

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 та страхування»
освітньо-професійна програма	«Управління фінансовим бізнесом»

Форма здобуття освіти: Очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА

на тему «Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні»

здобувача Сурника Павла Віталійовича

(Прізвище, ім'я, по батькові)

_____ *(підпис здобувача)*

Науковий керівник:

канд.екон.наук, доцент,

доцент кафедри банківської справи та страхування

_____ Шевалдіна В.Г.

(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 _____ Примостка Л.О.

(підпис)

Київ 2025

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна бакалаврська робота містить 61 сторінку, 7 таблиць, 17 рисунків, список використаних джерел з 49 найменувань.

«Іпотечний кредит та перспективи його розвитку в Україні»

Об'єктом дослідження є процеси іпотечного кредитування та фактори, що впливають на їхній розвиток.

Предметом дослідження є економічні відносини, пов'язані з наданням іпотечних кредитів банками України.

Мета кваліфікаційної бакалаврської роботи – виявлення тенденцій у сфері іпотечного кредиту та на основі отриманої інформації формування пропозицій щодо вдосконалення шляхів розвитку іпотечного кредитування.

Для досягнення поставленої мети було визначено такі *завдання*:

- розкрити сутність іпотечного кредиту та його значення для економіки;
- проаналізувати види та механізми функціонування іпотечного кредитування;
- дослідити основні міжнародні моделі іпотечного кредитування;
- оцінити сучасний стан і тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні;
- охарактеризувати діяльність українських банків у сфері іпотечного кредитування;
- проаналізувати організацію іпотечного кредитування в банківських установах і оцінити її ефективність;
- визначити ключові проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Теоретична, методична та практична цінність отриманих результатів. Проведено систематизацію теоретичних концепцій та методичних інструментів, що застосовуються для реалізації іпотечного кредитування.

Практична значущість результатів дослідження полягає у створенні передумов для подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні. Сформульовані висновки та рекомендації можуть бути застосовані українськими банками для розробки стратегій іпотечного кредитування, адаптованих до сучасних умов невизначеності. Це сприятиме їхній стабільності та підвищенню доступності житла для громадян. Крім того, отримані дані можуть бути використані для вдосконалення державних іпотечних програм, що підтримає стабільність ринку нерухомості.

Рік виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи 2025.

Рік захисту роботи 2025.

Ключові слова: іпотечний кредит, іпотечне кредитування, ринок нерухомості, кредитування житла, відсоткові ставки, кредитні ризики, єОселя.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1.....	
ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ ..	6
1.1 Економічна природа іпотечного кредиту та його функціональне призначення	6
1.2 Класифікація та операційні механізми іпотечних кредитів.....	12
1.3 Порівняльний аналіз міжнародних практик іпотечного кредиту	19
РОЗДІЛ 2.....	
ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ В УКРАЇНИ.....	25
2.1 Стан ринку іпотечного кредитування в Україні.....	25
2.2 Діяльність українських банків щодо надання іпотечних кредитів	36
2.3 Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	46
ВИСНОВКИ.....	54
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	57

ВСТУП

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні є одним із ключових викликів, що вимагає негайних і скоординованих дій з боку держави. Недостатній рівень розвитку іпотечного сектору стримує економічний прогрес і соціальний добробут, що призводить до відставання України від європейських країн та держав Північної Америки. Модернізація механізмів іпотечного кредитування, а також відновлення активності на первинному та вторинному ринках нерухомості є критично важливими завданнями. Їх реалізація сприятиме економічному зростанню, стабілізації фінансової системи та підвищенню рівня життя населення. Іпотека залишається затребуваною серед громадян, банківських установ і будівельних компаній, оскільки вона є ефективним інструментом інвестування та забезпечення житлових потреб. Водночас історичний досвід функціонування іпотечного ринку в Україні, зокрема через низку криз у попередні роки, підкреслює необхідність вирішення наявних проблем, що робить тему дослідження надзвичайно актуальною.

Питання розвитку іпотечного кредитування активно вивчаються як вітчизняними, так і зарубіжними науковцями. У світовій економічній літературі значний внесок у дослідження іпотеки зробили такі вчені, як Б. Батлер, І. Бернард, Л. Гітман, Р. Міллер, Ф. Фабоцці, Г. Харрісон, Дж. Харт, а також Ю. Агєєв, Н. Журкін, М. Логінов, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, О. Лаврушин. В Україні проблематику іпотечного кредитування досліджують такі економісти, як О. Гриценко, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Корнєєв, В. Кравченко, В. Поляченко, В. Прокопенко, П. Саблук, В. Савич. Їхні праці охоплюють різні аспекти іпотечного ринку, зокрема його організацію, регулювання та вплив на економіку, що створює міцну основу для подальших досліджень.

Метою роботи є виявлення тенденцій у сфері іпотечного кредиту та на основі отриманої інформації формування пропозицій щодо вдосконалення шляхів розвитку іпотечного кредитування..

Для досягнення поставленої мети було визначено такі *завдання*:

- розкрити сутність іпотечного кредиту та його значення для економіки;
- проаналізувати види та механізми функціонування іпотечного кредитування;
- дослідити основні міжнародні моделі іпотечного кредитування;
- оцінити сучасний стан і тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні;
- охарактеризувати діяльність українських банків у сфері іпотечного кредитування;
- проаналізувати організацію іпотечного кредитування в банківських установах і оцінити її ефективність;
- визначити ключові проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Об'єктом дослідження є процеси іпотечного кредитування та фактори, що впливають на їхній розвиток.

Предметом дослідження є економічні відносини, пов'язані з наданням іпотечних кредитів банками України.

У процесі дослідження використано такі методи: теоретичне узагальнення та класифікація (для визначення теоретичних основ іпотечного кредиту, аналізу його видів та характеристик); аналіз і синтез, формалізація (для вивчення тенденцій розвитку іпотечного ринку та оцінки його стану в Україні); логічне узагальнення (для формулювання висновків і рекомендацій).

Теоретична, методична та практична цінність отриманих результатів. Проведено систематизацію теоретичних концепцій та методичних інструментів, що застосовуються для реалізації іпотечного кредитування. Результати дослідження можуть бути використані для вдосконалення практики іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційною базою дослідження є наукові праці фахівців банківської справи, статистичні дані та аналітичні матеріали Національного банку України,

Державної служби статистики, ПрАТ «Укрфінжитло», законодавчо-нормативні акти України.

Структура роботи. Робота містить вступ, два розділи, висновки, список використаних джерел. Кваліфікаційна бакалаврська робота містить 61 сторінку, 7 таблиць, 17 рисунків, список використаних джерел з 49 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

1.1 Економічна природа іпотечного кредиту та його функціональне призначення

Іпотечне кредитування посідає важливе місце в структурі фінансової системи, виконуючи роль інструменту довгострокового інвестування в нерухомість та забезпечення економічної стабільності. Його економічна природа полягає в наданні кредиту під заставу нерухомого майна, що виступає гарантією повернення залучених коштів. Особливість іпотечного кредиту полягає в тому, що забезпеченням виступає не тільки об'єкт купівлі, а й механізм формування тривалих зобов'язань позичальника, які є об'єктом фінансових інтересів для банків, інвесторів та ринку в цілому.

Термін "кредит" походить від латинського "credere" (довіряти, вірити) та "creditum" (позика), що відображає його економічну природу як надання грошових коштів або майна в тимчасове користування на умовах повернення, платності та визначеного строку [10]. Таким чином, кредит є економічними відносинами між кредитором і позичальником, що базуються на принципах повернення, платності, забезпеченості, цільового використання та взаємної довіри.

Довіра є ключовим елементом цих відносин. Кредитор довіряє позичальнику лише за умови впевненості в його фінансовій стабільності, платоспроможності та відповідальності. Без цих передумов кредитор не готовий надавати свої ресурси. З іншого боку, позичальник також має довіряти кредитору, зокрема бути впевненим у прозорості умов кредитування, обґрунтованості відсоткової ставки та відсутності прихованих платежів. Тільки за наявності взаємної довіри співпраця між сторонами може бути ефективною та взаємовигідною.

Іпотечний кредит є формою трансформації заощаджень у капіталовкладення, що забезпечує мобілізацію грошових ресурсів населення та інституційних інвесторів для фінансування об'єктів житлової, комерційної чи виробничої нерухомості. На макроекономічному рівні це сприяє активізації будівельної галузі, створенню нових робочих місць, розвитку суміжних секторів економіки, підвищенню добробуту громадян та стимулюванню споживчої активності.

Для розуміння терміна "іпотека" звернемося до законодавства України. Згідно зі статтею 1 Закону України "Про іпотеку", іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань, за якого нерухоме майно (включно з неподільними об'єктами незавершеного будівництва чи майбутніми об'єктами нерухомості) залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. У разі невиконання боржником зобов'язань іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за рахунок цього майна переважно перед іншими кредиторами у встановленому законом порядку [35]. Таким чином, іпотека передбачає, що позичальник продовжує користуватися майном, яке водночас є гарантією виконання зобов'язань.

Отже, іпотека виступає як інструмент забезпечення кредитного зобов'язання, де нерухоме майно є предметом застави. У разі порушення умов кредитного договору кредитор може отримати право власності на заставне майно, що слугує захистом його інтересів. Для позичальника ризик втрати майна є стимулом для своєчасного виконання зобов'язань і ретельного планування фінансових потоків.

Термін "іпотека" має давньогрецьке походження і пов'язаний із поняттям застави. У Стародавній Греції боржники, які не виконували зобов'язань, могли потрапити в "довічне рабство". У 594 році до н.е. афінський реформатор Солон замінив особисту відповідальність майновою. На земельних ділянках боржників встановлювали спеціальні стовпи – "іпотека", які позначали, що майно є заставою за борг. Ці стовпи забороняли вивозити будь-які об'єкти з ділянки, а згодом термін "іпотека" почав означати заставу нерухомого майна [12].

У світовій практиці іпотека поділяється на три основні види:

- юридична іпотека — виникає на підставі закону і не залежить від волевиявлення сторін;
- судова іпотека — встановлюється рішенням суду для забезпечення позовних вимог;
- договірна іпотека — оформлюється на основі домовленості між сторонами згідно з іпотечним договором.

Українські дослідники переважно розглядають іпотеку як економічний інструмент. Наприклад, у "Словнику банківських термінів" іпотека визначається як застава нерухомого майна (землі, будівель) для отримання довгострокового кредиту у фінансовій установі [5]. О.М. Придибайло підкреслює, що іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань, за якого заставлене майно залишається у користуванні позичальника чи третьої особи [7]. Л.П. Чубук розглядає іпотеку не лише як заставу, а й як процес надання та рефінансування кредитів [8].

Р.А. Майданик трактує іпотечний кредит як довгострокову позику, забезпечену нерухомим майном [34]. Це визначення відображає тривалий характер іпотечних кредитів, що пояснюється значними сумами та необхідністю мінімізації ризиків для кредитора (кредитних, валютних, інфляційних). Однак таке трактування не повною мірою розкриває економічну природу іпотечних відносин. Лагутін визначає іпотеку як форму кредиту, забезпеченого нерухомим майном [33], але, на нашу думку, ці підходи не охоплюють усіх аспектів іпотечного кредиту як економічних відносин, що базуються на зворотному русі вартості. Часто іпотеку помилково ототожнюють із кредитом на купівлю житла (рис. 1.1).

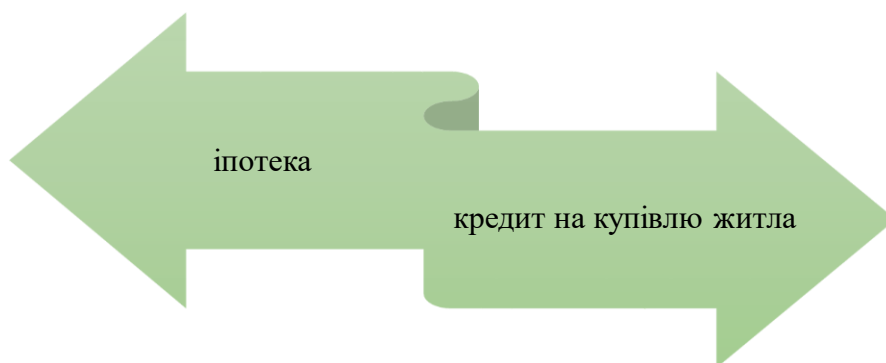


Рисунок 1.1- Поняття іпотека та кредит на купівлю житла

Джерело: побудовано автором

Хоча кредит на житло зазвичай є іпотечним, ці поняття не ідентичні. Іпотечний кредит характеризується забезпеченням у вигляді нерухомого майна, незалежно від мети використання коштів. Наприклад, кредит на житло може бути іпотечним, якщо нерухомість виступає заставою, але іпотечний кредит може надаватися і для інших цілей, якщо забезпеченням є нерухомість. Кредит на житло є споживчим, якщо позичальником є фізична особа, а кошти використовуються для особистих потреб.

