила 4,58% порівняно з 5,07% у 2024 році. Історія Нуромонитор з 2020 року показує, що її найнижча точка на рівні 1,95% була в січні 2021 року, а найвища точка на рівні 5,98% - у грудні 2022 року [45].

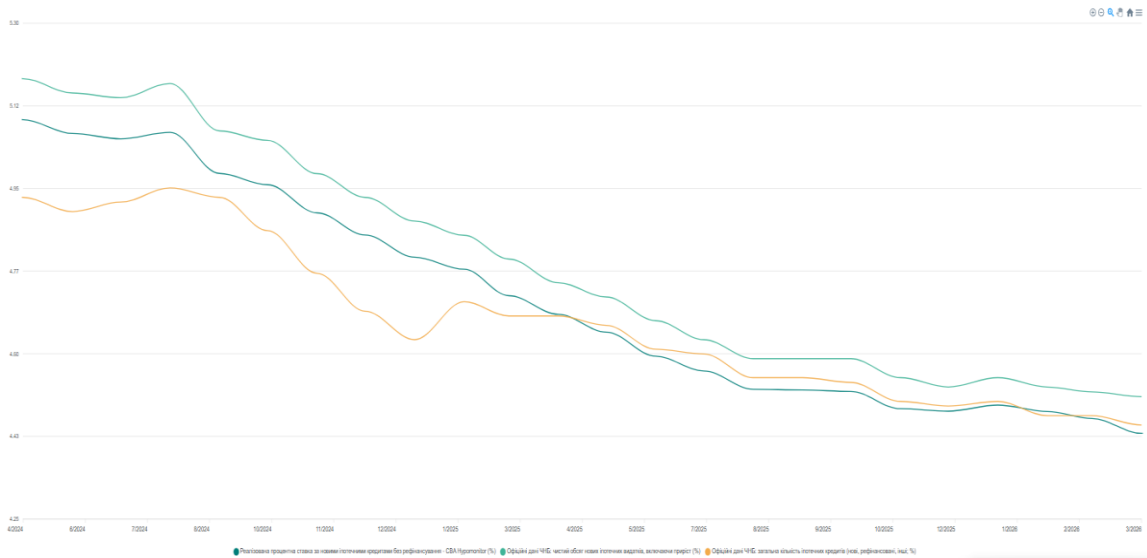


Рисунок 2.1 – Середня процентна ставка за новими кредитами в 2024-2025 рр. [45]

Серед основних тенденцій сучасного ринку іпотечного кредитування слід виокремити: домінування держбанків (Ощадбанку, ПриватБанку) у сегменті іпотечного кредитування; зосередженість іпотечного кредитування переважно у великих містах – Київ, Львів, Одеса, Дніпро; значний вплив державних програм на ринкову динаміку; зростання попиту на іпотечні кредити у відносно безпечних регіонах країни.

Значним стримувальним фактором для розвитку іпотечного кредитування є висока вартість нерухомості відносно доходів населення. За даними Національного банку України, у січні 2026 року банки видали 302 іпотечні кредити на вторинному ринку житла на суму 590 млн грн. Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами становила 8,15% річних на первинному ринку та 8,97% річних на вторинному ринку [46]. Ключовим індикатором доступності іпотечного кредитування є динаміка процентних ставок. Про динаміку середньозважених

ставок за новими іпотечними кредитами фізичних осіб, у період з 2006 по 2021 рік (включно) ставка коливалась від 11,8% до 20,6%. У більшості років вона перебувала в діапазоні 15,5%–17,5%, а середнє значення склало 16,2% [47].

Максимальна середньозважена ставка за цей час була зафіксована у 2009 році. Це стало наслідком високої інфляції у попередні роки (16,6% у 2007 році та 22,3% у 2008 році), стрімкого зростання цін на житло (наприклад, у Києві вартість квадратного метра зросла на 71% у 2007 році та ще на 19,7% у 2008-му), а також значного підвищення курсу долара (+52,4% станом на 01.01.2009 порівняно з попереднім роком). У цих умовах громадяни почали активно інвестувати в нерухомість як засіб збереження коштів, джерело пасивного доходу або об'єкт для подальшого перепродажу [47].

Суттєвий вплив на розвиток іпотечного кредитування в Україні справляють демографічні та міграційні процеси, які посилилися внаслідок повномасштабної війни. Як доводять Є. В. Мецгер та І. В. Краснова, державне іпотечне кредитування характеризується значною регіональною асиметрією: станом на початок 2026 року понад 52% усіх кредитів за програмою «єОселя» було зосереджено в м. Києві, Київській, Львівській, Одеській та Івано-Франківській областях. Найбільшу частку в загальному обсязі кредитування формував Київ, на який припадало близько 22% укладених договорів, тоді як у прифронтових та деокупованих регіонах обсяги іпотечного кредитування залишалися мінімальними. Така територіальна концентрація безпосередньо пов'язана з внутрішньою міграцією населення, рівнем безпекових ризиків, станом ринку житла та платоспроможністю домогосподарств, що зумовлює нерівномірний доступ населення до державних програм житлового фінансування та потребує врахування регіональних особливостей під час подальшого розвитку системи іпотечного кредитування в Україні [48].

За даними НБУ за 2024 р., близько 65% усіх нових іпотечних кредитів зосереджено в Київській агломерації, де темпи відновлення будівельного сектору є найвищими (рис. 2.2). Загалом на п'ять регіонів-лідерів припало 86% усіх іпотек на первинному ринку. Це Київ із часткою 44,6%, Київська область – 19,3%, Львівська область – 14,6%, Івано-Франківська – 4,5%, Полтавська – 3,1% (рис.2.3). Така

структура свідчить, що розширення іпотечного кредитування в регіонах залишається одним із ключових резервів для подальшого розвитку сегмента [49].

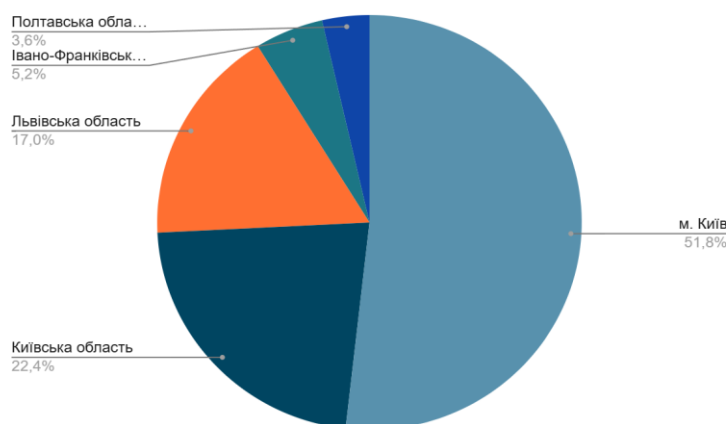


Рисунок 2.2 – Регіони-лідери в розрізі нових іпотечних кредитів в Україні станом на 2024 р.

Джерело: розроблено автором на основі [49]

Окремо слід розглянути вплив програми «ЄОселя» на структуру ринку. Програма суттєво змінила баланс між первинним та вторинним ринком нерухомості: якщо до 2022 р. більшість кредитів видавалась на вторинному ринку, то у 2023–2024 рр. первинний ринок (новобудови) становить понад 60% від загального обсягу. Це пов'язано з умовами програми – вона поширюється переважно на придбання нових квартир від акредитованих забудовників [47].

Перспективи відновлення ринку іпотечного кредитування пов'язані насамперед із завершенням збройного конфлікту, стабілізацією економіки та зниженням процентних ставок. Аналітики прогнозують поступове зростання ринку після завершення воєнних дій: попит на нерухомість може суттєво зрости завдяки відновленню та розвитку зруйнованих регіонів. Ключовим питанням залишається формування надійних та доступних механізмів довгострокового фінансування іпотечного кредитування.

Згідно з даними Національного банку України, динаміка іпотечного ринку протягом 2025 року демонструє стійку тенденцію до відновлення, що супроводжується якісною зміною структури кредитування (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Обсяги нових кредитів банків України за 2025 рік, млрд. грн

Період	К-сть банків, що заявили про видачу нових кредитів од.	Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період					
		Усього	У тому числі видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки	У тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:		У тому числі з фіксованою процентною ставкою	
				Первинному ринку нерухомості	Вторинному ринку нерухомості		
				Усього	У тому числі забезпеченням за якими є майнові права на майбутнє нерухоме майно		
Січень 2025р.	13	0,87	0,76	0,42	0,13	0,45	0,87
Лютий 2025р.	12	0,94	0,80	0,48	0,12	0,45	0,93
Березень 2025р.	13	0,80	0,69	0,43	0,16	0,36	0,79
Квітень 2025р.	11	0,84	0,73	0,49	0,17	0,34	0,82
Травень 2025р.	12	1,1	0,98	0,64	0,18	0,45	1,0
Червень 2025р.	15	1,28	1,1	0,73	0,19	0,5	1,28
Липень 2025р.	14	1,65	1,51	0,96	0,25	0,68	1,65
Серпень 2025р.	14	1,46	1,32	0,88	0,28	0,57	1,44
Вересень 2025р.	15	1,65	1,52	1	0,27	0,65	1,63
Жовтень 2025р.	14	1,60	1,49	0,97	0,25	0,63	1,59
Листопад 2025р.	14	1,52	1,39	0,90	0,31	0,61	1,50
Грудень 2025р.	14	1,95	1,78	1,12	0,38	0,82	1,93

Джерело: розроблено автором на основі [50]

Умови отримання іпотечних кредитів у різних банках України відрізняються переважно за рівнем відсоткових ставок, які залежать від типу програми (державної чи комерційної), облікової ставки НБУ, а також від індивідуальних вимог банку до позичальника та об'єкта нерухомості. Крім того, банки висувають різні вимоги до позичальників: вони можуть відрізнятися за критеріями кредитної історії, рівня доходів, віку та іншими параметрами. Наприклад, для щомісячного платежу в межах 16–18 тис. грн позичальник повинен мати дохід на рівні від 50 до 60 тис. грн. Також важливими є вимоги до нерухомості

- обов'язковою умовою є оцінка ринкової вартості та технічного стану житла, причому підходи до цієї процедури можуть відрізнятися в кожному банку.

На первинному ринку було акумульовано 1,1 млрд грн капіталу (539 угод), де 35% обсягу (385 млн грн) припало на фінансування об'єктів незавершеного будівництва під заставу майнових прав. Аналіз структури попиту вказує на критичну важливість законодавчих новацій щодо захисту майнових прав: саме цей інструмент дозволив розблокувати кредитування первинного житла, яке раніше вважалося надмірно ризикованим для банківського сектору.

Паралельно з цим, вторинний ринок залишається домінуючим за кількістю транзакцій, що пояснюється нижчими технічними ризиками для позичальників та наявністю готового до експлуатації житла. Проте, спостерігається цікава кореляція відсоткових ставок: середньозважена ставка на первинному ринку (8,11%) є нижчою за ставку на вторинному ринку (8,66%). Такий ціновий розрив є результатом цілеспрямованої політики банків-партнерів та забудовників щодо стимулювання інвестицій у нове будівництво через спільні партнерські програми, що знижують фінансове навантаження на позичальника на початкових етапах кредитування.