Н.М. Внукова та О.Є. Бажанова визначають іпотечний кредит як правовідносини, що виникають на основі іпотечного договору, де кредитор надає кошти під заставу нерухомого майна [13]. Це визначення підкреслює як юридичний, так і економічний аспекти іпотечного кредиту, акцентуючи на ролі нерухомості як гарантії.

О.Т. Євтух розглядає іпотечний кредит як фінансовий механізм, що сприяє перерозподілу майна в інтересах суспільства, капіталізуючи такі фактори виробництва, як праця чи власність. Цей підхід розширює традиційне розуміння іпотеки, представляючи її як систему "позичальник-інвестор", а не лише "позичальник-кредитор" [30].

Г.В. Андрєєва пропонує розглядати іпотечний кредит як комплексний механізм, що об'єднує інтереси різних учасників ринку – позичальників, кредиторів, інвесторів, страховиків, забудовників та агентів з нерухомості. Вона підкреслює, що іпотечний кредит інтегрує ринки капіталу, нерухомості та іпотечного кредитування, створюючи цілісну економічну систему [31]. Ми повністю підтримуємо цей підхід, оскільки він відображає багатогранну природу іпотечного кредитування та його значення для економічного розвитку.

Ми поділяємо третю точку зору, яка розглядає іпотеку як специфічний спосіб кредитування, що передбачає заставу нерухомого майна. Трактуючи іпотеку виключно як заставу є обмеженим, тоді як розуміння іпотеки як процесу відображає її функціональну форму. Найповніше іпотеку можна охарактеризувати як механізм, що поєднує ці два аспекти. Таким чином, іпотека є комплексним інструментом кредитування, особливістю якого є використання нерухомого майна

як застави, що гарантує виконання позичальником своїх зобов'язань перед кредитором. Наявність застави є ключовою умовою для укладення іпотечної угоди.

Іпотечний кредит, у свою чергу, являє собою економічні відносини між кредитором і позичальником, у рамках яких передається вартість у формі кредиту на основі принципів кредитування. Відмінною рисою таких відносин є те, що нерухоме майно виступає одночасно і як забезпечення, і як гарантія повернення кредиту.

Сутність іпотечного кредиту визначається принципами, що лежать в основі будь-якої системи іпотечного кредитування. Характерною особливістю іпотечного кредиту є його довгостроковий характер. Як і інші види кредитів, іпотечний кредит базується на загальних принципах кредитування, таких як строковість, платність, цільове використання та забезпеченість. Однак іпотечний кредит має специфічні принципи, серед яких:

- використання нерухомого майна як застави;
- можливість для позичальника продовжувати користуватися заставним майном;
- допустимість оформлення кількох кредитів під одну заставу;
- обов'язкове страхування предмета іпотеки;
- право кредитора на вилучення майна у разі невиконання позичальником зобов'язань.

Отже, іпотеку та іпотечний кредит не слід вважати тотожними поняттями. Іпотека – це застава нерухомого майна для отримання кредиту, тоді як іпотечний кредит – це відносини, що виникають під час надання кредиту на принципах банківського кредитування із забезпеченням у вигляді нерухомості, яка залишається у володінні позичальника. Цю позицію поділяють також аналітики дослідницького центру Національного банку України [20].

Сфера застосування іпотечного кредитування охоплює фінансову, соціальну, макроекономічну та політичну сфери, впливаючи на розвиток держави та суспільства. Н.В. Копишинська зазначає, що нерухомість становить значну

частину національного багатства, тому іпотека має потенціал впливати на всі сектори економіки [32]. Основні напрями впливу іпотечного кредитування включають:

- зміцнення та стабілізацію фінансового сектору;
- стимулювання розвитку реального сектору економіки через зростання виробництва в різних галузях;
- сприяння зменшенню соціальної напруги шляхом забезпечення житлових потреб населення.

Іпотечне кредитування виконує низку ключових функцій у фінансово-економічному просторі (рис.1.2).

Інвестиційна функція	•забезпечення фінансування нерухомих активів, що мають тривалий період окупності
Інституційна функція	•формування вторинного іпотечного ринку через сек'юритизацію активів та випуск іпотечних цінних паперів, розвиток будівельної галузі
Соціально-економічна функція	•сприяння підвищенню рівня життя населення через розширення доступу до житла
Фінансова функція	•трансформація заощаджень у довгострокові інвестиції, формування стабільної кредитної політики у банківському секторі
Стабілізаційна функція	•підтримання платоспроможного попиту на житлову та комерційну нерухомість, особливо в періоди рецесії
Інноваційна функція	•впровадження цифрових технологій у процеси оцінювання ризику, онлайн-кредитування, автоматизації оцінки майна

Рисунок 1.2 – Функції іпотечного кредиту

Джерело: складено автором

Іпотечний кредит характеризується як довгостроковий позиковий продукт, забезпечений заставою нерухомого майна, що дозволяє позичальнику отримати кошти для придбання, будівництва або реконструкції житла, а кредиту — мінімізувати ризики за рахунок застави. У контексті мережевої трансформації фінансового бізнесу іпотечне кредитування набуває нових рис завдяки цифровізації процесів оцінки, видачі та обслуговування кредитів, що підвищує ефективність і доступність цього інструменту.

Таким чином, іпотечний кредит виступає інструментом не лише вирішення житлових і майнових питань фізичних та юридичних осіб, але й чинником формування стійкої фінансової архітектури в економіці. В умовах трансформації фінансового ринку та цифровізації банківських послуг значення іпотеки як інструменту фінансового посередництва зростає, вимагаючи удосконалення механізмів її регулювання, зниження кредитних ризиків та розширення доступу до житлового фінансування.

Для банків іпотечне кредитування є привабливим завдяки вищій безпеці, прибутковості та надійності порівняно з іншими видами кредитів. Проте воно має й недоліки, зокрема потребу в додаткових фахівцях для оцінки нерухомості, зниження ліквідності через довгостроковість кредитів, складність прогнозування ринкових ставок і труднощі із залученням довгострокового фінансування.

Важливо підкреслити, що класифікація іпотечних кредитів ґрунтується на типі застави, а не на цільовому призначенні коштів, як часто помилково вважають. Іпотечні кредити можуть використовуватися не лише для придбання нерухомості, але й для ремонту, купівлі транспортних засобів, розвитку бізнесу чи інших споживчих потреб. У наступному параграфі детально розглянемо види та механізми іпотечного кредитування.

1.2 Класифікація та операційні механізми іпотечних кредитів

Іпотечне кредитування є ключовим інструментом фінансового ринку, що забезпечує доступ до житла для населення та сприяє розвитку економіки через стимулювання будівельного сектору.

Теоретичний аналіз іпотечних кредитів потребує систематизації їхньої класифікації та розуміння операційних механізмів, які визначають функціонування цього сегмента банківської діяльності.

Класифікація іпотечних кредитів є основою для розуміння специфіки функціонування іпотечного ринку, оцінки рівня його розвиненості та розроблення

відповідних фінансових інструментів. Вона дозволяє систематизувати іпотечні продукти за рядом параметрів, що відображають мету кредитування, вид заставного майна, правовий режим, умови погашення та ступінь ризику для сторін угоди.

Іпотечні кредити за **цільовим призначенням** поділяються на:

- житлові кредити, що надаються на купівлю, реконструкцію або будівництво житлової нерухомості;
- комерційні іпотеки, які фінансують придбання чи розвиток комерційної нерухомості (офіси, тц);
- сільськогосподарські іпотеки, зокрема кредити під заставу земельних ділянок аграрного призначення;
- споживчі іпотеки, що використовуються для побутових потреб із забезпеченням у вигляді нерухомості.

За правовим механізмом встановлення застави іпотека поділяється на:

- договірну, яка встановлюється на підставі двостороннього іпотечного договору;
- законну, що виникає відповідно до чинного законодавства незалежно від волі сторін;
- судову, яка накладається за рішенням суду як забезпечення виконання зобов'язань.
- залежно від характеру погашення:
- ануїтетні кредити передбачають рівномірні щомісячні виплати (основна сума + відсотки), що є зручними для позичальника, але збільшують суму переплати;
- кредити з рівномірним погашенням основної суми, які зменшують відсоткове навантаження, але потребують більшої платоспроможності на початкових етапах.

За типом процентної ставки виділяють:

- фіксовані ставки, що не змінюються протягом усього періоду;

- плаваючі ставки, які змінюються відповідно до обраного індикатора (наприклад, LIBOR, EURIBOR, UIRD).

Також розрізняють іпотечні кредити, які забезпечуються іпотекою з установленим порядком задоволення вимог: первинна іпотека (предмет іпотеки передається, а іпотекодержатель має пріоритетне право на задоволення своїх вимог) та вторинна іпотека (предметом є майно, яке вже було заставою в попередньому іпотечному договорі). Класифікація іпотечних кредитів за кількістю предметів іпотеки та іпотекодавців представлена на рисунку 1.3.

Звичайна	• Передбачає передання в заставу один об'єкт майна, який належить іпотекодавцю
Унітарна	• Полягає в передачі в заставу двох чи більше об'єктів майна, яке належить іпотекодавцю
Колективна	• Відбувається через передачу застави двох чи більше об'єктів майна, які належать різним особам
Майбутня	• Має на увазі заставу майна, яке вже раніше стало предметом іпотеки
Відносна	• Виникає у випадку, коли у договорі встановлено те, що вона стає дійсною з того часу, коли виконуються умови, передбачені даним договором

Рисунок 1.3 –Іпотечні кредити за предметом іпотеки та іпотекодавців

Джерело: складено автором на основі [21]

Крім того, сучасні ринкові тенденції дозволяють виділяти іпотечні продукти за рівнем цифровізації: традиційні (оформлення через фізичні відділення) та цифрові (онлайн-іпотека з використанням автоматизованих систем оцінки та блокчейн-технологій для реєстрації застави). На основі цих та інших критеріїв пропонується таблиця класифікації іпотечних кредитів (табл. 1.1).

Класифікація іпотечних кредитів дозволяє банкам сегментувати клієнтів і адаптувати продукти до їхніх потреб, тоді як операційні механізми забезпечують ефективність і безпеку кредитного процесу. У глобальному контексті мережева трансформація, підкріплена цифровими технологіями, підвищує зв'язність фінансових ринків (ступінь зв'язності вузлів мережі), знижує транзакційні

витрати та сприяє інтеграції іпотечних продуктів у міжнародні екосистеми, що є перспективним напрямом для подальших досліджень.

Таблиця 1.1 – Класифікація іпотечних кредитів за основними критеріями

Критерій класифікації	Види іпотечних кредитів
Тип позичальника	Фізичні особи, юридичні особи
Цільове призначення	Придбання готового житла, будівництво, реконструкція, рефінансування
Мета отримання	Соціальні; Дохідні
Тип процентної ставки	Фіксована, плаваюча, комбінована
Термін погашення	Короткострокові (<5 років), середньострокові (5–15 років), довгострокові (>15 років)
Форма забезпечення	Первинна нерухомість, вторинна нерухомість
Рівень цифровізації	Традиційні, цифровіційні (онлайн-іпотека, блокчейн)
Предмет іпотеки	Житлова, Земельна, Комерційна, Промислова
Мета застави	Банківська, Податкова, Сімейна, Опікунська
Правова основа	Англосаксонське, Романо-германське, Договірне, Судове, Законне
Кількість об'єктів	Звичайна, Об'єднана, Майбутня, Спільна порука
Характер відносин	Наступна, Умовна
Коло учасників	Двостороння, Тристороння, Регресивна

Джерело: розроблено автором

Оснoву економiчного механiзму iпотечного кредитування складають наступнi характеристики:

- забезпеченість — позика видається під заставу нерухомості, що знижує ризики для кредитора;
- довгостроковість — кредити мають тривалий строк погашення, що дозволяє оптимізувати фінансове навантаження на позичальника;
- цільове використання — кошти спрямовуються на придбання, будівництво, реконструкцію нерухомого майна;
- регулярність обслуговування — погашення боргу здійснюється згідно з графіком, зазвичай щомісячно;
- залежність від стану ринку нерухомості та відсоткових ставок — визначає вартість кредиту та його доступність.

Окрему увагу варто приділити операційним механізмам іпотечного кредитування, які включають:

1. *первинний механізм* — передбачає безпосереднє надання кредиту позичальнику банком під заставу нерухомості, оформлення іпотечного договору, реєстрацію застави та моніторинг її вартості;
2. *механізм сек'юритизації* — трансформація іпотечних активів у ліквідні фінансові інструменти (іпотечні облігації, сек'юритизовані пакети), що обертаються на вторинному ринку;
3. *страхування іпотечних ризиків* — передбачає страхування життя позичальника, нерухомості та ризиків неплатоспроможності, що знижує ризики фінансових втрат для банку;
4. *використання електронних іпотек* — цифрові канали оформлення, обслуговування та реструктуризації іпотеки, що скорочують час і витрати для сторін.