Детальний аналіз даних дозволяє ідентифікувати перехід ринку від стагнації до фази активного зростання. Якщо у січні 2025 року обсяг видачі становив лише 0,87 млрд грн, то до грудня цей показник зріс у 2,2 рази, сягнувши позначки 1,95 млрд грн. Ця висхідна траєкторія не є випадковою; вона відображає кумулятивний ефект від реалізації відкладеного попиту та поступової адаптації банківських алгоритмів до умов воєнного стану. Особливо показовим є зростання частки кредитів із фіксованою ставкою (з 0,87 млрд грн у січні до 1,93 млрд грн у грудні), що свідчить про високий рівень довіри населення до програми «єОселя» як інструменту хеджування інфляційних очікувань. Таким чином, ринок трансформувався з «ринку продавця» у формат, де державні гарантії та цифровізація процесів через «Дію» стали ключовими драйверами ліквідності.

Аналіз структури кредитування за об'єктами нерухомості свідчить про поступове зміщення фокусу банківської активності. Хоча традиційно вважалося,

що фінансові установи уникають ризиків незавершеного будівництва, дані за 2025 рік демонструють зворотну тенденцію: обсяг кредитів під заставу майнових прав зріс з 0,13 млрд грн у січні до 0,38 млрд грн у грудні.

Окремо слід зауважити, що переважна більшість іпотечних угод протягом року укладалася за фіксованою відсотковою ставкою. У грудні 2025 року обсяг таких кредитів сягнув 1,93 млрд грн при загальному обсязі видачі 1,95 млрд грн. Така домінація фіксованої ставки свідчить про повну інтеграцію ринкової іпотеки в державну програму «ЄОселя», де пільговий відсоток зафіксовано на весь термін договору. Для позичальників це виступає головним фактором стабільності, оскільки повністю нівелює ризик зростання вартості обслуговування боргу в умовах інфляційного тиску.

Аналіз цінових параметрів підтверджує цю гіпотезу: середньозважена ефективна відсоткова ставка на первинному ринку становила 8,11% річних, що нижче за показник вторинного ринку (8,66%). Різниця пояснюється активним застосуванням партнерських програм між банками та девелоперами, спрямованих на стимулювання попиту саме в сегменті новобудов». Загалом результати анкетування демонструють позитивну динаміку розвитку іпотечного кредитування в Україні, що проявляється у збільшенні обсягів кредитування, розширенні участі банків у цьому сегменті та зростанні попиту на житлові кредити з боку населення.

Сучасний стан іпотечного ринку України характеризується глибокою асиметрією та критичною залежністю від державних інструментів стимулювання. Аналіз статистичних даних за 2025 - початок 2026 рр. дозволяє виділити кілька ключових положень, що визначають динаміку сектору.

По-перше, спостерігається гіперконцентрація капіталу в столичному регіоні. Станом на грудень 2025 року місто Київ та Київська область акумулювали понад 50% загального обсягу іпотечного ресурсу (1,177 млрд грн сукупно). Така територіальна сегрегація свідчить про те, що іпотека в умовах воєнного стану трансформувалася з інструменту загальнонаціонального розвитку на локальний механізм збереження капіталу в зонах із найвищою ліквідністю нерухомості. У

прифронтових регіонах ринок перебуває у стані фактичного колапсу через неможливість адекватного оцінювання ризиків застави банківськими установами.

По-друге, необхідно чітко розмежовувати програмне та ринкове кредитування. На сьогодні ринкова іпотека (на комерційних умовах банків) фактично витіснена державною програмою «ЄОселя». Якщо частка іпотеки в загальному кредитному портфелі зростає до 13,4%, то понад 95% цього обсягу забезпечено саме через механізми ПрАТ «Укрфінжитло».

Наслідок: Банки-лідери (Ощадбанк, ПриватБанк, Укргазбанк) де-факто виступають не самостійними кредиторами, а операторами державних ресурсів, що мінімізує їхні власні ризики, але створює ризик монополізації ринку державним капіталом.

По-третє, валютна нестабільність виступає специфічним стимулом попиту. Девальвація національної валюти до рівня 42,42 грн/дол США на початку 2026 року спровокувала активізацію відкладеного попиту. В умовах виключно гривневого кредитування позичальники розглядають іпотеку як інструмент хеджування інфляційних ризиків: фіксація вартості активу в гривні за пільговою ставкою (3% або 7%) дозволяє домогосподарствам нівелювати ефект знецінення грошових доходів у майбутньому.

Узагальнюючи, прискорення темпів іпотечного кредитування у III кварталі 2025 року на 10,7% (та 32,9% у річному вимірі) не є ознакою відновлення класичного банківського ринку. Це результат ефективного функціонування державної моделі компенсації відсоткових ставок, яка наразі є єдиним життєздатним механізмом забезпечення доступності житла. Подальша перспектива ринку критично залежить від спроможності бюджету фінансувати різницю в ставках та стабільності облікової ставки НБУ, що безпосередньо впливає на вартість залучених ресурсів для державних операторів.

2.2 Оцінка умов надання іпотечних кредитів банками України

Процентна політика банку являє собою комплекс управлінських рішень щодо формування, встановлення та перегляду процентних ставок за кредитними операціями з урахуванням вартості ресурсної бази, рівня інфляційних очікувань, облікової ставки Національного банку України, строковості кредиту, рівня кредитного ризику та конкурентної ситуації на фінансовому ринку [51,52]. Її основною метою є забезпечення балансу між прибутковістю кредитних операцій, підтриманням належного рівня ліквідності банку та доступністю кредитних ресурсів для позичальників. У сфері іпотечного кредитування процентна політика набуває особливого значення, оскільки саме рівень процентної ставки значною мірою визначає платоспроможний попит населення на житлові кредити та ефективність реалізації довгострокових кредитних програм. В умовах України динаміка іпотечних ставок тісно пов'язана з монетарною політикою НБУ, інфляційними процесами, вартістю фондування банків та загальним станом макроекономічного середовища, що безпосередньо впливає на розвиток ринку житлового кредитування [53,54].

В 2026 році середньозважена іпотечна ставка за новими кредитами на первинному ринку становить 8,25% (у січні вона становила 8,15%, у грудні - 8,11%). Здорожчання іпотеки для покупців квартир на вторинному ринку є ще відчутнішим - ставка піднялася до 9,46% (у січні було 8,97%, у грудні - 8,66%)

Аналіз динаміки середньозваженої іпотечної ставки у період 2006–2024 рр. у поєднанні з актуальними курсовими коливаннями 2026 рр. дозволяє виявити ключові закономірності розвитку ринку. Історично іпотечний ринок України пройшов шлях від надвисоких ставок періоду світової фінансової кризи (20,6% у 2009 р.) до історичного мінімуму у 2022–2024 рр. (8,6–8,8%), що стало можливим завдяки активному впровадженню державних програм пільгового кредитування. Це суттєве зниження вартості запозичень створило передумови для відновлення попиту навіть в умовах воєнного стану.

Після запровадження у 2011 році заборони на надання валютних кредитів фізичним особам, переведення валютних іпотечних позик у гривневі та їх активного погашення обсяги іпотечного кредитування населення почали стабільно скорочуватися. Уже до 2013 року портфель іпотечних кредитів домогосподарств зменшився приблизно у 2,5 раза та становив лише 56,3 млрд грн. Додатковим стримувальним фактором стала висока вартість кредитних ресурсів у національній валюті: середньозважені відсоткові ставки за довгостроковими позиками перебували в межах 25–30 % річних. За таких умов суттєве пожвавлення іпотечного фінансування було практично неможливим, а житлова іпотека стала доступною переважно для громадян із високим рівнем доходів.

Трансформація вітчизняного іпотечного ринку після 2011 року, зумовлена остаточною забороною валютного кредитування фізичних осіб, радикально змінила ландшафт банківського ринку. Поступове скорочення портфеля старих валютних позик супроводжувалося встановленням нових, жорсткіших стандартів оцінки ризиків.

Саме цей фундамент жорсткого відбору клієнтів дозволив банківській системі залишатися стійкою навіть у періоди макроекономічної турбулентності 2025-2026 років. Попри те, що базові умови кредитування (офіційне працевлаштування, стабільний дохід, віковий ценз) залишаються незмінними, ми спостерігаємо якісне пожвавлення ринку.

Вимоги до позичальників іпотечних кредитів в Україні формуються банками з урахуванням нормативів НБУ, внутрішньої кредитної політики та рівня ризиків. Основна мета – оцінити платоспроможність клієнта та мінімізувати ймовірність неповернення кредиту.

Більшість банків висувають такі базові умови: громадянство України, вік від 21 до 65, офіційне працевлаштування протягом останніх 6 місяців, стабільний дохід, позитивна кредитна історія. Ключовим критерієм є рівень доходу. Банк оцінює розмір офіційного щомісячного доходу, стабільність зайнятості (стаж роботи - зазвичай від 6 місяців на останньому місці), співвідношення боргового навантаження до доходу (платіж за кредитами не повинен перевищувати

приблизно 40–50% доходу). Обов’язковою умовою є наявність власних коштів для першого внеску (мінімально це 20-30% від вартості житла, але є варіант такий, що дохід позичальника вимагає сплатити більший перший внесок).

Максимальний термін кредитування – це 240 місяців (тобто 20 років). Звісно, для позичальників вигідніше погасити кредит раніше (менше сплачують відсотків за користування кредитом) без жодних штрафів.

Порівняльний аналіз умов по іпотеці у провідних банках (табл. 2.2, табл. 2.3, табл. 2.4)

Почнемо з аналізу умов Ощадбанку. Банк пропонує Кредит під іпотеку, «Оселя, Нерухомість на вторинному ринку.

Таблиця 2.2 – Порівняння програм іпотеки Ощадбанку

Назва	Ставка	Термін	Разова комісія за надання кредиту	Сума кредиту
Кредит під іпотеку	Процентна ставка фіксована: від 19.7% (+1% якщо ФОП) до 20.3% процентна ставка змінювана: 16.99% на перші 12 місяців кредитування*	від 1 до 20 років (залежно від цільового призначення кредиту)	0.99% від суми кредиту, але не менше 1000 грн	від 100 000 грн до 10 000 000 грн (до 70% від погодженої банком договірної вартості нерухомого майна, що надається в іпотеку)
«Оселя	3%/7%	Від 1 до 20 років (дострокове погашення дозволяється без штрафних санкцій)	1% від суми кредиту	6 млн. грн.
Нерухомість на вторинному ринку	Процентна ставка фіксована: 18,5% (при авансі 50%) та 18,9% (при авансі 30%) Процентна ставка змінювана: 16,99% на перші 12 місяців кредитування*	від 1 до 20 років	0,99% (але не менше 1 000 грн)	від 100 000 до 10 000 000 грн

Джерело: розроблено автором на основі [55]

Проаналізуємо умови по іпотеці в Укргазбанк («Оселя – стандартна у всіх банків, Житло в кредит (первинний ринок), Житло в кредит (вторинний ринок)):

Таблиця 2.3 – Порівняння програм іпотеки Укргазбанк

Назва	Ставка	Термін	Разова комісія за надання кредиту	Сума кредиту
Житло в кредит (первинний ринок)	23%	Від 1 до 20 років	Відсутня	від 100 000 до 5 000 000
«Оселя»	3%/7%	Від 1 до 20 років (дострокове погашення дозволяється без штрафних санкцій)	1% від суми кредиту	6 млн. грн.
Житло в кредит (вторинний ринок)	16,10%	від 1 до 20 років	0,99% від суми кредиту	від 100 000 до 5 000 000

Джерело: розроблено автором на основі [56]

ПриватБанк так само пропонує «Оселя» та Житло в кредит

Таблиця 2.4 – Порівняння програм іпотеки ПриватБанк

Назва	Ставка	Термін	Разова комісія за надання кредиту	Сума кредиту
Житло в кредит	Перший рік кредитування: 17,5%, з другого року UIRD 12M + 4,5%	Від 1 до 20 років	1% від суми кредиту	від 100 000 до 5 000 000
«Оселя»	3%/7%	Від 1 до 20 років (дострокове погашення дозволяється без штрафних санкцій)	1% від суми кредиту	6 млн. грн.

Джерело: розроблено автором на основі [57]

Порівняльний аналіз іпотечних продуктів провідних державних банків України (Ощадбанк, Укргазбанк, ПриватБанк) дозволяє виявити чітку сегментацію пропозицій та значну залежність вартості кредиту від джерела фінансування ресурсної бази.

По-перше, спостерігається повна уніфікація умов за державною програмою «Оселя» в усіх досліджуваних установах. Банки пропонують ідентичні пільгові ставки 3% та 7% з терміном кредитування до 20 років, що підтверджує їхню роль як технічних операторів державного ресурсу ПрАТ «Укрфінжитло», а не самостійних кредиторів у цьому сегменті. Головна конкуренція між банками тут переходить у площину сервісу: наявності зручних онлайн-калькуляторів (як продемонстровано на рис. 2.4-2.6) та швидкості прийняття рішення через інтеграцію з застосунком «Дія».

У той час як Ощадбанк та ПриватБанк утримують разову комісію на рівні 0,99-1% від суми кредиту, Укргазбанк за власними програмами декларує її відсутність, намагаючись підвищити привабливість продукту при вищій номінальній ставці.

Таким чином, наявність широкого інструментарію розрахунків на сайтах банків не нівелює проблему низької доступності комерційної іпотеки. Ринкові ставки, що в 2-3 рази перевищують пільгові, роблять власні банківські продукти унікальним інструментом, доступним лише для клієнтів із надвисоким рівнем доходів, тоді як масовий ринок залишається повністю залежним від бюджетного субсидування відсотків.

2.3 Вплив макроекономічної нестабільності на розвиток іпотеки

Іпотечний ринок України перебуває під значним впливом макроекономічних чинників, серед яких визначальне місце належить інфляції та монетарній політиці Національного банку України [58]. Саме динаміка інфляційних процесів і зміни облікової ставки формують вартість фінансових ресурсів для банківських установ, що безпосередньо відображається на рівні процентних ставок за іпотечними кредитами [59; 60].

Інфляція являє собою процес стійкого зростання загального рівня цін в економіці, який супроводжується зниженням купівельної спроможності національної валюти. В умовах прискорення інфляції банки змушені враховувати ризик знецінення майбутніх грошових потоків, що призводить до підвищення процентних ставок за кредитними операціями [61]. Одночасно зростання споживчих цін скорочує реальні доходи населення, погіршує платоспроможність потенційних позичальників та обмежує можливості домогосподарств щодо залучення довгострокових житлових кредитів [62]. Крім того, інфляційні процеси спричиняють подорожчання житлової нерухомості та будівельних матеріалів, що

збільшує необхідний обсяг фінансування для придбання житла та додатково знижує рівень доступності іпотеки [63].

Вплив інфляції на іпотечний ринок значною мірою реалізується через механізм монетарного регулювання. Прагнучи забезпечити цінову стабільність, Національний банк України використовує облікову ставку як основний інструмент грошово-кредитної політики [63]. Підвищення облікової ставки призводить до подорожчання ресурсів на фінансовому ринку, збільшення вартості фондування банків та відповідного зростання процентних ставок за новими кредитами. У результаті знижується попит на іпотечні кредити та погіршуються показники доступності житла для населення. Водночас стабілізація інфляційних процесів і пом'якшення монетарної політики створюють передумови для зниження вартості кредитних ресурсів, активізації іпотечного кредитування та розширення можливостей населення щодо придбання житла із залученням позикового капіталу [64]. Динаміку інфляційних процесів в Україні упродовж 2020–2026 років наведено в табл. 2.5.

Первинний вплив інфляції на іпотечний ринок реалізується через механізми монетарної політики центрального банку. Реагуючи на прискорення інфляції, Національний банк України підвищує облікову ставку, що призводить до зростання вартості фондування банків та підвищення процентних ставок за кредитними продуктами. У результаті зростає фінансове навантаження на позичальників і знижується доступність іпотечного кредитування. Навпаки, помірний рівень інфляції та поступове пом'якшення монетарної політики створюють передумови для здешевлення кредитних ресурсів і розширення обсягів іпотечного кредитування населення [65]. Таким чином, високі індекси інфляції прямо корелюють із падінням коефіцієнта доступності іпотеки для кінцевих споживачів (табл. 2.5).

Таблиця 2.5 – Індеси інфляції в Україні за 2020-2026 роки (%)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Січ.	100,2	101,3	101,3	100,8	100,4	101,2	100,7
Лют.	99,7	101	101,6	100,7	100,3	100,8	101,0
Берез.	100,8	101,7	104,5	101,5	100,5	101,5	101,7
Квіт.	100,8	100,7	103,1	100,2	100,2	100,7	101,4
Трав.	100,3	101,3	102,7	100,5	100,6	101,3	100,9
Черв.	100,2	100,2	103,1	100,8	102,2	100,8	
Лип.	99,4	100,1	100,7	99,4	100	99,8	
Серп.	99,8	99,8	101,1	98,6	100,6	99,8	
Верес.	100,5	101,2	101,9	100,5	101,5	100,3	
Жовт.	101	100,9	102,5	100,8	101,8	100,9	
Лист.	101,3	100,8	100,7	100,5	101,9	100,4	
Груд.	100,9	100,6	100,7	100,7	101,4	100,2	
Всього	105	110	126,6	105,1	112	108	

Джерело: розроблено автором на основі [66]

Облікова ставка НБУ – це головний важіль, яким держава регулює «вартість» грошей. Коли йдеться про іпотеку, цей вплив є фундаментальним, хоча й не завжди миттєвим [65].

Облікова ставка прямо впливає на відсоткову політику банків щодо залучення депозитів. Оскільки вклади населення є основним джерелом внутрішнього капіталу для іпотеки, зниження ставки НБУ змушує банки опускати ставки за депозитами. Це, у свою чергу, дозволяє здешевлювати вартість «кредитного ресурсу» для позичальників. Без зниження облікової ставки іпотека залишатиметься недоступною, оскільки банки не можуть кредитувати дешевше, ніж вони купують гроші у вкладників.

Рівень ставки відображає оцінку регулятором майбутньої інфляції та економічної стабільності. Коли НБУ знижує ставку, він подає сигнал ринку про прогнозоване уповільнення інфляційних процесів. Для іпотеки, яка є найдовшим кредитним продуктом (до 20 років), цей сигнал є критичним: банки готові знижувати довгострокові ставки лише тоді, коли впевнені у збереженні купівельної спроможності гривні на роки вперед.

Навіть у сегменті державних програм (наприклад «єОселя»), де клієнт бачить фіксований відсоток (3% або 7%), облікова ставка залишається ключовим фактором. Держава компенсує банкам різницю між пільговою та ринковою

ставками. Ринкова ж ставка безпосередньо прив'язана до вартості грошей у країні, яку регулює НБУ. Отже, висока облікова ставка робить державні програми надто дорогими для бюджету, обмежуючи їх масштабування, тоді як її зниження дозволяє залучити значно більшу кількість учасників при тих самих витратах скарбниці.

Відповідно можемо говорити про наступні впливи:

1. Банки орієнтуються на ставку НБУ, коли встановлюють відсотки за власними іпотечними програмами. Зниження ставки робить ресурси для банків дешевшими. Це стимулює їх знижувати ставки за кредитами, щоб залучити більше клієнтів. У 2026 році прогнозується, що комерційна іпотека може знизитись на 1–1,5% слідом за рішеннями НБУ. Підвищення ставки змушує банки піднімати відсотки за іпотекою, щоб компенсувати зростання вартості грошей та ризики інфляції.

2. Програма «єОселя» є пільговою, і її фіксовані ставки (3% або 7%) напряду не змінюються щодня разом із рішенням НБУ. Проте зв'язок є. Держава компенсує банкам різницю між ринковою ставкою та пільговою. Чим нижча облікова ставка, тим менше коштів з бюджету потрібно витратити на цю компенсацію. Це дозволяє розширювати програму та видавати більше кредитів. При низькій обліковій ставці уряду простіше додавати нові категорії громадян до програми «єОселя» або знижувати вимоги до першого внеску.

Існує так званий лаг трансмісії - зазвичай проходить від 2 до 4 місяців, перш ніж рішення НБУ реально змінить цінники в комерційних банках. Крім того, на іпотеку у 2026 році сильно впливають безпекові ризики та інфляційні очікування.

Також існують, так звані, валютні ризики в Україні. Валютні ризики в іпотеці - це «болюча мозоль» української фінансової історії. Якщо коротко, то зараз в Україні іпотека для фізичних осіб у іноземній валюті законодавчо заборонена. Проте ризики нікуди не зникли, вони просто змінили форму.

Ще після кризи 2008 року Україна зробила висновки. Згідно з чинним законодавством, банки не мають права видавати кредити в іноземній валюті громадянам, які не мають підтвердженого валютного доходу (заробітної плати у доларах чи євро). Усі сучасні іпотечні договори підписуються виключно в гривні,

тобто Ваш щомісячний платіж зафіксований у гривні. Навіть якщо курс долара зросте вдвічі, ваш платіж у 15 000 грн залишиться тими ж 15 000 грн. Хоча сам кредит гривневий, валютний ризик часто наздоганяє покупця на етапі першого внеску або при купівлі майнових прав у забудовника: Якщо ви купуєте житло в розстрочку від забудовника (не банківський кредит), ціна за квадратний метр часто прив'язана до курсу долара. При стрибку курсу залишок боргу перед забудовником автоматично зростає. Також, коли гривня девальвує, дорожчають будівельні матеріали. Це не впливає на вже підписаний кредит, але робить добудову вашого будинку дорожчою для девелопера (це підприємець або компанія, що керує повним циклом створення чи реконструкції об'єктів нерухомості), що створює ризики недобудови (банкрутства забудовника).

Існує також ризик втрати платоспроможності. Це непрямий, але найнебезпечніший валютний ризик. В Україні значна частина товарів (паливо, техніка, ліки) - імпорتنі. Девальвація гривні спричиняє ріст інфляції тим самим ваші витрати на життя зростають і в результаті вільних грошей на погашення гривневої іпотеки стає менше.