Операційні механізми іпотечного кредитування охоплюють процеси оцінки позичальника, структурування кредиту, управління ризиками та обслуговування позички. На першому етапі банк проводить оцінку кредитоспроможності позичальника, враховуючи його доходи, кредитну історію та співвідношення суми кредиту до вартості застави (LTV, Loan-to-Value). Для цього використовуються як традиційні методи (аналіз фінансових документів), так і сучасні цифрові машинного навчання для прогнозування платоспроможності. Структурація кредиту передбачає визначення суми, терміну, ставки та графіку погашення, що може бути ануїтетним (рівні платежі) або диференційним (зменшення платежів з часом). Управління ризиками включає моніторинг ринкової вартості застави, страхування майна та позичальника, а також сек'юритизацію іпотечних портфелів для диверсифікації ризиків. У контексті мережевої трансформації операційні механізми вдосконалюються завдяки цифровим платформам: автоматизовані системи дозволяють скоротити час обробки заявки до 24–48 годин, а блокчейн забезпечує прозорість і безпеку реєстрації застави. Для наглядності пропонується схема операційного механізмів іпотечного кредитування (рис. 1.4).

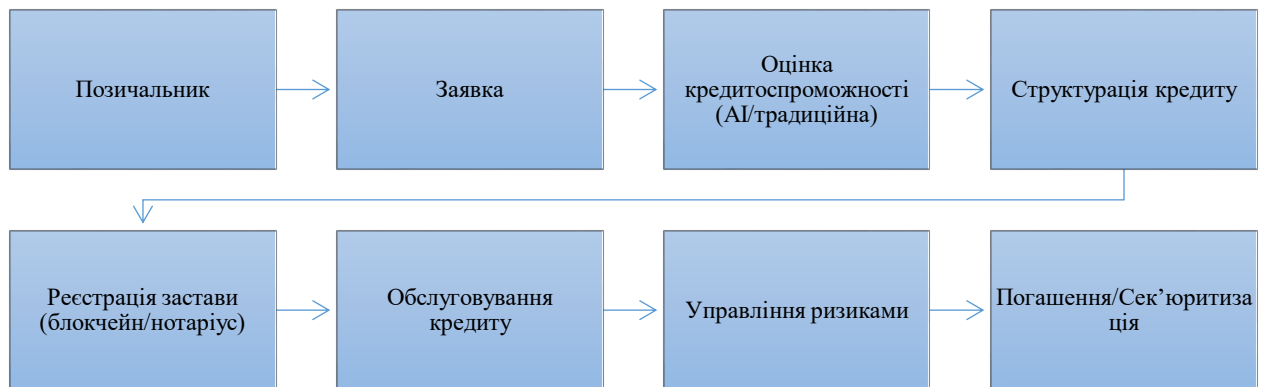


Рисунок 1.4 – Схема операційного механізму іпотечного кредитування

Джерело: розроблено автором

Цей механізм реалізується через іпотечний ринок, який об'єднує ринок нерухомості з фінансовою інфраструктурою та сприяє довгостроковому інвестуванню. Іпотечний ринок — це сегмент ринку капіталу, що функціонує через випуск заставних, іпотечних облігацій або сек'юритизацію іпотечних активів.

Первинний ринок — включає відносини між банками та позичальниками щодо видачі кредитів під заставу нерухомості. Вторинний ринок — охоплює обіг іпотечних цінних паперів серед інвесторів, кредиторів і спеціалізованих агентств.

На первинному ринку банківська установа надає кредит під заставу, а на вторинному — продає іпотечні активи інвесторам через механізм сек'юритизації.

Виділяють декілька моделей вторинного іпотечного ринку.

Дворівнева модель: передбачає участь спеціалізованих агентств, які скуповують іпотеки для подальшого випуску облігацій. Дворівнева модель іпотечного кредитування зосереджена на функціонуванні вторинного іпотечного ринку [10]. Її основною особливістю є те, що банк видає позичальнику іпотечний кредит, який передбачає сплату фіксованих щомісячних платежів протягом установленого терміну (рис. 1.5). Забезпеченням цього зобов'язання виступає нерухоме майно, що придбавається. Згодом банк може продати цей кредит іпотечному агентству разом із заставним майном під гарантії покупця.

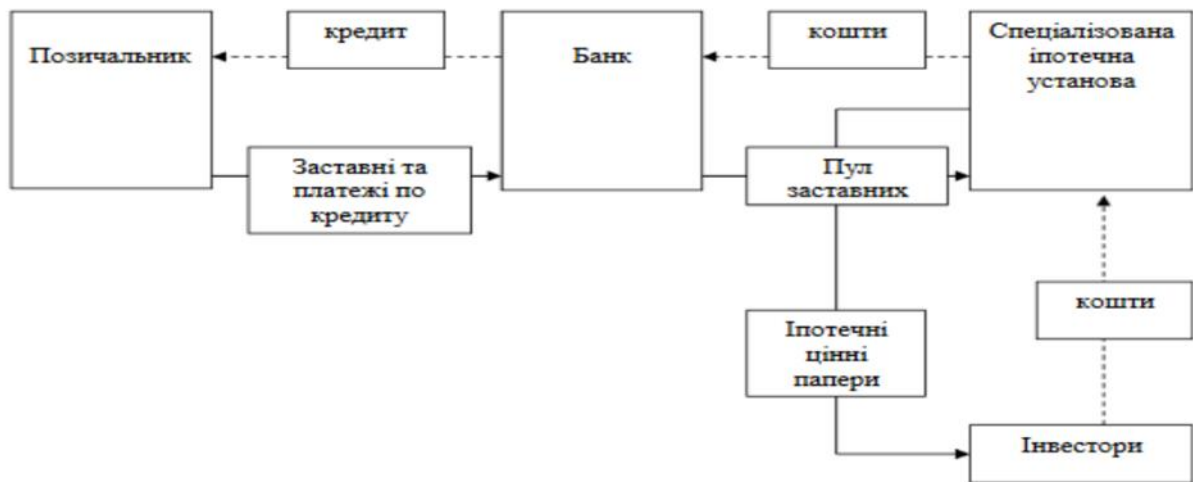


Рисунок 1.5 – Схема функціонування дворівневого вторинного іпотечного ринку

Джерело: розроблено автором на основі [24]

Однорівнева модель: ґрунтується на принципі «заощадження – кредит». Позичальник накопичує кошти, після чого отримує кредит на житло. Однорівнева модель являє собою незалежну систему іпотечного кредитування, що ґрунтується на концепції «заощадження та позика» (рис. 1.6). У рамках цієї моделі інвестор накопичує кошти протягом певного часу для формування початкового внеску, необхідного для купівлі житла, після чого отримує іпотечний кредит для придбання або будівництва попередньо обраного об'єкта нерухомості [25].

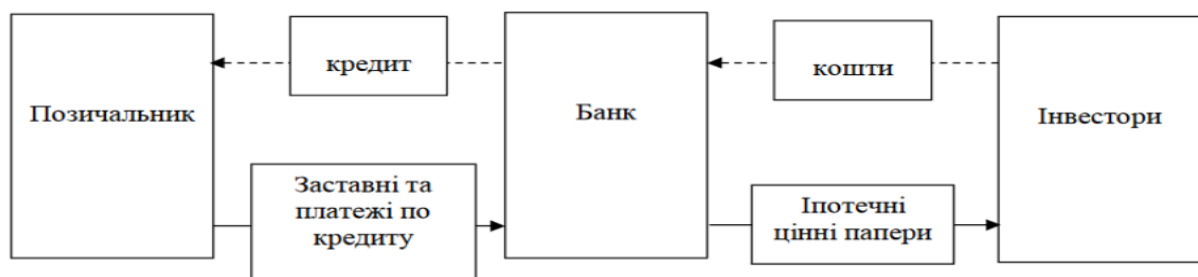


Рисунок 1.6 – Схема функціонування однорівневого вторинного іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [26]

В Україні функціонує дворівнева модель, де держава виконує роль гаранта через механізми підтримки інвесторів та зниження ризиків.

У міжнародній практиці для ефективної реалізації іпотечних програм широко застосовуються державні субсидії, гарантії (як у США через FHA чи Ginnie Mae), енергетичні зелені іпотеки (у країнах ЄС), що передбачають знижені ставки за умов енергоефективності об'єкта. Наприклад, у Франції діє програма PTZ+, яка надає безвідсотковий іпотечний кредит на купівлю першого житла за умови відповідності критеріям енергозбереження.

Таким чином, класифікація іпотечних кредитів є багатогранною системою, що охоплює правові, економічні, організаційні та технологічні аспекти. Операційні механізми визначають функціональну ефективність іпотечної системи та її здатність адаптуватися до потреб ринку, знижуючи ризики та підвищуючи доступність житла для населення.

1.3 Порівняльний аналіз міжнародних практик іпотечного кредиту

Іпотечне кредитування слугує важливим механізмом для стимулювання будівельної галузі, розвитку ринку нерухомості та цінних паперів. Умови іпотеки суттєво відрізняються в залежності від країни, що обумовлено економічними, правовими та соціальними особливостями.

Іпотечне кредитування є одним із ключових інструментів фінансових систем світу, який дозволяє громадянам купувати житло за рахунок позикових коштів. Умови іпотеки суттєво відрізняються в залежності від країни, що обумовлено економічними, правовими та соціальними особливостями. У цій статті розглядаються основні моделі іпотечного кредитування у таких країнах, як США, Німеччина, Велика Британія, Канада та Україна, а також проводиться порівняльний аналіз їхніх умов, процентних ставок, строків кредитування та державної підтримки (табл. 1.2).

У світовій практиці іпотечного кредитування переважають дві основні моделі: однорівнева (класична) та дворівнева. Однорівнева модель, поширена в Європі та Україні, передбачає, що банк самостійно формує кредитний портфель і несе всі ризики. Дворівнева модель, яка активно використовується у США, передбачає продаж іпотечних кредитів спеціалізованим організаціям, які потім сек'юритизують їх у цінні папери.

Таблиці 1.2 -Особливості іпотечного кредитування в окремих країнах

Країна	Модель кредитування	Частка іпотеки у ВВП	Основні інституції	Особливості
США	Сек'юритизація	~65%	Fannie Mae, Freddie Mac	Ринок вторинної іпотеки, субсидії
Німеччина	Pfandbriefe	~45%	Hypothekenbanken	Строга регуляція, стабільність
Данія	Балансовий принцип	~50%	Mortgage Credit Institutions	Прозора модель з облігаціями
Польща	Класична модель	~20%	PKO Bank Polski, BGK	Обережне регулювання, держ. програми
Україна	Змішана модель	~1.7%	ДІУ, банки	Обмеженість ресурсів, валютні ризики

У відкритих моделях іпотечні компанії залучають кошти з різноманітних джерел, таких як власний капітал банків, депозити або міжбанківські позики. Банки самостійно встановлюють умови іпотечного кредитування, а відсоткові ставки формуються залежно від економічної ситуації. Такий підхід ефективний у країнах зі стабільною економікою, наприклад у Великобританії, Ізраїлі чи Іспанії. У країнах із перехідною економікою, де інфляція, відсоткові ставки, курс валюти та доходи населення є нестабільними, ця модель менш ефективна. Проте деякі українські банки використовують її для надання іпотечних кредитів фізичним особам.

Розширено-відкрита модель, характерна для США, передбачає видачу банком іпотечного кредиту на основі доходів позичальника та його кредитної історії. Фінансування здійснюється через ринки цінних паперів, забезпечених

нерухомістю. Держава відіграє ключову роль, підтримуючи стабільність цих ринків і сприяючи розвитку їхньої інфраструктури. Ця модель забезпечує баланс між вартістю цінних паперів на вторинному ринку та вартістю заставного майна. Розширено-відкрита модель вважається найбільш надійною та широко застосовуваною. Залучення коштів через ринок цінних паперів у середньостроковій перспективі дозволяє отримувати фінансування за фіксованими ставками з низьким рівнем ризику.

У США іпотечне кредитування є одним із найрозвиненіших завдяки державній підтримці та гнучким умовам. Тут переважають фіксовані процентні ставки на 15–30 років, а також іпотека зі змінними ставками (ARM). Перший внесок може становити від 3,5% за програмою FHA до 20%. Важливою особливістю є наявність державних агентств, таких як Fannie Mae та Freddie Mac, які займаються сек'юритизацією кредитів, що дозволяє знизити ризики для банків. Крім того, позичальники можуть отримувати податкові вирахування за відсотками по іпотеці.

Американська модель орієнтована на традиційні фінансові інструменти, такі як застава, цінні папери та нерухомість, і базується на принципі стабільності. У цій системі беруть участь чотири ключові сторони: кредитор, іпотечний банк, інвестор і держава. Позичальник, який планує придбати житло, звертається до іпотечного банку для оформлення кредиту. Після видачі кредиту банк формує іпотечний пул – сукупність виданих кредитів. Держава через спеціалізовані компанії забезпечує продаж цих кредитів, виступаючи гарантом іпотечних цінних паперів. Цінні папери реалізуються інвесторам, які отримують регулярний прибуток. Крім того, законодавство зобов'язує певні організації, такі як пенсійні фонди чи страхові компанії, купувати визначену кількість іпотечних заставних.

Альтернативою є банківський кредит під заставу нерухомості чи землі. У цьому випадку банк оцінює ринкову вартість застави та видає кредит у розмірі 60–70% від її вартості. Подальший процес аналогічний описаній системі.