Якщо валюта стрімко падає, НБУ піднімає облікову ставку. Якщо у вашому договорі прописана плаваюча відсоткова ставка, ваш платіж може вирости слідом за рішенням регулятора.

Коли у людей стає менше «вільних» грошей (через інфляцію, безробіття або падіння реальних доходів), іпотека реагує миттєво і по декількох напрямках. Коли загальна платоспроможність падає, банки бачать у кожному позичальнику вищий ризик. Це призводить до збільшення першого внеску, жорсткіший скоринг (банки прискіпчивіше перевіряють офіційність доходів. Наприклад, якщо раніше для кредиту в 2 млн грн вистачало доходу сім'ї у 50 000 грн, то при зниженні платоспроможності банк може вимагати 70 000 грн, закладаючи ризик зростання витрат на проживання).

Відсутність платоспроможності може призвести до падіння попиту та стагнація ринку. Кількість виданих кредитів скорочується. Навіть пільгові програми типу «єОселя» стають недоступними для частини людей, бо вони не

можуть підтвердити спроможність платити щомісячний внесок. Якщо іпотеку не беруть, забудовники не отримують фінансування для завершення об'єктів. Це підвищує ризики «недобудов».

Але найнебезпечнішим наслідком є зростання частки NPL (непрацюючих кредитів). Банки змушені формувати резерви (відкладати власні гроші на випадок неповернення), це зменшує капітал банку, через що він стає ще менш охочим видавати нові іпотечні кредити.

Існує, так званий, прямий зв'язок: Коефіцієнт DTI (основний інструмент, на який впливає платоспроможність - співвідношення боргу до доходу, норма до 40%), який розраховується за формулою:

$$DTI = \frac{\text{Щомісячний платіж за іпотекою}}{\text{Чистий щомісячний дохід}} \times 100\%, \quad (2.1)$$

Коли ціни на продукти та комунальні послуги зростають, банки знижують цей поріг до 30% або 25%, оскільки більша частина вашого доходу тепер іде на базове виживання, а не на погашення кредиту, тоді настає криза платоспроможності.

У 2026 році банківський сектор України підтримує високу ліквідність (понад 3 трлн грн на рахунках), проте готовність банків масштабувати іпотеку стримується специфічними ризиками. Розуміння цих ризиків допомагає пояснити, чому при низькій обліковій ставці іпотека не стає масовою миттєво.

Кредитний ризик та «воєнний дисконт» значно обмежує розвиток іпотеки. Навіть при наявності страхування, банки побоюються масових пошкоджень об'єктів нерухомості через обстріли. Це призводить до того, що банки майже ніколи не кредитують житло у прифронтових регіонах. Хоча частка непрацюючих кредитів у 2026 році знизилася до рекордних 14%, пам'ять про стрибок до 40% у 2022–2023 роках змушує банки бути вкрай обережними при оцінці нових позичальників.

Більшість коштів у банках - це короткострокові депозити (на 3–6 місяців). Банку ризиковано видавати ці гроші на 20 років, оскільки у разі паніки або кризи вкладники заберуть депозити, а повернути гроші з іпотеки банк швидко не зможе.

Також, розвиток іпотеки у 2026 році критично залежить від того, чи зможе НБУ або державна компанія «Укрфінжитло» надавати банкам довгостроковий ресурс.

2.4 Основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні

Обмежений доступ до довгострокових ресурсів є однією з ключових проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні [3]. Іпотека за своєю природою передбачає довгострокове фінансування (15–20 років), однак українська банківська система стикається з дефіцитом стабільних довгострокових ресурсів. Банки формують ресурсну базу переважно за рахунок депозитів населення та бізнесу. В Україні більшість депозитів є коротко- або середньостроковими (до 1 року). Відповідно виникає дисбаланс строків: короткі пасиви та довгі активи (іпотечні кредити). Це створює ризики ліквідності та стримує банки від активного кредитування на тривалий період.

Високий рівень інфляційних очікувань та коливання валютного курсу зменшують готовність вкладників розміщувати кошти на тривалий строк.

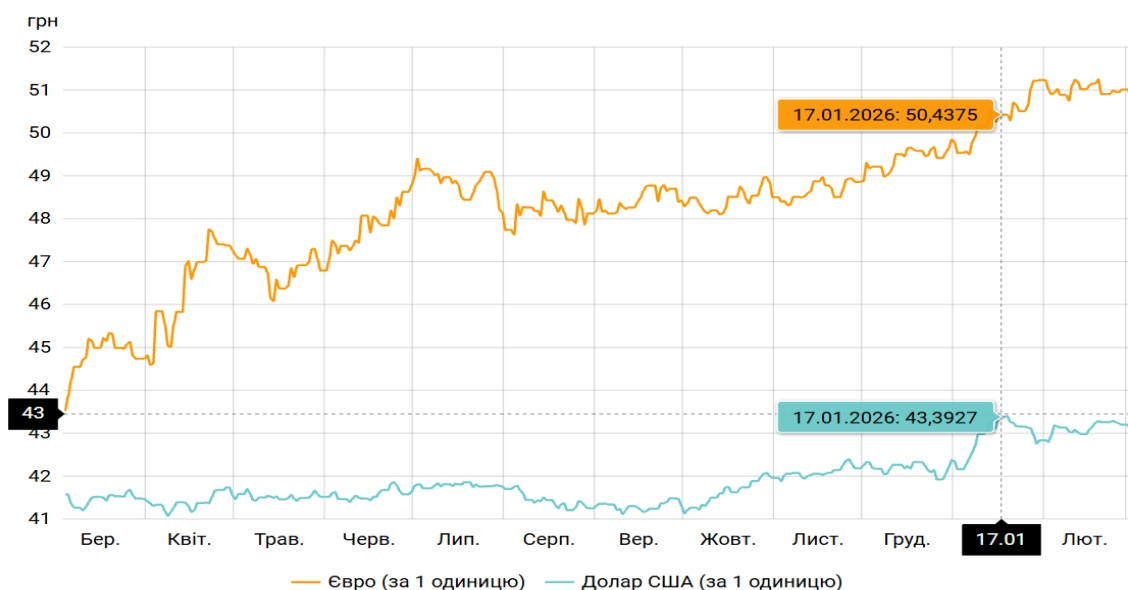


Рисунок 2.3 – Офіційний курс гривні щодо іноземних валют у 2025-початку 2026 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [67]

По-перше, ретроспективний аналіз інфляційних процесів свідчить про високу волатильність ринку. Періоди відносної стабільності (2012–2013 рр. з ІСЦ на рівні 99,8-100,5%) змінювалися глибокими кризовими явищами у 2014-2015 рр. (124,9% та 143,3% відповідно) та 2022 році (126,6%). Для іпотечного сектору такі стрибки є деструктивними: вони призводять до різкого зростання вартості кредитних ресурсів, оскільки банки змушені закладати високу інфляційну премію у відсоткову ставку. Це робить ринкову іпотеку фактично недоступною для пересічного позичальника, чії реальні доходи не встигають за темпами зростання цін.

По-друге, девальваційні процеси, зафіксовані на графіку валютних курсів, виступають потужним каталізатором здорожчання житла. Протягом аналізованого річного циклу спостерігається стійке зростання курсу євро (з 44 грн до понад 50,4 грн) та долара США (до рівня 43,39 грн). Оскільки собівартість будівництва в Україні має значну імпорتنу складову (енергоносії, техніка, окремі матеріали), знецінення гривні автоматично підвищує ціну квадратного метра. Сума необхідного кредиту зростає, тоді як платоспроможність населення у валютному еквіваленті знижується.

По-третє, у контексті дослідження іпотечного ринку важливо враховувати опосередковану кореляцію між валютним курсом та обліковою ставкою НБУ. Попри те, що сучасне кредитування здійснюється виключно в національній валюті, валютний чинник залишається ключовим об'єктом монетарних рішень. Зокрема, девальваційні очікування населення змушують регулятор підтримувати облікову ставку на рівні, який забезпечує привабливість гривневих активів. Математичний зв'язок тут проявляється так: стабілізація валютного курсу дозволяє НБУ поступово знижувати облікову ставку, що є обов'язковою передумовою для здешевлення іпотечного ресурсу. Таким чином, валютна стабільність 2025 року стала фундаментом, який дозволив утримувати облікову ставку в межах 13-13,5%, що, у свою чергу, забезпечило життєздатність механізму компенсації відсотків за програмою «єОселя». Без цього взаємозв'язку різке знецінення гривні призвело б

до стрімкого зростання вартості запозичень, роблячи іпотеку фінансово недосяжною навіть за умови державної підтримки

Рисунок 2.3 демонструє значну девальвацію гривні щодо євро (стрибок з ~44 до ~51 грн) та долара (з ~41 до ~43 грн) протягом року з піком на початку 2026-го. Така волатильність є не дуже приємним явищем для іпотечного ринку, навіть попри те, що самі кредити видаються в гривні. При зростанні курсу продавці піднімають ціни в гривні, щоб зберегти доларову еквівалентність. Це робить об'єкти миттєво дорожчими для позичальника, чия зарплата в гривні не зростає так швидко. Графік чітко показує здорожчання євро. Це критично для забудовників, оскільки оздоблювальні матеріали, ліфти, інженерні системи та техніка часто закуповуються в ЄС за євро. Збудовники змушені закладати ці курсові ризики в ціну квадратного метра. Якщо ви берете іпотеку на етапі будівництва, сума необхідного кредиту зростає пропорційно курсу. НБУ зазвичай реагує на різку девальвацію (як ми бачимо на графіку в січні-лютому) жорсткою монетарною політикою. Щоб зупинити падіння, НБУ може тримати високу облікову ставку.

Найбільша небезпека динаміки – це розрив між курсом і реальними доходами. Коли графік валют йде стрімко вгору, купівельна спроможність населення впаде. Навіть якщо банк готовий дати кредит під пільгові 3%/7% («ЄОселя»), позичальник може не пройти по доходу, бо після оплати комунальних послуг та продуктів (які подорожчали через курс) у нього залишається менше коштів на платіж.

Сукупний аналіз представлених даних підтверджує, що для відновлення масового іпотечного кредитування в Україні критично необхідним є досягнення цільових показників інфляції та стабілізація валютного курсу. Зафіксована на графіках динаміка змушує банківський сектор дотримуватися консервативної політики, що робить державне субсидування відсоткових ставок єдиним дієвим механізмом забезпечення доступності житла для громадян у поточному періоді.

Кредитний ризик – це ймовірність невиконання позичальником своїх зобов'язань за кредитним договором. В умовах довгострокового кредитування він посилюється через зміну платоспроможності позичальника, економічні кризи,

інфляційні та валютні коливання, втрату або зниження вартості заставного майна [68]. Оскільки іпотечні кредити мають значні суми та тривалий строк, навіть невелике зростання частки проблемної заборгованості суттєво впливає на фінансову стійкість банків.

Основні причини високих кредитних ризиків в Україні:

1. Макроекономічна нестабільність- економічні коливання, воєнні ризики та нестабільність доходів населення підвищують імовірність дефолтів за кредитами;
2. Нестабільність доходів позичальників - значна частка населення має неофіційні або мінливі доходи, що ускладнює об'єктивну оцінку їхньої кредитоспроможності;
3. Валютні ризики- історично в Україні існувала практика валютного іпотечного кредитування, що призводило до зростання боргового навантаження при девальвації гривні;
4. Юридичні та судові ризики - тривалі процедури стягнення застави та складність реалізації нерухомості знижують ефективність захисту прав кредитора;
5. Зниження вартості застави - разі падіння ринку нерухомості банк може не повністю компенсувати свої втрати шляхом продажу предмета іпотеки.

Через високі кредитні ризики банки встановлюють підвищені процентні ставки, вимагають значний початковий внесок, посилюють вимоги до доходів та кредитної історії, обмежують строки кредитування.

Регулятор, зокрема НБУ, встановлює жорсткі вимоги до оцінки кредитного ризику та формування резервів, що також впливає на вартість іпотеки. Важливу роль у зниженні ризиків відіграє державна підтримка, зокрема через програму «ЄОселя», оператором якої є Укрфінжитло.

Сучасний етап розвитку іпотечного ринку в Україні характеризується глибокою структурною асиметрією, де ключовим викликом є не стільки дефіцит фінансового ресурсу, скільки надмірна залежність ринку від державних інструментів стимулювання. Аналіз практичної діяльності банків дозволяє стверджувати, що державна підтримка через програму «ЄОселя» перетворилася з

допоміжного механізму на фактично єдиний життєздатний драйвер галузі. Це створює ризик фінансової стійкості, тобто ринок стає вразливим до будь-яких затримок бюджетних асигнувань або змін у політиці ПрАТ «Укрфінжитло», що в умовах воєнного стану може призвести до миттєвої зупинки іпотечного конвєсра.

Додатковим дестабілізуючим фактором виступає специфічна природа кредитних ризиків. Хоча банки демонструють готовність до нарощування портфелів, вони стикаються з проблемою обмеженого інструментарію повернення заборгованості [68]. Чинні законодавчі обмеження та мораторії на стягнення заставного майна у разі дефолту позичальника змушують фінансові установи застосовувати надзвичайно консервативні підходи до оцінки платоспроможності. Як наслідок, іпотека трансформувалася у вибіркового елітарний продукт, доступний виключно вузькому сегменту клієнтів із бездоганною кредитною історією та офіційним рівнем доходу. Це створює ефект витіснення ринкових механізмів, де масовий споживач, який не підпадає під жорсткі соціальні критерії держпрограм, опиняється поза межами іпотечного ринку через відсутність конкурентних комерційних пропозицій. Водночас слід підкреслити, що нинішня державна політика у сфері забезпечення населення житлом формується в умовах суперечності між потребою надання допомоги соціально вразливим категоріям громадян, які постраждали внаслідок кризових явищ, та необхідністю збереження фінансової стабільності й надійності банківського сектору.

Державні програми підтримки житлового кредитування фінансуються з бюджету в обмежених обсягах, що не дозволяє задовольнити попит населення на доступне житло [3]. Пільгові програми часто спрямовані лише на окремі категорії громадян (військовослужбовців, молодь, внутрішньо переміщених осіб), тоді як значна частина населення не має можливості скористатися такими програмами. В Україні поки що обмежено використовуються механізми державних гарантій, субсидування відсоткових ставок або страхування іпотечних ризиків. Потребує подальшого розвитку законодавство у сфері іпотечного кредитування, захисту прав кредиторів і позичальників та функціонування вторинного ринку іпотечних активів.

Важливим кроком у підтримці іпотечного ринку стала державна програма доступного житла «єОселя», яка реалізується за участю Укрфінжитло (рис 2.4). Вона передбачає надання іпотечних кредитів за зниженими відсотковими ставками для окремих категорій громадян.

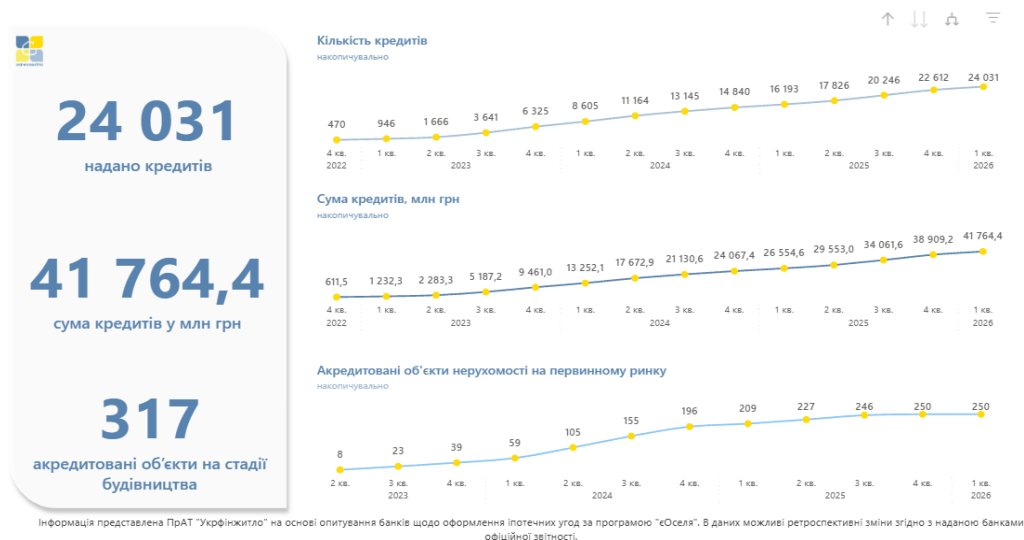


Рисунок 2.4 – Кількість та сума кредитів в Україні у 2022 – початку 2026 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [69]

Кількість іпотечних кредитів має стійку тенденцію до зростання



Рисунок 2.5 – Динаміка кількості виданих іпотечних кредитів в Україні у 2022–I кв. 2026 рр. [69].

Державні програми (зокрема «єОселя») стали безальтернативним фундаментом ринку, проте саме ця тотальна залежність є головним системним викликом. Виникає ефект «державного домінування», що деформує ринкову конкуренцію. Коли державна підтримка забезпечує понад 90% нових кредитних видач, вона фактично витісняє приватні банківські продукти. Це призводить до

того, що ринок перестає бути саморегульованим механізмом і перетворюється на інструмент розподілу бюджетних коштів. Таким чином, підтримка є недостатньою не за обсягом фінансування, а за своєю здатністю стимулювати банки до створення власних, незалежних від бюджету програм.

Спостерігається інституційна вразливість механізму підтримки. Ключовим чинником пожвавлення ринку у 2022-2026 роках стало пряме субсидування відсоткових ставок. Однак такий підхід створює значне навантаження на фіскальну систему та робить іпотечний цикл критично залежним від стабільності бюджетних надходжень [70]. У разі зміни державних пріоритетів ринок ризикує опинитися у стані миттєвої стагнації через відсутність альтернативних ринкових джерел фондування.

Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні формується під впливом складної взаємодії монетарних чинників та державних інтервенцій. Аналіз макроекономічних показників за період 2012-2026 рр. свідчить про те, що інфляційна волатильність була ключовим бар'єром для ринкової іпотеки. Періоди гіперінфляції (2014–2015 рр. - до 143,3% та 2022 рік - 126,6%) призводили до фактичного знецінення гривневих доходів та критичного зростання відсоткових ставок. Однак, згідно з представленими даними, прогноз на 2026 рік демонструє поступову стабілізацію, що є необхідною передумовою для відновлення довгострокового планування.

Паралельно з інфляційними процесами, значний вплив на ринок справляє валютна девальвація. Динаміка курсу впродовж досліджуваного періоду (зокрема зростання євро до рівня понад 50,4 грн та долара до 43,39 грн на початок 2026 року) безпосередньо корелює з вартістю житла на первинному ринку. Оскільки собівартість будівництва критично залежить від імпортних складових, знецінення гривні автоматично підвищує поріг входу в іпотеку для позичальників, чий заощадження та доходи не мають валютної прив'язки.

Попри ці складні макроекономічні виклики, статистика ПрАТ «Укрфінжитло» демонструє парадоксальне зростання сектору, зумовлене успішною реалізацією програми «єОселя». Кількість виданих кредитів зросла з

початкових 470 одиниць наприкінці 2022 року до вражаючих 24 031 одиниць на початок 2026 року, а загальний обсяг фінансування сягнув 41,76 млрд грн. Це свідчить про те, що державне субсидування відсоткової ставки стало ефективним механізмом «ізоляції» позичальників від ринкових шоків: фіксована пільгова ставка нівелює інфляційні ризики, які зазвичай банки закладають у комерційні продукти.

Важливим якісним показником є стрімке зростання кількості акредитованих об'єктів на стадії будівництва (з 8 до 250 одиниць). Це вказує на зміщення акценту з вторинного ринку на первинний, що має мультиплікативний ефект для економіки. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування в Україні у 2026 році характеризується переходом від кризового виживання до системного зростання під егідою держави. Стабілізація інфляції та прогнозованість валютного курсу залишаються головними умовами для подальшого масштабування цих результатів та можливого повернення банків до класичних ринкових програм іпотеки в майбутньому.

За період дії програми кількість кредитів збільшилась у понад 50 разів. Найактивніше зростання відбулося у 2023-2024 роках, що свідчить про розширення доступу населення до іпотеки та активізацію участі банків у програмі. Дані демонструють динамічний розвиток іпотечного кредитування в Україні, зумовлений насамперед реалізацією державної програми «єОселя». Зростання кількості кредитів та обсягів фінансування свідчить про поступове відновлення ринку житла, підвищення доступності іпотеки для населення та активну участь банків у фінансуванні житлового будівництва.

Для глибшого розуміння поточної кон'юнктури ринку доцільно розглянути взаємозв'язок між ключовими макроекономічними індикаторами та вартістю іпотечного ресурсу (див. табл. 2.). Кореляційний аналіз свідчить, що жорстка монетарна політика НБУ, спрямована на стримування інфляційних процесів, безпосередньо транслюється у високу вартість ринкових кредитів.

У періоди, коли облікова ставка перевищувала 15-20%, середні ринкові ставки за іпотекою сягали критичних позначок у 20-25%, що фактично зупиняло

комерційне кредитування. Це підтверджує тезу про те, що в умовах воєнної економіки державне субсидування відсоткової ставки є не просто стимулом, а єдиною умовою життєздатності іпотечного сегменту, оскільки розрив між ринковою ціною ресурсу та реальною платоспроможністю громадян є занадто великим.

Таблиця 2.6 – Кореляційний аналіз макроекономічних показників та вартості іпотечних ресурсів в Україні (2023–2026 рр.)

Рік / Період	Облікова ставка НБУ (середня), %	Рівень інфляції (ІСЦ), %	Сер. ставка за ринковою іпотекою (без пільг), %	Доступність ринкової іпотеки
2023 рік	20.0-25.0	5.1	22.0–28.0	Відсутня (загороджувальні ставки)
2024 рік	13.5-14.5	7.5	17.0–20.0	Низька (поодинокі випадки)
2025 рік (прогноз)	12.0-13.0	8.5–9.5	15.0–18.0	Обмежена (спецпропозиції забудовників)
2026 рік (прогноз)	11.0-12.0	7.0–8.0	14.0–16.0	Поступове відновлення

Джерело: розроблено автором на основі [8, 41-47]

Формула коефіцієнта кореляції Пірсона [71]:

$$r_{xy} = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}, \quad (2.2)$$

де n – розмір вибірки;

x_i, y_i – окремі точки вибірки з індексом i ;

$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$ – (середнє значення вибірки); $\bar{y}$ аналогічно для y .