Автономна збалансована модель, поширена в Німеччині, кардинально відрізняється від американської. Громадяни створюють своєрідний кооператив,

накопичуючи внески протягом кількох років. Після накопичення половини вартості житла учасник кооперативу може отримати доступ до нерухомості. Решту суми, як правило, виплачують протягом 10 років, після чого майно переходить у повну власність.

Німеччина характеризується консервативним підходом до іпотечного кредитування. Тут переважають довгострокові кредити (до 30 років) з ануїтетними платежами та низькими процентними ставками (1,5–3% у 2020-х роках). Перший внесок зазвичай становить 20–40%, що зменшує ризики для банків. Важливою перевагою німецької системи є можливість часткового погашення кредиту перед строком без штрафних санкцій.

Ця модель мінімально залежить від фінансових ринків, оскільки джерелом фінансування є заощадження учасників кооперативу в рамках системи взаємного кредитування. На залишки коштів нараховується низька відсоткова ставка, адже мета накопичень – не отримання прибутку, а формування капіталу для будівництва житла. Однак купівля нерухомості відкладається, оскільки потрібен час для накопичення початкового внеску [27].

Основна відмінність європейської моделі полягає в унікальному підході до нерухомості як індивідуального активу. Це ускладнює стандартизацію іпотек і обмежує розвиток вторинного іпотечного ринку, оскільки цінні папери з різними умовами менш привабливі для інвесторів. Для підтримки балансу між активами та пасивами німецькі банки активно випускають власні цінні папери та формують значний власний капітал, що не є обов'язковим у американській моделі.

У країнах з розвиненими фінансовими ринками іпотечне кредитування виступає потужним джерелом економічного зростання. Так, у США іпотечний ринок є системоутворюючим елементом економіки, а його модель ґрунтується на механізмі сек'юритизації та функціонуванні агентств Fannie Mae і Freddie Mac, які скуповують іпотечні активи та випускають забезпечені облігації.

У Німеччині діє система Pfandbriefe, яка передбачає випуск банками іпотечних облігацій із високим кредитним рейтингом, що регулюється

спеціальним законодавством. Система забезпечує надійність, але є менш гнучкою для споживачів порівняно зі США.

У Великій Британії іпотечний ринок відрізняється різноманіттям кредитних продуктів. Найпоширенішими є кредити зі змінними ставками, прив'язаними до базової ставки Банку Англії (Tracker), а також кредити з фіксованими ставками на 2–5 років. Перший внесок може становити від 5% за програмою Help to Buy до 25%. Строк кредитування зазвичай становить 25–35 років, що робить іпотеку більш доступною для населення.

Канадська система іпотечного кредитування відрізняється обережним підходом. Максимальний строк кредиту обмежений 25 роками, а при першому внеску менше 20% обов'язковим є страхування кредиту. Процентні ставки тут коливаються в межах 2–5%, причому позичальники можуть обирати між фіксованими та змінними ставками.

У Скандинавських країнах іпотека активно використовується у рамках моделі "життєвого циклу домогосподарства", де надання кредиту прив'язується до прогнозованих доходів позичальника на тривалу перспективу. Наприклад, у Данії діє модель балансового принципу, за якою кожен іпотечний кредит фінансується конкретним випуском облігацій.

Водночас у країнах, що розвиваються, таких як Україна, Польща чи Мексика, система іпотеки стикається з обмеженнями — від нестачі довгострокових ресурсів до валютних ризиків. Український іпотечний ринок, зокрема, характеризується низьким рівнем доступу до житлового кредитування (менше 2% від ВВП порівняно з 35–65% у розвинених країнах), що обумовлено високими ставками, недосконалістю законодавчої бази та відсутністю сек'юритизаційного механізму. Український ринок іпотеки знаходиться на етапі розвитку. Основні проблеми – високі процентні ставки (10–15% у гривні та 6–9% у валюті), необхідність великого першого внеску (20–50%) та обмежені строки кредитування (10–20 років) (табл. 1.3). Крім того, значним ризиком є валютні коливання, які можуть призвести до зростання боргового навантаження.

Порівняльний аналіз світового досвіду іпотечного кредитування показує, що найефективніші системи базуються на:

- державній підтримці (США, Велика Британія).
- низьких процентних ставках (Німеччина, Канада).
- гнучкості умов (можливість рефінансування, різні типи платежів).

Таблиця 1.3 – Порівняльна таблиця основних показників

Країна	Ставка (%)	Перший внесок	Строк (років)	Держпідтримка
США	3–6	3,5–20%	15–30	Так (FHA, VA)
Німеччина	1,5–3	20–40%	20–30	Обмежена
Велика Британія	2–5	5–25%	25–35	Help to Buy
Канада	2–5	5–20%	До 25	СМНС
Україна	10–15	20–50%	10–20	Обмежена

Для розвитку іпотеки в Україні необхідно: знизити ставки через стабілізацію економіки, впровадити державні гарантії та програми допомоги, а також запровадити довгострокові кредити (25–30 років). Досвід країн із стабільними ринками нерухомості може стати корисним для формування ефективної національної системи іпотечного кредитування.

Таким чином, аналіз міжнародних практик дозволяє визначити оптимальні шляхи розвитку іпотеки в Україні, враховуючи досвід країн із стабільними ринками нерухомості.

Таким чином, економічна природа іпотечного кредиту виявляється у його здатності акумулювати довгострокові фінансові ресурси для інвестування у житлову та комерційну нерухомість, що є основою сталого економічного розвитку. Його функціональне призначення варіюється залежно від моделі регулювання, рівня розвитку ринку та інституційної підтримки, проте ключовим залишається його потенціал як інструменту фінансової стабільності та соціально-економічної трансформації.

РОЗДІЛ 2

ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ В УКРАЇНИ

2.1 Стан ринку іпотечного кредитування в Україні

Іпотечне кредитування в Україні — важливий елемент економічної стабільності та житлової політики. Однак навіть за відновлення активності залишається низка запитань:

- Який реальний обсяг ринку після падіння кредитування у 2022 р.?
- Наскільки держпрограми забезпечують житлову доступність?
- Які структурні проблеми обмежують росту сектора?

Отже, іпотека залишається важливим стимулом для економічного розвитку, особливо в умовах сучасних викликів. Аналізуючи поточну ситуацію, можна виділити кілька ключових тенденцій.

На українському ринку нерухомості спостерігається певне зниження активності (рис. 2.1).

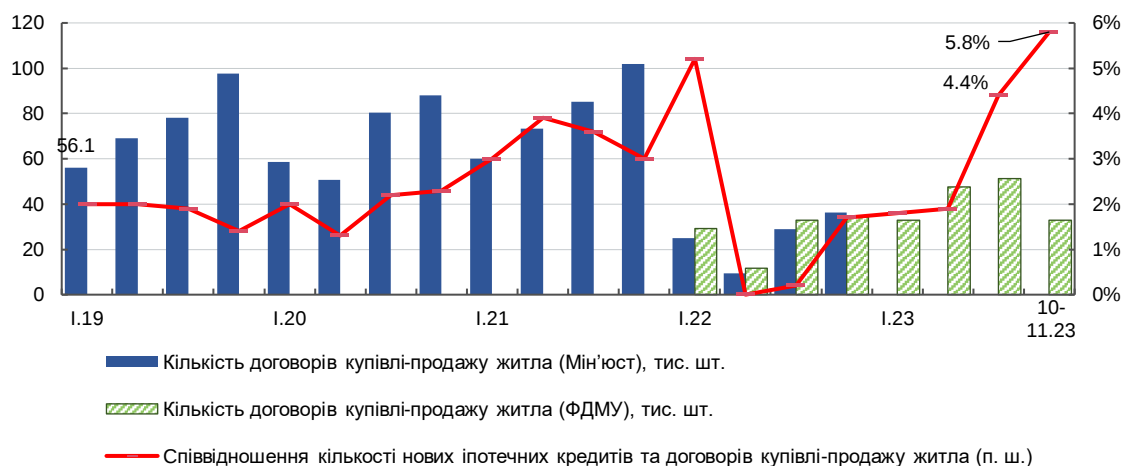


Рисунок 2.1 – Динаміка активності на ринку житла в Україні*

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

*Кількість нових іпотечних кредитів за результатами опитування банків, що мають 95% валового іпотечного портфеля сектору на кінець 2021 року.

Хоча попит на житло зумовлений такими чинниками, як урбанізація та зростання платоспроможності населення, його динаміка значно слабша порівняно з довоєнним періодом. Забудовники, стикаючись із підвищеними витратами, зберігають ціни на житло на стабільному рівні завдяки конкуренції. Однак кількість угод залишається значно нижчою, ніж до повномасштабної війни.

На іпотечному ринку домінують державні програми, зокрема "єОселя", тоді як комерційні іпотечні продукти практично відсутні. Спостерігається поступове поживлення попиту на житлову нерухомість, особливо на бюджетні варіанти вже зданих об'єктів. Пропозиція поступово розширюється, головним чином за рахунок завершення раніше розпочатих будівельних проектів, тоді як нове будівництво активізувалось переважно в західних регіонах країни.

Між наявною пропозицією та очікуваннями покупців існує суттєвий дисбаланс, що сповільнює відновлення ринку. Ціни на вторинному ринку демонструють мінімальне зростання. Цікаво, що завдяки підвищенню доходів населення, сучасні умови купівлі житла виглядають більш привабливими порівняно з 2021 роком. Однак фактор воєнних ризиків продовжує стримувати активність покупців.

Паралельно спостерігається уповільнення іпотечного кредитування за державною програмою "єОселя", що пов'язано зі зміною умов та обмеженням фінансування. Ця тенденція додатково впливає на загальну динаміку житлового ринку, обмежуючи можливості для покупців.

За даними звіту Національного банку України про фінансову стабільність, у 2024 році частка нових іпотечних кредитів відносно кількості угод купівлі-продажу житла перевищила показники довоєнного періоду. У першому кварталі 2024 року цей показник досяг 5,4% (порівняно з 3% у 2021 році), у другому — 5,3% (проти 3,9% у 2021 році), у третьому — 3,3% (проти 3,6% у 2021 році), а в жовтні-листопаді — 4% (проти 3% за четвертий квартал 2021 року).

Лідерами за обсягом іпотечного портфеля є три державні банки: «Ощадбанк», «ПриватБанк» і «Укргазбанк», які разом акумулювали 83% загального обсягу іпотечних кредитів у гривнях, виданих фізичним особам станом

на 01.11.2024. До топ-10 банків також входять «Кредобанк», «Сенс Банк», «Правекс Банк», Банк «Глобус», «Кредит Дніпро», «Укрсиббанк» і «Скай Банк».

За обсягом виданих іпотечних кредитів у 2024 році перше місце посідає «Ощадбанк», друге — «Укргазбанк», третє — «ПриватБанк». У десятку лідерів за цим показником також увійшли «Сенс Банк», «Скай Банк», «Кредит Дніпро», Банк «Глобус», «Таскомбанк», «Укрексімбанк» і «Укрсиббанк».

Важливу роль відіграє державна програма «ЄОселя», яка у 2025 році залишатиметься ключовим фактором розвитку іпотечного ринку. Згідно зі звітом НБУ, за січень-жовтень 2024 року частка кредитів, виданих у рамках цієї програми, становила 97,02% від загального обсягу іпотечних кредитів за цей період.

За даними Опендатабот, у 2024 році нотаріуси засвідчили 452 тис. угод купівлі-продажу нерухомості, що на 12% більше, ніж у попередньому році, але на 28% менше порівняно з довоєнним періодом. Найбільшу частку — 60% угод (273 тис.) — становили операції із земельними ділянками, попит на які зріс на 18%. Натомість угоди з купівлі-продажу житла зросли лише на 3%, залишаючись у 1,8 раза нижчими, ніж до повномасштабного вторгнення.

За обсягом кредитів у рамках «ЄОселя» лідирує «Ощадбанк» (39% від загальної кількості та 38% від обсягу виданих іпотек станом на 20.12.2024), за ним ідуть «ПриватБанк» (29% і 27%) та «Укргазбанк» (25% і 26,5%). Кредити за програмою також надають «Скай Банк», «Сенс Банк», «Кредит Дніпро», Банк «Глобус», «Таскомбанк», «Укрексімбанк» і «Бізбанк».

У 2025 році розширення доступного іпотечного кредитування для первинного ринку залишатиметься пріоритетом. Це сприятиме забезпеченню українців житлом, пожвавленню будівельної галузі, створенню робочих місць і загальному економічному зростанню.

Попит на придбання житла поступово зростає, насамперед на вторинному ринку. За перші одинадцять місяців 2024 року кількість нотаріально посвідчених угод купівлі-продажу нерухомості збільшилася на 14% порівняно з аналогічним періодом попереднього року.

У кожному кварталі 2024 року спостерігалось зростання кількості угод, однак їх загальний обсяг досяг лише 70% від рівня, зафіксованого до повномасштабного вторгнення (рис.2.2). Приблизно 60% угод у перші три квартали стосувалися квартир, тоді як решта — приватних будинків. Для порівняння, у 2021 році співвідношення між квартирами та будинками становило два до одного. За іншими параметрами структура угод у 2024 році була подібною до показників 2021 року.

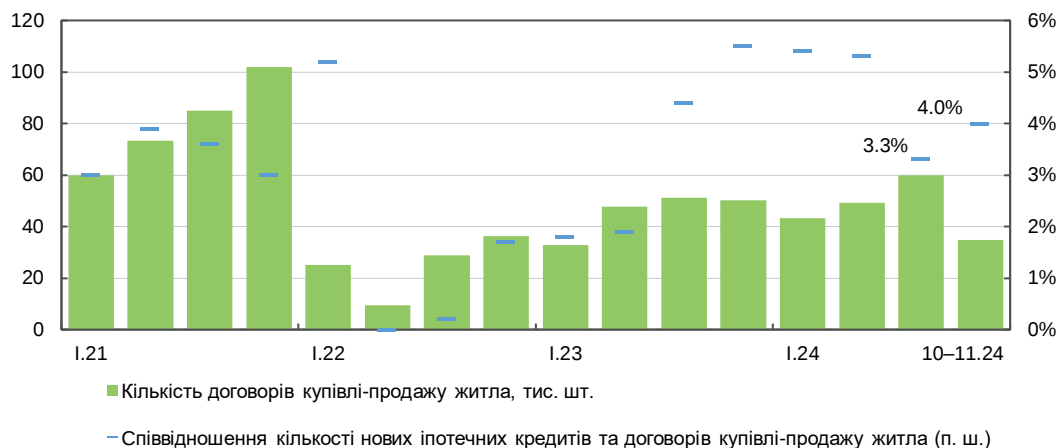


Рисунок 2.2 – Динаміка активності на ринку житла в Україні

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

Водночас попит на іпотечне кредитування зростає. У 2024 році було оформлено близько 13 тис. іпотек. Значною мірою це зростання забезпечено державною програмою «єОселя», через яку було оформлено 70% іпотек на житло (8,5 тис.). За даними «Укрфінжитло», 67% житла, придбаного за програмою, належить до вторинного ринку, 24% — це готове житло від забудовників, а 9% — об'єкти на стадії будівництва. Для порівняння, у 2023 році частка житла на стадії будівництва становила лише 1,8%.

На вторинному ринку найбільшим попитом користується компактне та більш доступне за ціною житло. Медіанна площа придбаних квартир становить 48 кв. м (як у середньому по Україні, так і в Києві), а будинків — 71 кв. м. Переважно купують житло віком понад 35 років, і лише чверть угод припадає на нерухомість молодшу за 15 років. Водночас, за даними порталу ЛУН, медіанна

площа житла, доступного для продажу в Києві, становить близько 60 кв. м, а його вік зазвичай менший.

Більшість угод на вторинному ринку (78%) стосуються нерухомості за межами обласних центрів (рис.2.3). На Київ припадає 10% угод, а серед обласних центрів більш популярним є житло в західних регіонах України. Порівняно з 2021 роком частка угод в обласних центрах (окрім Києва) зросла, тоді як у столиці — незначно знизилася, хоча в останній рік ця тенденція змінюється на протилежну.

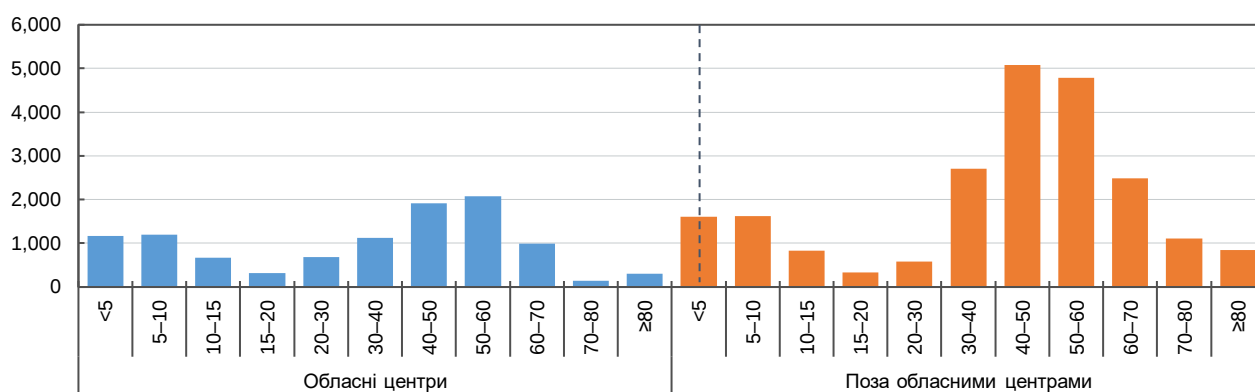


Рисунок 2.3 – Динаміка кількості договорів купівлі-продажу квартир в Україні за віком будинків у роках, штук станом на березень 2025р.

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

Первинний ринок нерухомості залишається менш привабливим для покупців. Згідно з опитуванням ЛУН, на початку 2024 року кількість угод на первинному ринку майже не змінилася порівняно з 2023 роком і становила лише п'яту частину від довоєнного рівня. Значного зростання цього показника не спостерігається. Купівля житла на первинному ринку вважається ризикованою через хронічні проблеми ринку, його непрозорість і підвищені безпекові ризики в умовах війни.

Зростання частки іпотеки на первинному ринку пояснюється переорієнтацією програми «ЄОселя» на новобудови. Зокрема, вік житла, яке можна придбати за програмою, обмежено трьома роками, а також розширено можливості купівлі приватних будинків на етапі будівництва. «Інвестиції в житло

на стадії будівництва під час війни пов'язані з ризиками, але «Укрфінжитло» мінімізує їх, ретельно відбираючи забудовників для участі в програмі.

У першому півріччі 2024 року 5% угод фінансувалися за допомогою іпотечних кредитів, але в другому півріччі ця частка скоротилася до 4%, що відповідає рівню 2021 року. Майже половина всіх іпотечних кредитів була видана на об'єкти в Києві та Київській області. Зниження частки іпотеки пов'язане зі змінами в дизайні програми «ЄОселя» та обмеженими фінансовими ресурсами. У найближчій перспективі вплив програми на ринок нерухомості, ймовірно, залишиться обмеженим. Для активізації ринку необхідний розвиток більш доступних іпотечних продуктів від банків.

Хоча доходи населення поступово відновлюються, значне зростання попиту на ринку нерухомості малоімовірне. Воєнні ризики продовжують стримувати покупців, а невідповідність між попитом і пропозицією сприятиме лише повільному збільшенню кількості угод.

Темпи житлового будівництва в Україні залишаються помірними, демонструючи регіональні відмінності. У західних областях спостерігається запуск нових проектів, тоді як у Києві девелопери зосереджені переважно на добудові існуючих житлових комплексів. Виробничі процеси суттєво ускладнюються через дефіцит ресурсів, особливо кваліфікованих кадрів. Столичні забудовники віддають перевагу завершенню преміальних проектів бізнес-класу, де залишається значна кількість непроданих квартир, тоді як бюджетні об'єкти з високим рівнем продаж часто заморожуються.

Загальні обсяги здачі житла в експлуатацію наблизилися до довоєнних показників, проте темпи введення багатоквартирних будинків значно відстають (рис.2.4).

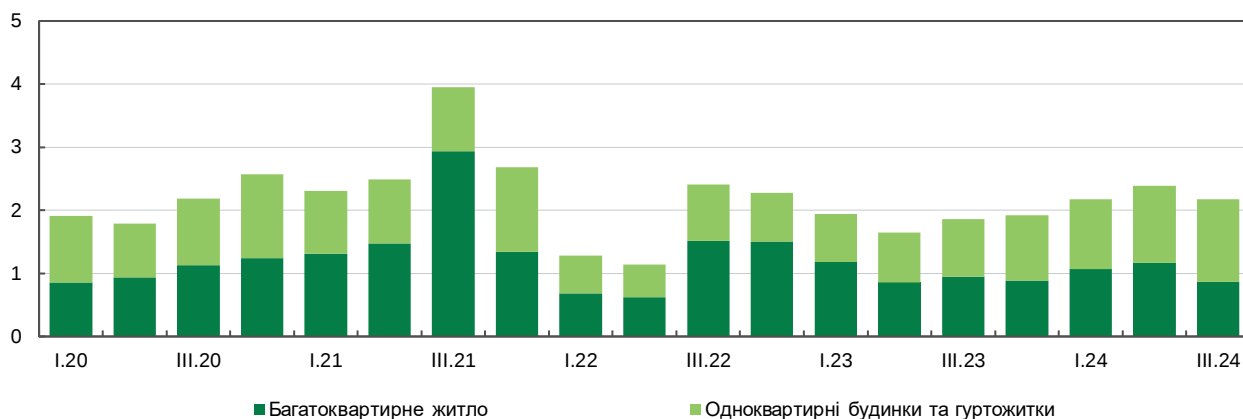


Рисунок 2.4 – Введення в експлуатацію житла в Україні, млн кв. м

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [30]

Лише близько 20% житлових комплексів, де продовжуються продажі, повністю завершені. Згідно з даними аналітиків, кількість черг у продажу зросла на 10% з початку 2024 року, проте подальше поповнення ринку новими об'єктами буде обмеженим через тривалу невизначеність і безпекові ризики, що створює загрозу дефіциту якісного житла в середньостроковій перспективі.

За висновками експертів фінансового ринку, темпи зростання цін на квартири відстають від зростання собівартості будівництва. Проте придбання житла все ще вимагає від громадян значних фінансових ресурсів, еквівалентних середній заробітній платі за 10 років. Станом на 01.11.2024 іпотечні кредити в гривнях фізичним особам надавали 45 банків, а загальний обсяг їхнього іпотечного портфеля становив 29,98 млрд грн. Протягом січня-жовтня 2024 року іпотечні кредити видавали 39 банків.

Цінова динаміка демонструє нерівномірність: на вторинному ринку спостерігається повільне зростання, яке корелює з коливаннями валютного курсу. У доларовому еквіваленті вартість квадратного метра в Києві та західних регіонах стабілізувалася, тоді як в інших областях зафіксоване певне зниження. Аналітичні дані свідчать, що фактичні ціни угод у середньому на 25% нижчі за ціни, заявлені в оголошеннях, причому прив'язка до долара лише посилює цю різницю (рис.2.5).

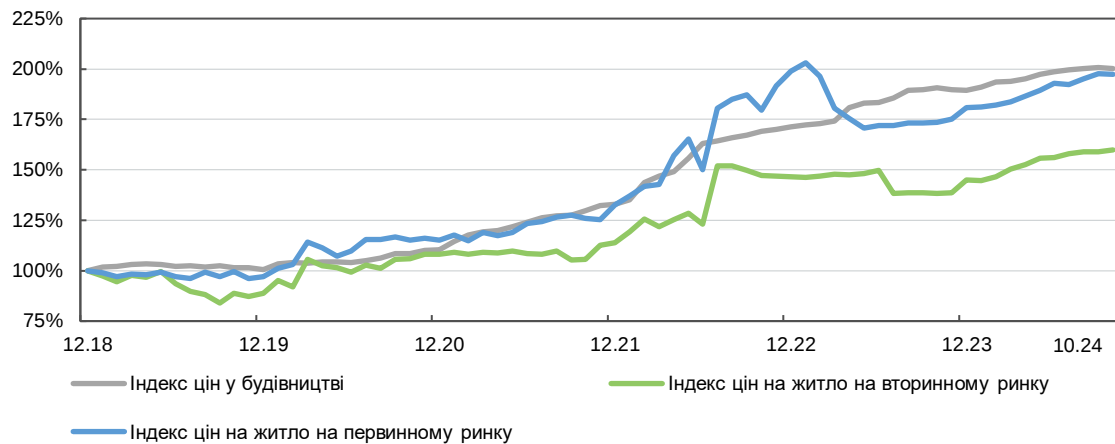


Рисунок 2.5 – Індекс цін у будівництві та на житло в гривні, грудень 2018 року = 100%

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

Пропозиція на ринку дещо збільшилася через завершення будівництва довоєнних житлових комплексів. Проте низький попит на нові проекти може обмежити подальше розширення пропозиції. Ціни на первинному ринку стабілізувалися, а на вторинному – зростають повільними темпами. Паралельно спостерігається підвищення орендних ставок, внаслідок чого співвідношення ціни до орендної плати повертається до довоєнних показників.

Орендний ринок останні місяці демонструє зростання, синхронізоване з підвищенням вартості житла. У Києві співвідношення "ціна/оренда" залишається на рівні 10:1, що відповідає довгостроковим середнім значенням і робить купівлю нерухомості привабливою альтернативою оренді. Показник доступності житла ("ціна/дохід") повернувся до мінімумів кінця 2021 року - для придбання 70-метрової квартири у столиці сім'ї з одним працюючим потрібно близько 10 років сукупних доходів. Незважаючи на формально сприятливіші умови порівняно з довоєнним періодом, інвестиційна активність населення залишається обмеженою через підвищені воєнні ризики (рис. 2.6).