Знаходимо середні значення:

$$\bar{x} = \frac{22,5 + 14,0 + 12,5 + 11,5}{4} = 15,125$$

$$\bar{y} = \frac{25,0 + 18,5 + 16,5 + 15,0}{4} = 18,75$$

Таблиця 2.7 – Розрахункова таблиця

Рік	$x_i - \bar{x}$	$y_i - \bar{y}$	$(x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})$	$(x_i - \bar{x})^2$	$(y_i - \bar{y})^2$
2023	7.375	6.25	46.09	54.39	39.06
2024	-1.125	-0.25	0.28	1.27	0.06
2025	-2.625	-2.25	5.91	6.89	5.06
2026	-3.625	-3.75	13.59	13.14	14.06

$$\sum (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y}) = 65.87$$

$$\sum (x_i - \bar{x})^2 = 75,69$$

$$\sum (y_i - \bar{y})^2 = 58,24$$

Підставляємо у формулу:

$$r_{xy} = \frac{65,87}{(\sqrt{75,69 \times 58,24})} = 0,99$$

Проведений кореляційний аналіз показав наявність дуже тісного прямого зв'язку між обліковою ставкою НБУ та середньою ставкою за ринковими іпотечними кредитами в Україні у 2023-2026 рр. Розрахований коефіцієнт кореляції становить 0,99, що свідчить про майже пропорційну залежність: зі зниженням облікової ставки поступово зменшується і вартість іпотечних ресурсів. Це пояснюється тим, що облікова ставка виступає базовим орієнтиром вартості фінансових ресурсів для банківського сектору.

Ринок нерухомості є одним із основних факторів розвитку іпотечного кредитування, оскільки саме житлова нерухомість виступає основним об'єктом застави за іпотечними кредитами. В Україні розвиток цього ринку супроводжується низкою проблем, які стримують активізацію іпотеки та зменшують доступність житла для населення. Коливання цін на житло, економічна нестабільність та вплив воєнних факторів призводять до високої невизначеності на ринку нерухомості. У таких умовах банки обережно підходять до оцінки заставного майна та підвищують вимоги до позичальників.

Індекси цін на житло в Україні у 2015–2026 рр.

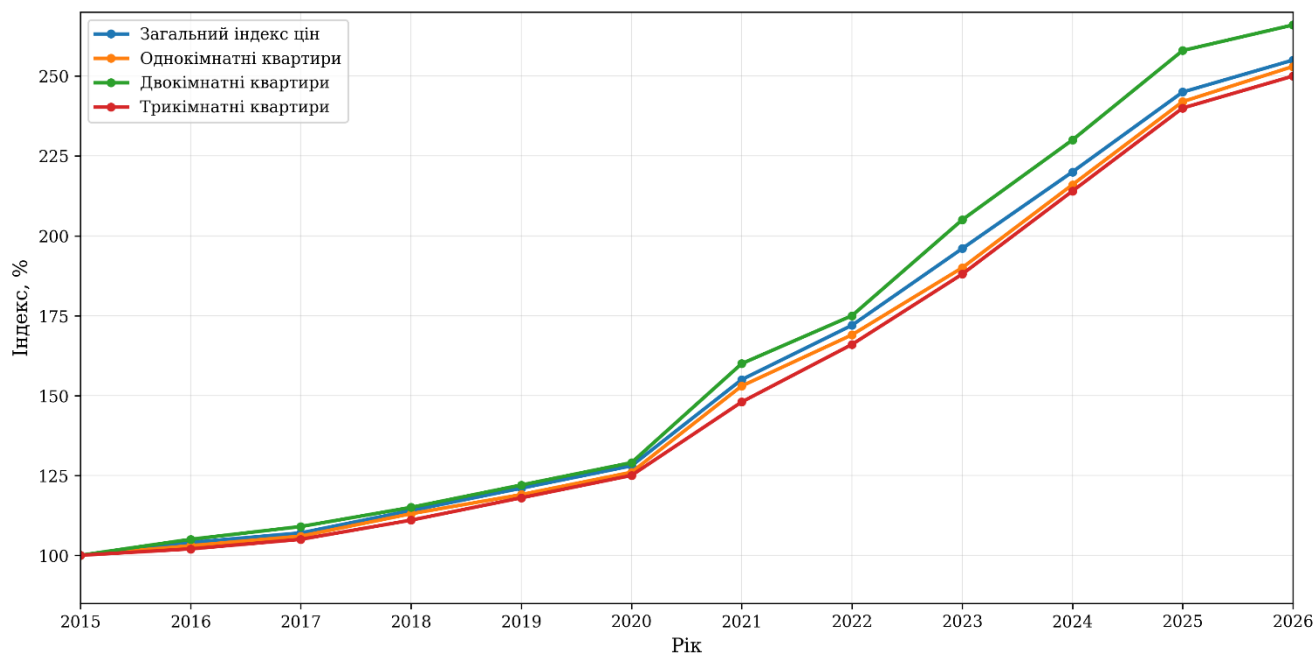


Рисунок 2.5 – Динаміка зміни індексу цін на первинному ринку житла в Україні у 2015-2025 роках

Джерело: : розроблено автором на основі [72]

Графік демонструє стійке зростання індексу цін на первинне житло протягом усього періоду. У 2016 році індекс становив приблизно 100% (базовий рівень). У 2020 році він зріс приблизно до 125-130%. У 2022–2023 роках темпи зростання значно прискорилися. Станом на 2025 рік індекс перевищив 240–260% залежно від типу квартир. Це означає, що ціни на новобудови за цей період фактично зросли більш ніж у 2,5 раза.

Починаючи з 2015 року, індекс цін демонструє безперервне висхідне спрямування. Якщо у 2016-2019 роках спостерігалася помірна висхідна лінійність, то починаючи з 2021 року темпи подорожчання значно прискорилися. На кінець 2025 року сукупний індекс цін перетнув позначку у 250% відносно базового періоду, що свідчить про більш ніж двократне зростання номінальної вартості квадратного метра.

На рисунку 2.5 можемо простежити розрив у темпах зростання цін залежно від кількості кімнат. Найбільш стрімку динаміку демонструє сегмент трикімнатних квартир (верхня лінія графіка), що може бути зумовлено вищою собівартістю будівництва великих площ та дефіцитом якісної пропозиції сімейного типу. Одно-

та двокімнатні квартири рухаються в межах загального індексу, проте також демонструють стійке зростання.

Чітко помітне загострення кута кривої у період 2022-2024 років. Це є прямим наслідком війни: руйнування виробничих потужностей будматеріалів, ускладнення логістики, дефіцит робочої сили та висока інфляція змусили забудовників радикально переглянути цінову політику.

Стрімке зростання індексу цін на первинному ринку створює додаткове навантаження на систему іпотечного кредитування. Оскільки ціни зростають швидше за реальні доходи населення, середній розмір іпотечного кредиту постійно збільшується. Це вимагає від держави та банків більших обсягів ліквідності для забезпечення тієї ж кількості угод, що й у попередні роки.

Зростання цін на первинному ринку житла має подвійний вплив на розвиток іпотеки в Україні:

Позитивні фактори:

1. підвищення вартості житла стимулює населення залучати іпотечні кредити, оскільки придбати квартиру без кредиту стає складніше;
2. зростання ринку житла сприяє розширенню програм кредитування, зокрема державної програми «Оселя»;
3. збільшення вартості нерухомості підвищує ліквідність застави для банків, що зменшує ризики кредитування.

Негативні фактори:

1. високі ціни на житло збільшують суму кредиту, необхідного для купівлі квартири;
2. зростає фінансове навантаження на позичальників;
3. частина населення може втратити доступ до іпотеки через недостатній рівень доходів.

Через економічні труднощі та зростання вартості будівельних матеріалів спостерігається зниження темпів будівництва нового житла. Варто зауважити, що стримування іпотечної активності зумовлене не лише фінансовими показниками, а й гострою нестачею якісної пропозиції на первинному ринку нерухомості.

Внаслідок суттєвого подорожчання будівельних матеріалів, ускладнення логістичних ланцюгів та дефіциту кваліфікованої робочої сили, девелопери стикаються з неможливістю дотримання графіків будівництва [70]. Це призводить до виникнення явища «дефіциту ліквідної застави»: об'єктивний попит з боку потенційних позичальників сьогодні не знаходить належної відповіді у вигляді нових житлових площ, які б одночасно відповідали критеріям фізичної безпеки та жорстким вимогам банківської акредитації [48]. У результаті виникає дисбаланс, де значна кількість схвалених іпотечних заявок не реалізується через відсутність на ринку об'єктів, які банки готові брати під заставу. Це призводить до обмеженої пропозиції на ринку нерухомості та підвищення цін, що ускладнює придбання житла навіть за умов іпотечного кредитування.

Для значної частини населення ціни на нерухомість залишаються надто високими порівняно з рівнем доходів. Варто акцентувати увагу на тому, що макроекономічна нестабільність спровокувала суттєвий розрив між вартістю нерухомості та реальною купівельною спроможністю громадян. Попри функціонування пільгових механізмів програми «єОселя» з привабливими відсотковими ставками, поріг входу на іпотечний ринок залишається критично високим [17, 27]. Необхідність сплати значного першого внеску на тлі загального зростання вартості життя створює фінансовий бар'єр, який важко подолати більшості представників середнього класу. Це призводить до соціальної трансформації іпотеки: з ринкового інструменту покращення житлових умов для широких верств населення вона перетворюється на вузькоспеціалізований продукт, доступний переважно тим категоріям громадян, які мають пряму фінансову підтримку та гарантії з боку держави [8]. У результаті навіть за наявності іпотечних програм багато домогосподарств не можуть дозволити собі придбання житла.

Ринок нерухомості в Україні характеризується недостатнім рівнем прозорості, що проявляється у складності перевірки прав власності, недосконалості кадастрової інформації та ризиках подвійного продажу об'єктів нерухомості [19; 20].

Окремим аспектом інституційної трансформації ринку є подолання хронічної недовіри банківського сектору до первинної нерухомості. Тривалий час стримуючим фактором виступала відсутність прозорих механізмів захисту прав інвесторів, проте ситуація почала змінюватися з імплементацією Закону України «Про гарантування майнових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому». Цей нормативний акт запровадив концепцію «спеціального майнового права», що підлягає обов'язковій реєстрації у державному реєстрі ще до завершення будівництва. Для іпотечного ринку це стало ключовим поворотом: банки отримали можливість брати у заставу не «майбутні права на папері», а юридично закріплений об'єкт. Це мінімізує ризики подвійних продажів та шахрайських схем, які раніше були головною причиною обережності кредиторів. Водночас, повна адаптація ринку до цих вимог ще триває, оскільки не всі забудовники готові до переходу на нову, більш прозору модель роботи, що й зумовлює поточне домінування вторинного ринку в іпотечних портфелях [48; 49].