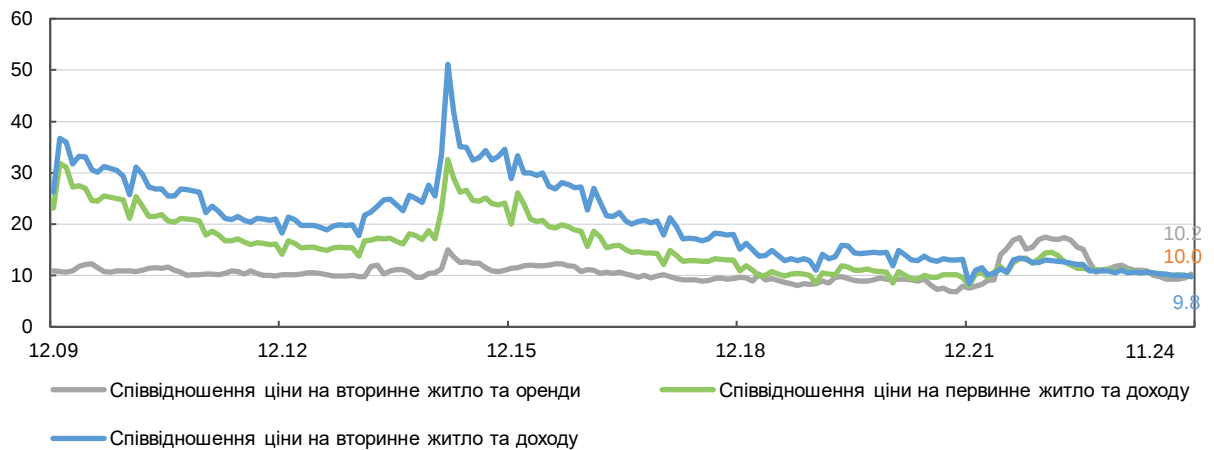


Рисунок 2.6 – Відношення “ціна до оренди” та “ціна до доходу” в Києві

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

Первинний ринок демонструє більш яскраву позитивну динаміку, особливо у західних регіонах, де ціни зросли на 17-18% з початку року проти 9% у Києві. Основними драйверами підвищення вартості виступають коливання валютного курсу та зростання витрат на будівництво, що відображає загальні інфляційні тенденції в економіці.

На сьогоднішній день ринок іпотечного кредитування в Україні практично повністю зосереджений на державній програмі "єОселя". Комерційні іпотечні продукти відсутні або представлені одиничними випадками. Хоча кількість банків-учасників програми зросла до 11, активне кредитування здійснюють лише три державні фінансові установи, на які припадає понад 90% усіх виданих кредитів.

За період січень-листопад 2024 року обсяги іпотечного кредитування перевищили показники за весь 2023 рік у 1,5 рази. Однак з літа спостерігається помітне сповільнення активності - середньомісячна кількість виданих кредитів у другому півріччі на третину нижча, ніж у весняний період, коли було зафіксовано рекордні показники (рис.2.7).

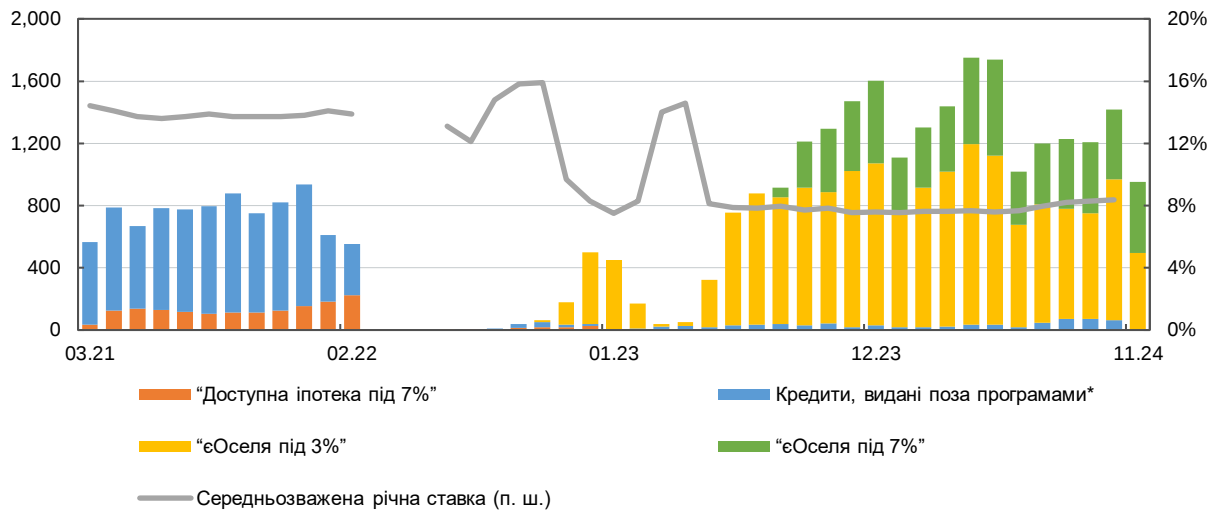


Рисунок 2.7 – Нове іпотечне кредитування, млн грн

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

Це сповільнення зумовлено двома ключовими факторами:

1. Зміни умов програми, ініційовані оператором "Укрфінжитло":

- акцент на кредитуванні первинного ринку нерухомості;
- введення обмеження віку житла до 3 років (з деякими винятками);
- зниження першого внеску для молоді до 10%;
- підвищення процентних ставок після 10-го року кредиту;
- розширення переліку акредитованих забудовників до 91 компанії (201 будинков);

2. Дефіцит фінансування у самій програмі.

Незважаючи на спрямованість програми на підтримку первинного ринку, зростання кредитування новобудов відбувається повільними темпами. Наявність субсидованої програми "єОселя" продовжує обмежувати розвиток альтернативних іпотечних продуктів, оскільки як споживачі, так і банки віддають перевагу державній підтримці. Ця ситуація фактично блокує появу конкурентних несубсидійних іпотечних пропозицій на ринку.

Голова НБУ Андрій Пишний наголосив, що іпотечний ринок не може залежати виключно від субсидованих програм, таких як «єОселя». Рада фінансової стабільності, до складу якої входять НБУ, Міністерство фінансів,

Міністерство економіки та Національна комісія з цінних паперів, працює над розробкою комплексної стратегії розвитку іпотечного кредитування.

«Програма «єОселя» відіграла важливу роль у підтримці ринку та позичальників у критичний період, але для сталого розвитку іпотеки потрібен комплексний підхід», — зазначив Пишний.

Національний банк ініціює створення стратегії, аналогічної до Стратегії розвитку кредитування. Над її розробкою вже працюють Незалежна асоціація банків України та Асоціація українських банків.

Отже, основні результати аналізу ринку іпотечного кредитування в Україні (2024 рік) наступні:

- Домінування державної програми "єОселя": програма забезпечує 97% усіх іпотечних кредитів, лише 3 державні банки ("ощадбанк", "приватбанк", "укргазбанк") формують 83% іпотечного портфеля, комерційні іпотечні продукти практично відсутні
- Динаміка ринку: У 2024 році видано на 50% більше іпотек, ніж у 2023, максимальна активність спостерігалась у березні-квітні 2024, з літа 2024 - зниження видачі кредитів на 30% через зміни умов програми та дефіцит фінансування
- Структура угод: 67% кредитів - на вторинний ринок; 24% - готове житло від забудовників; 9% - об'єкти на стадії будівництва (проти 1.8% у 2023)
- Регіональні особливості: 78% угод - за межами обласних центрів; на Київ припадає 10% угод. Західні регіони демонструють найбільшу активність
- Цінові тенденції: повільне зростання цін на вторинному ринку (+9% у Києві), більш значне зростання у західних регіонах (+17-18%), фактичні ціни угод на 25% нижчі за заявлені в оголошеннях

Серед основних проблем розвитку виділимо, найбільш суттєві, а саме:

- обмежений доступ до іпотеки поза програмою "єОселя»;
- висока частка державних банків у кредитуванні;
- необхідність розробки комплексної стратегії розвитку іпотеки;
- воєнні ризики продовжують стримувати інвестиційну активність.

До перспектив відносимо: потенціал зростання частки кредитування первинного ринку; необхідність розширення недержавних іпотечних програм; важливість подальшого вдосконалення умов "єОселі"; потреба у збалансуванні пропозиції та попиту на житло.

2.2 Діяльність українських банків щодо надання іпотечних кредитів

Розглянемо тенденції та динаміку іпотечного кредитування населення в Україні на основі даних грошово-кредитної статистики, опублікованих на офіційному сайті НБУ (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Динаміка обсягів й структури іпотечних кредитів банків, наданих населенню України, у 2014- берез.2025 рр., станом на кінець року

Рік	Усього, млн. грн.	Іпотечні кредити з усіх видів кредитів, млн. грн.	Іпотечні кредити за терміном погашення, млн. грн.			Частка іпотечних кредитів, %
			до 1го кредитів,	від 1го до 5 років	більше 5 років	
2014	211 215	72 156	3 806	6 428	61 922	34,2%
2015	174 869	60 215	3 546	4 502	52 167	34,4%
2016	163 333	60 265	3 212	4 374	52 679	36,9%
2017	174 182	38 601	1 659	2 611	34 330	22,2%
2018	201 102	42 308	1 418	2 517	38 373	21,0%
2019	212 515	26 616	502	2 324	23 789	12,5%
2020	206 471	30 389	496	3 109	26 785	14,7%
2021	254 385	28 693	457	4 733	23 502	11,3%
2022	221 105	23 520	285	3 858	19 377	10,6%
2023	236 470	30 258	266	3 937	26 055	12,8%
2024	247 568	34 674	202	3 659	30 549	13,4%
01.03.2025	255 439	34 725	234	4 036	30 456	13,6%

Джерело: складено автором за даними з офіційного сайту НБУ [1]

Аналіз за вибраний період показує скорочення загальних обсягів кредитування населення у 2014–2016 роках та у 2022 році. Ці зміни були спричинені економічною кризою 2014–2015 років, що призвела до зменшення кредитної активності, а також повномасштабним воєнним вторгненням у 2022 році. У період із 2016 по 2018 роки спостерігалось пожвавлення кредитування, що відображає відновлення банківської діяльності та покращення економічного

становища. У 2019 році зростання загального обсягу кредитів продовжилося, але темпи приросту були нижчими порівняно з 2018 роком, зокрема через значне скорочення іпотечного кредитування. Таким чином, хоча загальний обсяг кредитів зростав, іпотечні кредити суттєво зменшилися. Це могло бути пов'язано з подорожчанням таких кредитів, оскільки багато з них були номіновані в доларах США. Девальвація гривні підвищувала витрати для позичальників, які отримували доходи в національній валюті, що спонукало їх швидше погашати кредити, уникаючи валютних ризиків. Як наслідок, частка іпотечних кредитів у загальному портфелі кредитів фізичних осіб знизилася, зокрема у 2019 році.

У 2021 році, напередодні війни, попит на іпотечні кредити значно зріс — їх кількість збільшилася у 2,5 раза порівняно з 2020 роком. Того ж року уряд запустив програму «Доступна іпотека під 7%», у рамках якої було видано 1300 кредитів. Однак повномасштабне вторгнення у 2022 році зупинило розвиток як цієї програми, так і іпотечного кредитування загалом.

Починаючи з вересня 2022 року, іпотечний ринок почав поступово відновлюватися, головним чином завдяки державним програмам підтримки, таким як «Доступна іпотека» та «ЄОселя». Ці ініціативи дозволяють позичальникам отримувати кредити за пільговими ставками — 7% та 3% річних відповідно. У 2022 році банки видали іпотечних кредитів на суму 1,96 млрд грн, що у 5,3 раза менше за кількістю договорів та у 4,3 раза за обсягом порівняно з 2021 роком. Частка іпотечних кредитів у портфелях банків протягом досліджуваного періоду зменшувалася (рис. 2.6), поступаючись роздрібному кредитуванню.