Новим вектором у системі оцінки іпотечних об'єктів стає фактор енергоефективності, що поступово трансформується з екологічного тренду на обов'язкову фінансову вимогу. В умовах дефіциту енергоресурсів банки та державні інституції починають надавати пріоритет «зеленому» будівництву, яке передбачає використання сучасних систем термомодернізації, автономних джерел живлення (сонячних панелей, інверторних систем) та альтернативного опалення. З огляду на те, що іпотечний кредит зазвичай розрахований на 15–20 років, енергоефективність стає ключовим параметром довгострокової ліквідності застави. Житло з низьким рівнем енергоспоживання є менш вразливим до тарифних коливань та енергетичних криз, що безпосередньо знижує ризик дефолту позичальника, оскільки його витрати на утримання нерухомості залишаються прогнозованими. Таким чином, підтримка енергоефективних проєктів стає для банків інструментом мінімізації кредитних ризиків у довгостроковій перспективі.

Через військові дії значна частина житлової нерухомості була пошкоджена або зруйнована, що суттєво вплинуло на структуру ринку житла та зменшило

обсяги ліквідних об'єктів, які можуть виступати забезпеченням за іпотечними кредитами .

Продаж заставного майна у разі невиконання позичальником кредитних зобов'язань може бути тривалим і складним процесом. Це підвищує ризики для банків та зменшує їхню зацікавленість у видачі іпотечних кредитів.

В Україні ще недостатньо розвинуті механізми функціонування вторинного ринку іпотечних активів та системи оцінки нерухомості. Регулювання фінансового сектору здійснює НБУ, який поступово впроваджує нові стандарти управління ризиками у банківській сфері.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній бакалаврській роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних засад, сучасного стану та проблем функціонування іпотечного ринку, а також визначено перспективні напрями його вдосконалення. За результатами дослідження сформульовано такі висновки.

1. Розкрито теоретичні засади іпотечного кредитування як специфічної форми кредитних відносин, що передбачає надання позик під заставу нерухомого майна. Встановлено, що іпотека виконує акумулювальну, стимулювальну, соціальну, інвестиційну та стабілізаційну функції, які у сукупності визначають її роль як системного інструменту розвитку фінансового ринку. Уточнено класифікацію іпотечних продуктів за предметом застави, метою, видом процентної ставки, способом погашення та іншими критеріями. Охарактеризовано три основні світові моделі іпотечного кредитування – усічено-відкриту (однорівневу), розширену відкриту (американську, або дворівневу) та збалансовану автономну (контрактно-ощадну, або німецьку), визначено їх переваги та недоліки у контексті можливого застосування в Україні. Встановлено, що вітчизняна система найближча до однорівневої моделі й відзначається обмеженістю ресурсної бази, що є одним із ключових бар'єрів розвитку ринку.

2. Проаналізовано інституційно-правове забезпечення іпотечного кредитування в Україні. Встановлено, що правова система ґрунтується на розгалуженій системі нормативно-правових актів: Законах України «Про іпотеку», «Про іпотечні облігації», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нормативних актах НБУ, зокрема Постановах № 351 та № 64. Ключову регуляторну роль відіграє Національний банк України, який встановлює вимоги до оцінки кредитних ризиків, формування резервів та нормативу адекватності капіталу. Важливим суб'єктом ринку є Державна іпотечна установа, створена у 2004 році для рефінансування іпотечних кредиторів. Разом із тим виявлено системні прогалини: складність позасудового стягнення на предмет

іпотеки, недостатня захищеність прав кредиторів, відсутність повноцінного вторинного іпотечного ринку, а також неможливість повної цифровізації нотаріального процесу, що збільшує транзакційні витрати.

3. Визначено сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Встановлено, що станом на 2024 рік частка іпотечних кредитів у ВВП України не перевищувала 1%, що є найнижчим показником в Європі. Повномасштабне вторгнення Росії в Україну 2022 року призвело до різкого скорочення обсягів ринку, однак вже з кінця 2022 року розпочалося поступове відновлення, зумовлене запровадженням державної програми «єОселя». Аналіз динаміки показав стрімке зростання кількості виданих кредитів – із 470 у IV кварталі 2022 року до 24 031 у I кварталі 2026 року, що свідчить про підвищення доступності іпотеки. Проведений кореляційний аналіз підтвердив наявність дуже тісного прямого зв'язку ($r \approx 0,99$) між обліковою ставкою НБУ та середніми ставками за ринковими іпотечними кредитами у 2023–2026 роках, що свідчить про майже пропорційну залежність вартості іпотечних ресурсів від монетарної політики регулятора. Водночас ринок первинної нерухомості демонстрував стійке зростання цін: індекс цін на первинне житло перевищив 240–260% відносно базового рівня 2016 року, що суттєво підвищує поріг входу в іпотеку для пересічного позичальника.

4. Розглянуто особливості іпотечного кредитування у провідних банках України. Встановлено, що в умовах воєнного стану банківський сектор зберіг високу ліквідність (понад 3 трлн грн на рахунках), проте готовність банків масштабувати іпотечне кредитування стримується специфічними ризиками. Системно важливі банки з державним капіталом (ПриватБанк, Укргазбанк, Ощадбанк) є основними учасниками програми «єОселя» та отримують рефінансування від міжнародних фінансових організацій (ЄБРР, Світовий банк). Встановлено, що ресурсна база банків формується переважно з короткострокових депозитів, що створює структурний дисбаланс строків при фінансуванні довгострокових іпотечних кредитів. Власний капітал банків виступає як захисний буфер для абсорбції неочікуваних збитків, а норматив Н7 (максимальний кредитний ризик на одного контрагента – не більше 25% регулятивного капіталу)

безпосередньо впливає на здатність банків масштабувати іпотечний портфель. Провідні банки розпочали цифровізацію процесів іпотечного кредитування, зокрема ПриватБанк впроваджує можливість оформлення іпотеки через мобільний додаток.

5. Виявлено основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні. До ключових системних бар'єрів належать: дефіцит стабільних довгострокових ресурсів у банківській системі внаслідок переважання короткострокових пасивів; висока інфляційна волатильність (пік 143,3% у 2015 р. та 126,6% у 2022 р.), яка робить довгострокове кредитування надзвичайно дорогим; валютні ризики, що опосередковано впливають через здорожчання собівартості будівництва та знецінення реальних доходів населення; кредитні та військові ризики, що обумовлюють консервативну позицію банків щодо оцінки застав і платоспроможності; складні судові та нотаріальні процедури реалізації заставного майна; недостатній розвиток вторинного іпотечного ринку та механізмів сек'юритизації; надмірна залежність ринку від державних програм підтримки (понад 90% нових видач), що деформує ринкову конкуренцію та створює ризик фінансової стійкості; розрив між зростанням цін на нерухомість і реальною купівельною спроможністю населення, внаслідок чого іпотека фактично перетворилася на вузькоспеціалізований продукт для обмеженого кола громадян.

6. Запропоновано шляхи вдосконалення системи іпотечного кредитування та перспективи її розвитку. Для подолання виявлених системних бар'єрів обґрунтовано необхідність реалізації комплексу заходів у декількох напрямках. По-перше, розвиток інструментів довгострокового рефінансування – розширення діяльності ПрАТ «Укрфінжитло» та ДІУ, запровадження механізмів сек'юритизації іпотечних активів за зразком польської моделі іпотечних листів заставних (*listy zastawne*), залучення капіталу пенсійних фондів і страхових компаній. По-друге, вдосконалення нормативно-правової бази – спрощення процедур позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки, повна цифровізація нотаріального посвідчення іпотечних договорів і державної реєстрації, розвиток законодавства у сфері захисту прав кредиторів та інвесторів у первинну нерухомість. По-третє,

диверсифікація програм державної підтримки – поступовий перехід від прямого субсидування ставок до механізмів державного гарантування та страхування іпотечних ризиків, що дозволить знизити навантаження на бюджет і стимулювати банки до розробки власних ринкових програм. По-четверте, впровадження страхування воєнних ризиків і ризиків знецінення нерухомості – адаптація міжнародного досвіду (Federal Housing Administration у США) до українських умов з урахуванням реалій воєнного часу. По-п'яте, стимулювання «зеленої» іпотеки – надання пільг для кредитування енергоефективного житла, що знижує довгострокові ризики дефолту та підвищує ліквідність заставного майна. Реалізація запропонованих заходів сприятиме поступовому відновленню ринкового іпотечного кредитування, зниженню залежності ринку від державних програм та підвищенню доступності житла для широких верств населення в умовах повоєнного відновлення України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гроші та кредит: навчальний посібник у схемах і таблицях: навч. посіб. / за ред. Примостка О.О. [Примостка О.О., Мороз А.М., Савлук М.І. та ін., всього 14 осіб, Мороз А.М., Савлук М.І. та ін., всього 14 осіб] - К.: КНЕУ, 2015. – 452.
2. Вовчак О.Д., Андрейків Т.Я., Павлишин В.І. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2023. № 1(49). С. 7-13. DOI: [https://doi.org/10.30970/fp.1\(49\).2023.071213](https://doi.org/10.30970/fp.1(49).2023.071213).
3. Краснова І.В., Мецгер Є.В. Інституційні механізми рефінансування іпотечних активів в Україні. *Economic Synergy*. 2026. № 2. С. 85-100. DOI: <https://doi.org/10.53920/ES-2026-2-6>.
4. Янковий Н.І. Іпотечне кредитування та перспективи його розвитку в Україні: дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем «спеціаліст» зі спеціальності 7.03050802 – банківська справа. Тернопіль: Тернопільський національний економічний університет, 2013. 95 с.
5. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. № 3. С. 114-122. URL: https://ird.gov.ua/pe/re201103/re201103_114_ZavydivskaOI.pdf (Дата звернення: 16.06.2026).
6. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (Дата звернення: 01.05.2026).
7. Вергелюк Ю., Ганцяк М. Ринок іпотечних цінних паперів в Україні: структурні особливості та перспективи. *Світ фінансів*. 2026. № 1(86). С. 86-98. DOI: 10.35774/SF2026.01.086.
8. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування. Національний банк України. URL:

<https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (Дата звернення: 16.06.2026).

9. Данік Н., Федоров В. Роль інформації та її асиметрії в умовах невизначеності на ринках фінансових інструментів. *International Science Journal of Management, Economics & Finance*. 2025. Т. 4. № 3. С. 1-10. DOI: 10.46299/j.isjmef.20250403.01.

10. Acqua E.N.O. Adverse Selection and Moral Hazards: Information Asymmetry as a Source of Market Failures in Insurance and Finance. *American Journal of Applied Statistics and Economics*. 2026. Vol. 5. № 1. URL: <https://journals.e-palli.com/home/index.php/ajase> (Accessed: 16.06.2026).

11. Про затвердження Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах: Постанова Правління Національного банку України від 11 червня 2018 р. № 64. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0064500-18> (Дата звернення: 16.06.2026).

12. Ліквідність банківської системи. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/liquidity> (Дата звернення: 16.06.2026).