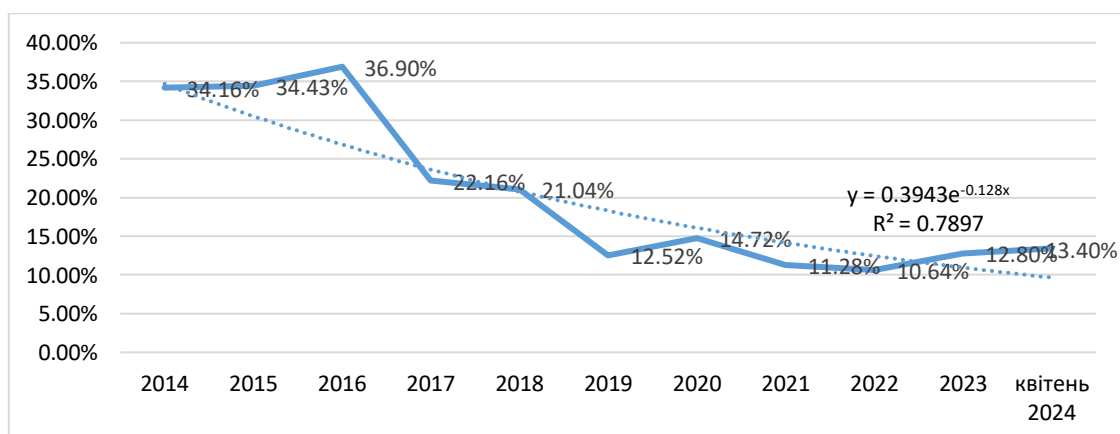


Рисунок 2.6 - Співвідношення обсягів іпотечних кредитів та загального обсягу кредитів населенню, у 2014-2024 рр., %

Джерело: авторська розробка [9]

Основною причиною скорочення частки іпотечних кредитів є високі відсоткові ставки та додаткові витрати, які значно підвищують вартість таких кредитів. Окрім відсотків, позичальники змушені сплачувати за оцінку майна, страхові послуги (часто нав'язані банком) та інші супутні платежі, пов'язані з оформленням іпотеки. На відміну від автокредитів, попит на які в Україні зростає, іпотека на 10–15 років вимагає ретельного фінансового планування. В умовах війни довгострокове прогнозування ускладнене, що стримує попит. Проте навіть у воєнний час частка іпотечних кредитів у банківських портфелях дещо зросла, що пояснюється скороченням ринкового іпотечного кредитування та активним розвитком державних пільгових програм.

У структурі іпотечних кредитів переважають довгострокові позики терміном понад 5 років (рис. 2.7).

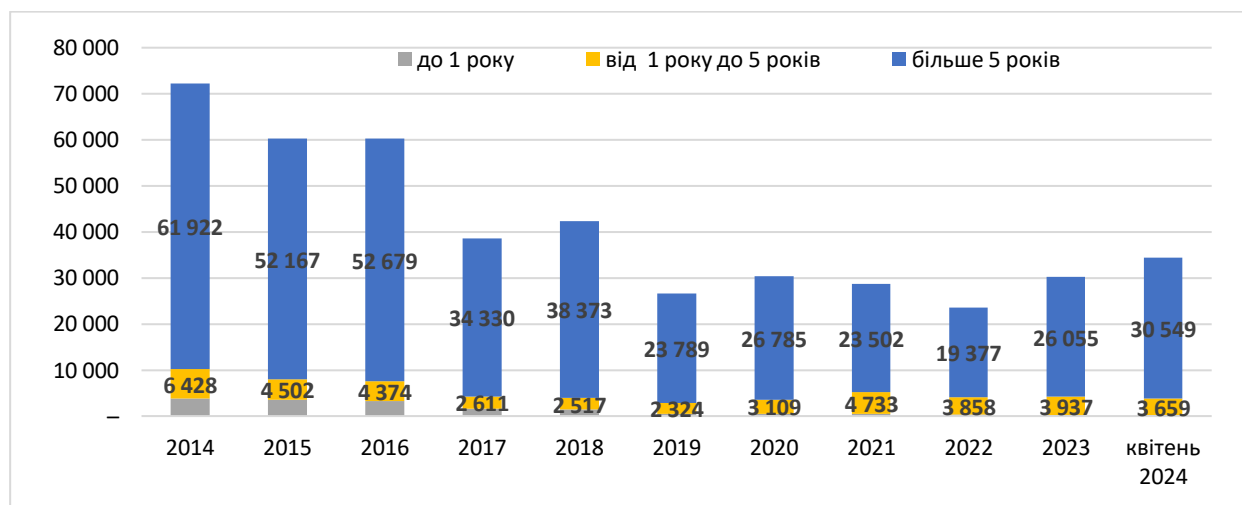


Рисунок 2.7 – Іпотечні кредити, надані населенню, у розрізі строків погашення, у 2014-2024 рр., млн. грн.

Джерело: авторська розробка за джерелом [9]

Іпотечні кредити є великими за обсягом, що ускладнює накопичення навіть початкового внеску для громадян з огляду на їхню платоспроможність. Погашення таких кредитів може тривати до 20 років, що впливає на якість кредитного портфеля (табл. 2.2).

Таблиця 2.2 – Динаміка стану та якості іпотечного кредитного портфеля банків України, населення, 2018-2025 рр..млн. грн

Період	Валова заборгованість за кредитами	З них, валова заборгованість за непрацюючими кредитами	Сформовані резерви	Чистий обсяг	З них, чистий обсяг непрацюючих кредитів
грудень 2018	27 797 357	22 496 381	20 199 855	7 597 502	2 794 047
грудень 2019	25 475 806	18 559 817	16 379 651	9 096 155	2 674 082
грудень 2020	22 709 183	14 851 391	13 232 809	9 476 374	2 056 255
грудень 2021	24 786 812	10 985 890	10 199 879	14 586 933	1 137 854
грудень 2022	18 173 429	6 507 050	5 951 634	12 221 795	1 527 621
грудень 2023	22 915 707	6 562 486	5 948 902	16 966 805	1 480 676
грудень 2024	34 673 664	6 423 583	5 805 124	28 868 540	1 364 531
березень 2025	34 724 640	5 262 634	4 393 734	30 330 907	1 467 194

Джерело: авторська розробка за даними НБУ, грошово-кредитна статистика [3]

У 2024 році більшість іпотечних кредитів за кількістю договорів була видана в січні-лютому, до початку повномасштабної війни, що вплинуло на скорочення загальних обсягів. Станом на кінець березня 2025 року іпотечний портфель банківської системи становить близько 35 млрд грн, що дорівнює лише 2% від загального кредитного портфеля. З огляду на високу облікову ставку та дорожнечу ресурсів реальні відсоткові ставки на іпотеку коливаються в межах 25–30%, що робить придбання житла економічно не вигідним.

Позитивною тенденцією є зменшення обсягу кредитів в іноземній валюті на тлі зростання гривневих кредитів. Розвиток Оселі стимулював приріст кредитів гривневих, що сприяло зростанню валової заборгованості за кредитами (рис. 2.8).

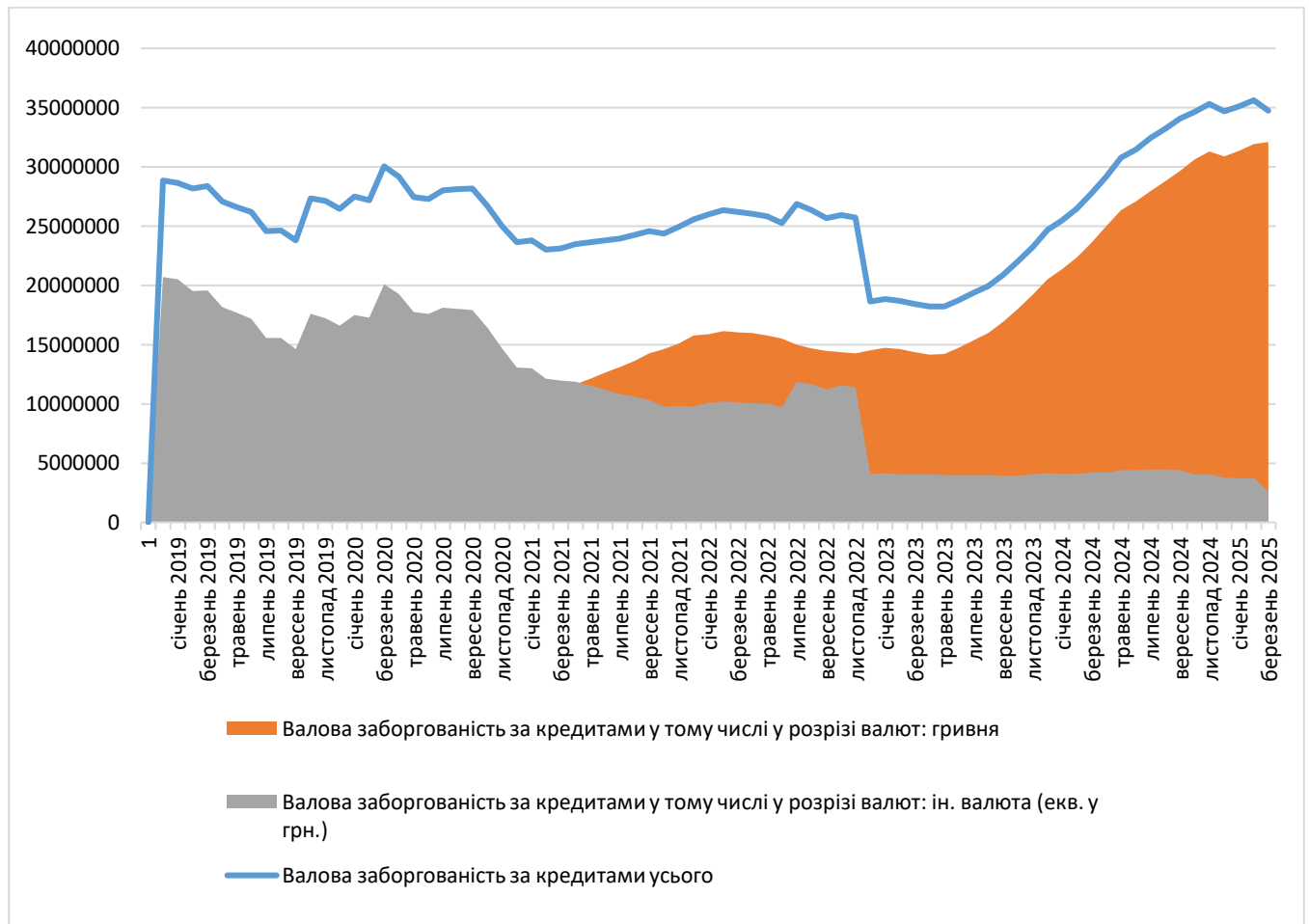


Рисунок 2.8 – Динаміка заборгованості за іпотечними кредитами населенню України в розрізі валют, тис. грн.

Джерело: авторська розробка за даними НБУ, грошово-кредитна статистика [3]

Іпотечними кредитами в Україні користуються лише 32 000 домогосподарств, що становить 0,2% від їх загальної кількості, вказуючи на значний потенціал для розвитку цього сегмента. Позитивною тенденцією стало зростання іпотечних портфелів банків у 2023 році: на 26% у грошовому вираженні та на 3% за кількістю договорів. У 2022 році частка непрацюючих іпотечних кредитів у балансах банків була високою — 12,5%, що на 4,7 відсоткових пункти перевищує довоєнний рівень. Станом на березень 2025 року частка сформованих резервів зросла до 16,74%, що свідчить про погіршення якості іпотечного кредитного портфелю (рис. 2.9).