13. Про затвердження Змін до Положення про застосування Національним банком України стандартних інструментів регулювання ліквідності банківської системи та скасування постанови Правління Національного банку України від 27 грудня 2017 року № 144: Постанова Правління Національного банку України від 26 квітня 2018 р. № 44. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/law/26042018_44.pdf (Дата звернення: 16.06.2026).

14. Примостка Л. О. Фінансовий менеджмент у банку : підручник. Київ : КНЕУ, 2012.

15. Basel Committee on Banking Supervision. Basel III: A Global Regulatory Framework for More Resilient Banks and Banking Systems. URL: <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm> (Accessed: 16.06.2026).

16. Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями: Постанова

Правління Національного банку України від 30 червня 2016 р. № 351. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0351500-16> (Дата звернення: 16.06.2026).

17. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України: Постанова Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 р. № 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

18. Про іпотечні облігації: Закон України від 22 грудня 2005 р. № 3273-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

19. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

20. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

21. Про фінансові послуги та фінансові компанії: Закон України від 14 грудня 2021 р. № 1953-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1953-20#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

22. Про затвердження Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні: Постанова Правління Національного банку України від 28 серпня 2001 р. № 368. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0841-01> (Дата звернення: 16.06.2026).

23. Про затвердження Положення про організацію процесу управління проблемними активами в банках України: Постанова Правління Національного банку України від 18 липня 2019 р. № 97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0097500-19#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг:

Закон України від 12 вересня 2019 р. № 79-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-20#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

25. Деякі питання Державної іпотечної установи: Постанова Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 р. № 1330. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1330-2004-%D0%BF#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

26. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80#Text> (Дата звернення: 16.06.2026).

27. Програма доступного іпотечного кредитування «єОселя». ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/e-oselia/> (Дата звернення: 16.06.2026).

28. Кредитні правовідносини та відстрочки в умовах воєнного стану. Іванівська сільська територіальна громада. URL: <https://ivanivska-gromada.gov.ua/kreditni-pravovidnosini-ta-vidstrochki-v-umovah-voennogo-stanu-10-18-10-12-07-2022/> (Дата звернення: 16.06.2026).

29. European Mortgage Federation. Hypostat 2024: A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. URL: <https://hypo.org/emf-hypostat> (Accessed: 16.06.2026).

30. Fannie Mae. Про компанію Fannie Mae. URL: <https://www.fanniemae.com/about-us> (Дата звернення: 16.06.2026).

31. Freddie Mac. Про компанію Freddie Mac. URL: <https://www.freddiemac.com/about> (Дата звернення: 16.06.2026).

32. Federal Housing Administration (FHA). URL: <http://www.hud.gov/fha> (Дата звернення: 16.06.2026).

33. European Mortgage Federation. Hypostat 2024: A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. URL: <https://hypo.org/emf-hypostat> (Дата звернення: 16.06.2026).

34. KfW Bankengruppe. About KfW. URL: <https://www.kfw.de/kfw.de.html> (Дата звернення: 16.06.2026).
35. Verband der Privaten Bausparkassen e. V. Private Bausparkassen in Deutschland. URL: <https://www.bausparkassen.de/> (Дата звернення: 16.06.2026).
36. Laget T. European Mortgage Markets: Trends and Developments. URL: <https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/294576/Thierry%20Laget%20-%20presentation.pdf> (Дата звернення: 16.06.2026).
37. Buying Property: Interest-Free Loan (IFL). Notaires de France. URL: <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/financing/buying-property-interest-free-loan-ifl> (Дата звернення: 16.06.2026).
38. Extension of the Interest-Free Loan Scheme. Service Public. URL: <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A16296?lang=en> (Дата звернення: 16.06.2026).
39. Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). URL: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/> (Дата звернення: 16.06.2026).
40. Стратегія розвитку іпотечного ринку України. Національний банк України. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Strategy_Mortgage_2025_eng.pdf (Дата звернення: 16.06.2026).
41. За програмою «Оселя» вже видано кредитів на понад 30 млрд грн. Міністерство економіки України. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/2980a65e-19bc-496f-96bf-547173028504?lang=uk-UA> (Дата звернення: 16.06.2026).
42. Як працює іпотека в Україні під час війни: результати програми «Оселя». RESH NEWS. URL: <https://resh.news/news/20230/> (Дата звернення: 16.06.2026).
43. Економічна правда. Скільки кредитів за програмою «Оселя» видали у 2025 році. URL: <https://epravda.com.ua/finances/skilki-kreditiv-za-programoyu-yeoselya-vidali-u-2025-roci-816226/> (Дата звернення: 16.06.2026).

44. Економічна правда. В яких регіонах найбільший попит на іпотеку. URL: <https://epravda.com.ua/finances/v-yakih-regionah-naybilshiy-popit-na-ipoteku-820650/> (Дата звернення: 16.06.2026).
45. Czech Banking Association Monitor. Average Hourly Rate of New Hypothecs. URL: <https://www.cbamonitor.cz/statistics/average-hourly-rate-of-new-hypothecs> (Дата звернення: 16.06.2026).
46. Економічна правда. Банки зменшили видачу іпотечних кредитів у січні. URL: <https://epravda.com.ua/finances/banki-zmenshili-vidachu-ipotechnih-kreditiv-u-sichni-819683/> (Дата звернення: 16.06.2026).
47. Від 20,6% до 8,6%: як змінювались іпотечні ставки в Україні. Finpuls. URL: <https://finpuls.com/ua/vid-20-6-do-8-6-yak-zminiuvayis-ipotechni.html> (Дата звернення: 16.06.2026).
48. Мецгер Є.В., Краснова І.В. Регіональна асиметрія державного іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. *International Scientific Journal «Internauka»*. Series: *Economic Sciences*. 2026. № 5. DOI: <https://doi.org/10.25313/3083-7782-2026-5-21>.
49. Розвиток первинного ринку житла: «Оселя суттєво поживавлює попит на новобудови. Асоціація українських банків. URL: <https://aub.org.ua/rozvytok-pervynnogo-rynku-zhytla-yeoselya-suttyevo-pozhvavlyuye-popyt-na-novobudovy-2/> (Дата звернення: 16.06.2026).
50. Іпотечне кредитування. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (Дата звернення: 16.06.2026).
51. Попюк М.В. Вплив облікової ставки Нацбанку на діяльність банків другого рівня в Україні: кваліфікаційна робота за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування». Чернівці: Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, 2024. URL: <https://archer.chnu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/10415/%D0%9F%D0%BE%D0%BF%D1%8E%D0%BA%20%D0%9C..pdf> (Дата звернення: 16.06.2026).
52. Остапець О.В. Державне регулювання банківського кредитування в Україні. *European Scientific Journal of Economic and Financial Innovation*. 2025. №

2(16). URL: <https://journal.eae.com.ua/index.php/journal/article/download/483/375/> (Дата звернення: 16.06.2026).

53. Монетарна політика. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary> (Дата звернення: 16.06.2026).

54. Інфляційний звіт. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/report> (Дата звернення: 16.06.2026).

55. Кредит під заставу в Ощадбанку. Ощадбанк. URL: <https://www.oschadbank.ua/blog/kredit-pid-zastavu-v-osadbanku> (Дата звернення: 16.06.2026).

56. Кредити для приватних клієнтів. АБ «УКРГАЗБАНК». URL: <https://www.ukrgasbank.com/private/credits/> (Дата звернення: 16.06.2026).

57. FinTech Insider. ПриватБанк цифровізує процеси кредитування: українці зможуть оформити іпотеку через смартфон. URL: <https://fintechinsider.com.ua/privatbank-czyfrovizuye-proczesy-kredytuvannya-ukrayinczi-zmozhut-oformyty-ipoteku-cherez-smartfon/> (Дата звернення: 16.06.2026).

58. Управління банківськими ризиками: підручник: за ред. д.е.н., проф. Примостки Л.О. - 47, 15 д.а. // К.: КНЕУ, 2018 – 536с. (Автори: Л.О.Примостка, І.В. Краснова, О.О. Примостка, В.В. Лавренюк, П.М. Чуб, А.В. Нікітін, В.Г.Шевалдіна, О.І. Шварц, К.М. Суторміна, А.М. Суторміна, Є.В. Позднишев, Н.С. Білань, І.В. Домінова, М.Я. Білань).

59. Івасів І.Б. Банківська система [Електронний ресурс] : навч. посіб. / М-во освіти і науки України, Держ. ВНЗ "Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана" ; за ред. І. Б. Івасіва. - Електрон. текстові дані. - Київ : КНЕУ, 2014. - 370 с.

60. Аналіз банківської діяльності. Підручник / [А. М. Герасимович, І. М. Парасій-Вергуненко, В. М. Кочетков, Л. О. Примостка та ін.] ; за заг. ред. А. М. Герасимовича – К. : КНЕУ, 2010. – 599 с.

61. Охрименко І., Білошапка В. Вплив банківського кредитування на економічний розвиток України: реалії та перспективи на тлі війни. Наукові інновації та передові технології (Серія «Економіка»). 2022. No 6(8). С. 405-423. URL : [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2022-6\(8\)-405-423](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2022-6(8)-405-423)

62. Примостка Л. О., Краснова І. В., Примостка О. О., Шевалдіна В. Г. Зміна парадигми регулювання фінансового ринку. *Бізнес Інформ*. 2022. №2. С. 89–97. URL: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-2-89-97>
63. Журавльова Т.О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42–47. DOI: 10.32702/2306- 6792.2019.22.42
64. Язлюк, Б. О., Домбровська О. А., Бутов А. М. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні *Український журнал прикладної економіки*. 2020. Том 5. № 4. С. 70 – 79.
65. Артем'єва, О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. *Економіка та суспільство*, 2021 (25). URL: <https://doi.org/10.32782/2524- 0072/2021-25-32>
66. Зведена таблиця індексів інфляції. Професійна преса. URL: <https://profpressa.com/reference-works/zvedena-tablitsia-indeksiv-infliatsiyi> (Дата звернення: 16.06.2026).
67. Офіційний курс гривні щодо іноземних валют. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates> (Дата звернення: 16.06.2026).
68. Управління банківськими ризиками. Авторський колектив під керівництвом. Примостка Л.О. (у співавторстві Лисенок О.В., Шевалдіна В.Г. та ін.) – Навчальний посібник, – К.:КНЕУ, 2007 – 600 с.
69. РБК-Україна. Іпотека під час війни: як в Україні взяти житло в кредит та що потрібно знати позичальнику. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/ipoteka-pid-chas-viyni-k-ukrayini-vzyati-1735312145.html> (Дата звернення: 16.06.2026).
70. Єгоричева С.Б., Токар О.О. Ринок іпотечного кредитування в Україні: тенденції, проблеми та перспективи розвитку. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № 2(57). DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-57-68>.
71. Єріна А. М., Пальян З. О. *Економетрика* : навчальний посібник. Київ : КНЕУ, 2012.

72. Ціни на нерухомість в Україні: як зросла вартість оренди у 2025 році.
Новини.LIVE.URL: <https://finance.novyny.live/tsini-na-nerukhomist-v-ukrayini-iak-zroslo-vartist-orendi-u-2025-228041.html> (Дата звернення: 16.06.2026).