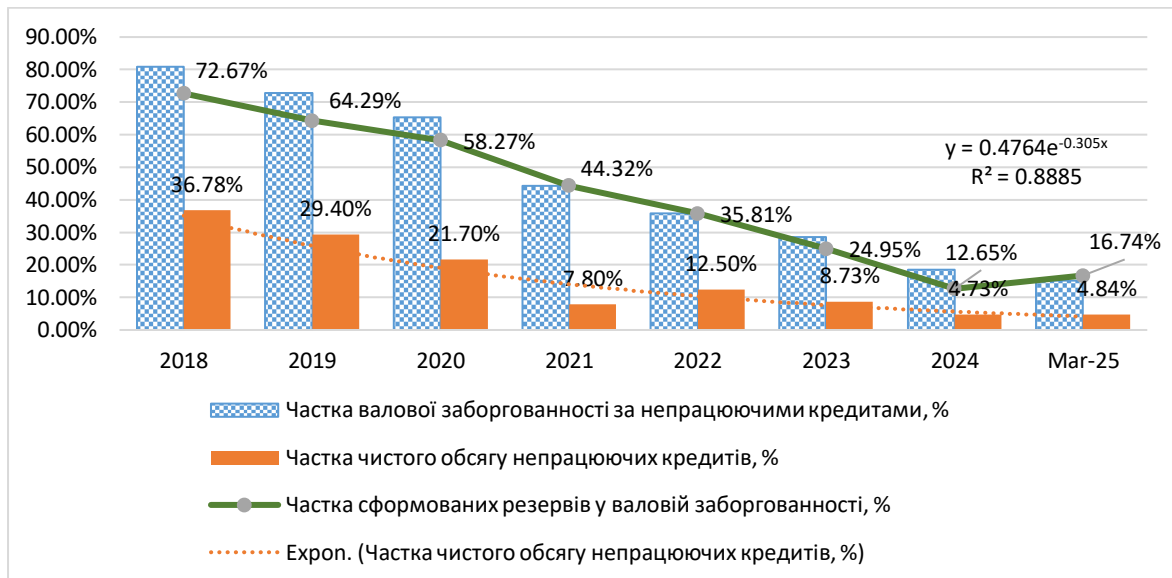
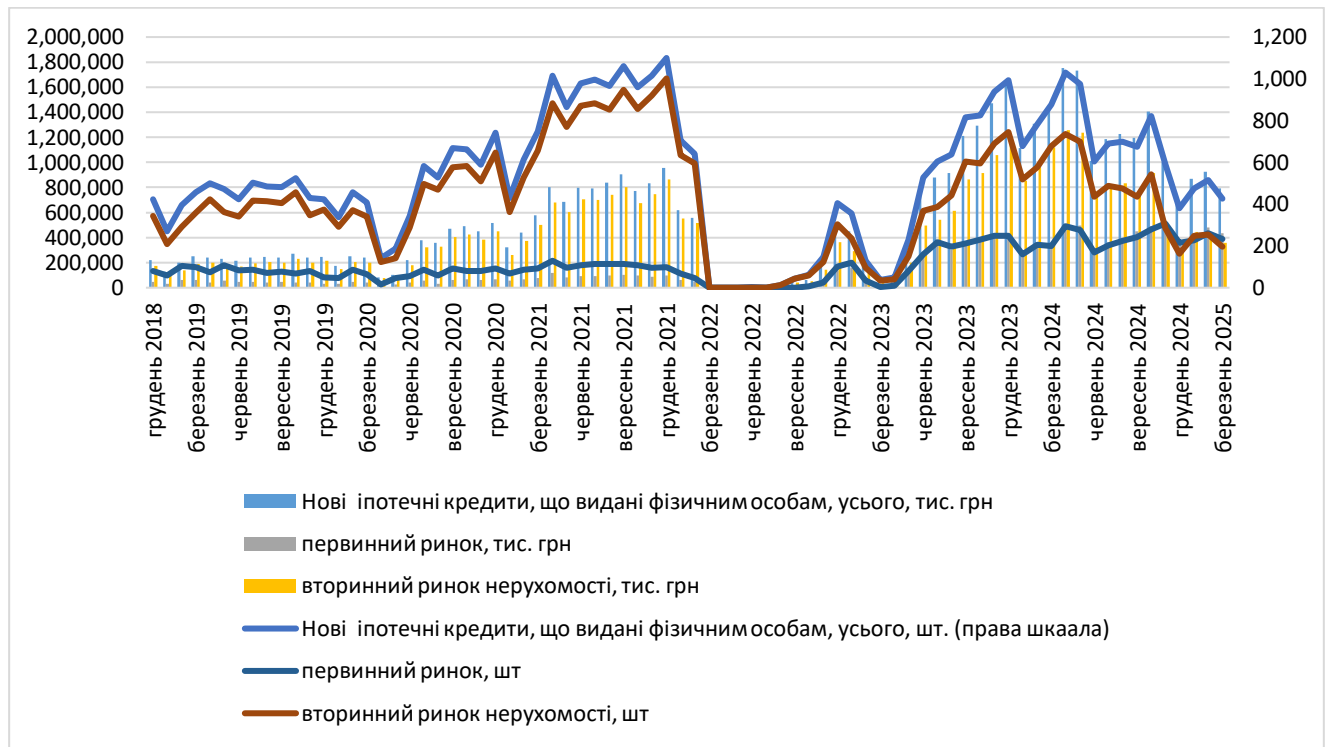


Рисунок 2.9 – Динаміка якості іпотечних кредитів банків України, %
Джерело: авторська розробка за даними НБУ, грошово-кредитна статистика [3].

Однак, в цілому, якість кредитів, виданих після 2017 року, значно покращилася: нині частка непрацюючих кредитів становить близько 5%, тоді як до війни вона була близькою до 22%.

Під час війни банки зосередилися на кредитуванні вторинного ринку житла, на який у червні-грудні 2022 року припадало 99% нових іпотечних кредитів. Банкіри відзначають, що позичальники достроково погашають іпотеку, у середньому за 6 років. Це сприяло зростанню середньої суми нових кредитів до 1,5 млн грн, що на 80% більше, ніж у лютому 2022 року. Попит на житлову нерухомість зростає, а купівельна активність майже вдвічі перевищує середній рівень 2019–2021 років. Основний інтерес зосереджений на вторинному ринку, де покупці віддають перевагу готовому житлу в безпечніших регіонах. Тривалість будівництва та ризик недобудови стримують інвестиції в первинний ринок, на який припадає лише 1,8% нових іпотечних кредитів (рис. 2.10).



Рисунк 2.10 – Динаміка видачі нових іпотечних кредитів банками України, млрд грн

Джерело: НБУ, Результати анкетування банків про іпотечні кредити, березень 2025 року.

На сучасному етапі банкіри висловлюють оптимізм щодо перспектив іпотечного кредитування, особливо в сегменті первинного ринку, який цікавить забудовників, що прагнуть реалізовувати новозбудоване житло. Зростання доходів домогосподарств стимулюватиме попит, хоча високі безпекові ризики та повільне повернення внутрішньо переміщених осіб стримуватимуть його. Незбалансованість ринку та поступове відновлення попиту роблять інвестиції в нерухомість менш привабливими.

У 2019 році НБУ вперше провів опитування банків щодо умов іпотечного кредитування, яке було відновлено у 2024 році. Банки повідомили про плани збільшити обсяги іпотечного кредитування на 15% у найближчі роки. У 2019 році основними перешкодами для розвитку іпотеки називали мораторій на стягнення заставного майна, незахищеність прав кредиторів, непрозорість первинного ринку та жорсткі вимоги регуляторів. У березні 2025 року 33 банки, які представляють

95,8% іпотечного портфеля станом на кінець 2021 року та 96,2% нових кредитів за 2024 рік, оцінили перешкоди за шкалою від 1 до 7 (табл. 2.3).

Таблиця 2.3 – Ранжування перешкод для розвитку іпотечного кредитування

№	Перешкода	Середній ранг
1	Мораторій на звернення стягнення майна іпотечних позичальників у іноземній валюті	5
2	Незахищеність прав кредиторів	4
3	Правова неврегульованість та непрозорість первинного ринку житла	4
4	Високі процентні ставки	3
5	Відсутність джерел довгострокового фондування у гривні	3
6	Дефіцит платоспроможних позичальників з офіційно підтвердженими доходами	3

Джерело: звіт НБУ [4].

Основною причиною стагнації іпотечного ринку є війна та пов'язана з нею невизначеність, а також макроекономічні чинники, такі як висока інфляція та процентні ставки. Додатковими обмеженнями для кредиторів є фіксовані ставки та заборона на стягнення застави. З вересня 2022 року іпотечне кредитування почало відновлюватися завдяки державним програмам «Доступна іпотека» та «ЄОселя», які пропонують пільгові ставки 7% і 3% річних. Наразі 95% нових іпотечних кредитів видаються в рамках програми «ЄОселя» (рис. 2.11).

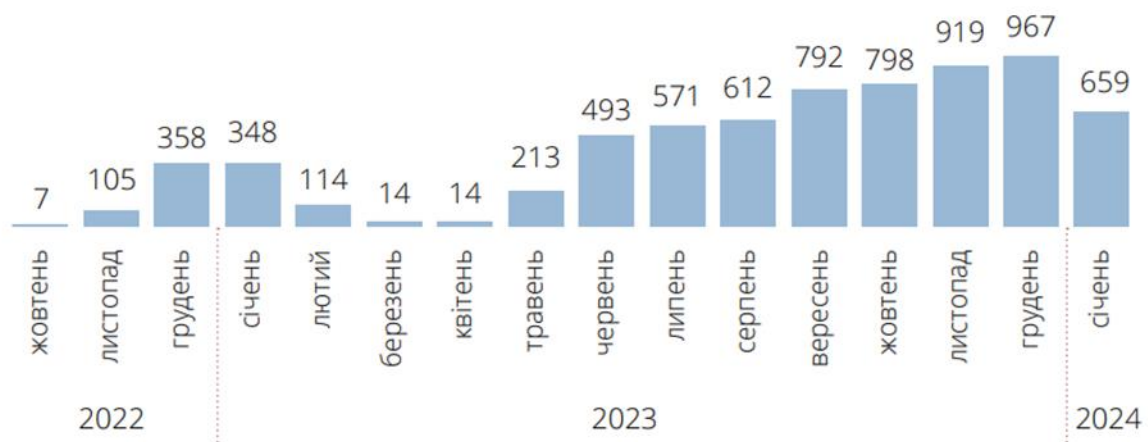


Рисунок 2.11 – Видача нових іпотечних кредитів у рамках програми «ЄОселя», млн грн

Джерело: авторська розробка за даними «Укрфінжитло», січень 2024 року [5].

Поза державними програмами іпотечне кредитування майже відсутнє через невизначеність, спричинену війною, зниження доходів населення та підвищені вимоги банків до позичальників. Як результат:

- частка іпотечних угод за програмою «єОселя» зросла до 5,8%, що є найвищим показником із 2019 року;
- ринкова (недержавна) іпотека становить лише 5% від загального обсягу.

Іпотечне кредитування в Україні сьогодні здебільшого реалізується через державну програму «єОселя», яка стрімко набирає популярності та охоплює все більше громадян. У 2024 році ця програма стала основним механізмом надання іпотечних кредитів банками. Тож варто детальніше розглянути її особливості (табл. 2.4).

Таблиця 2.4 – Умови участі в програмі «єОселя»

Категорія	Ставка	Вимоги до житла	Площа, яку можна придбати в кредит
Військовослужбовці	3% річних	Майнові права на квартиру або готове житло (квартира чи будинок); у Києві чи обласних центрах – введене в експлуатацію не раніше ніж 10 років тому	Квартира: Квартира: до 52,5 м ² для однієї особи + 21 м ² на кожного наступного члена сім'ї. Будинок: до 62,5 м ² + 21 м ² на кожного наступного члена сім'ї
Медичні працівники			
Педагогічні працівники			
Науковці			
Ветерани війни та члени їх сімей	7% річних	Майнові права або квартира в будинку, введеному в експлуатацію не раніше ніж 3 роки тому	
Внутрішньо переміщені особи			
Інші громадяни			

Джерело: складено на основі даних із сайту [5].

Економічна доцільність таких державних ініціатив пояснюється їхнім позитивним впливом на економіку: вони стимулюють будівельну галузь, активізують суміжні сектори та сприяють збільшенню податкових надходжень, що може компенсувати витрати на субсидії.

Окрім економічного ефекту, програма виконує важливу соціальну роль, надаючи підтримку вразливим групам населення, таким як військовослужбовці, багатодітні сім'ї чи педагоги, які не можуть отримати кредити на ринкових умовах. Проте розширення програми стикається з дилемою: залучення більшої кількості учасників може перевантажити державний бюджет, тоді як обмеження доступу звужує коло потенційних отримувачів. Саме тому пільгові іпотечні програми зазвичай спрямовані на певні категорії громадян.

Важливо зазначити, що пільгова ставка для позичальників (3% або 7%) не відображає реальних витрат держави. Уряд залучає кошти на ринку капіталу за значно вищими ставками – наразі довгострокові гривневі облігації мають дохідність понад 13%. Якщо врахувати додаткові витрати банків на адміністрування кредитів, страхування, оцінку майна та управління ризиками, фактична собівартість програми для держави щонайменше вдвічі перевищує номінальну ставку для позичальників.

Ризики програми залежать від її моделі: компенсація відсоткової ставки може зіткнутися з нестачею бюджетних коштів, а рефінансування іпотек банками несе ризик неплатоспроможності державного кредитора, наприклад, у разі дефолту позичальника (як це було з ДІУ).

Програма «єОселя» реалізується через АТ «Укрфінжитло», яке забезпечує доступне кредитування шляхом:

- надання іпотечних кредитів під заставу нерухомості напряму або через уповноважені установи;
- співпраці з організаціями для часткової компенсації відсоткової ставки за іпотечними кредитами (за винятком організацій, пов'язаних із державою-агресором або підсанкційними суб'єктами);
- викупу прав вимоги за кредитами, наданими банками позичальникам;

Умови участі в програмі «єоселя» для громадян:

- фіксована ставка – 7% річних;
- початковий внесок – від 20%;

- термін кредитування – до 20 років;
- житло: квартира в будинку, що будується, або введеному в експлуатацію не раніше ніж 3 роки тому.

Купівля житла на первинному ринку можлива лише у забудовників, акредитованих банками-партнерами програми. Позичальник отримує право власності на об'єкт, що будується, на момент оформлення кредиту, що знижує ризики для покупців новобудов. Наразі «єОселя» є основним інструментом іпотечного кредитування в Україні за підтримки держави.

За прогнозами експертів і банкірів, відновлення іпотечного ринку можливе лише після завершення війни та за умови розширення категорій громадян, які можуть скористатися пільговими програмами. Це стимулюватиме конкуренцію між банками, що може призвести до пом'якшення вимог щодо початкового внеску, розташування нерухомості та самих позичальників. Детальні перспективи розвитку ринку розглянемо в наступному розділі.

2.3 Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Сьогодні ринок іпотечного кредитування в Україні переживає складний період, обумовлений економічною нестабільністю, високими кредитними ставками та зменшенням платоспроможного попиту. Однак у довгостроковій перспективі цей сегмент фінансового ринку має значний потенціал для відновлення та зростання, особливо за умови стабілізації макроекономічних показників і впровадження ефективних державних та ринкових механізмів підтримки.

Український ринок іпотечного кредитування залишається нестабільним, що відображається у зниженні частки іпотеки у ВВП країни та зменшенні їхньої ваги

в кредитних портфелях банків. Ця тенденція зумовлена низкою факторів, які потребують детального аналізу (рис.2.12).

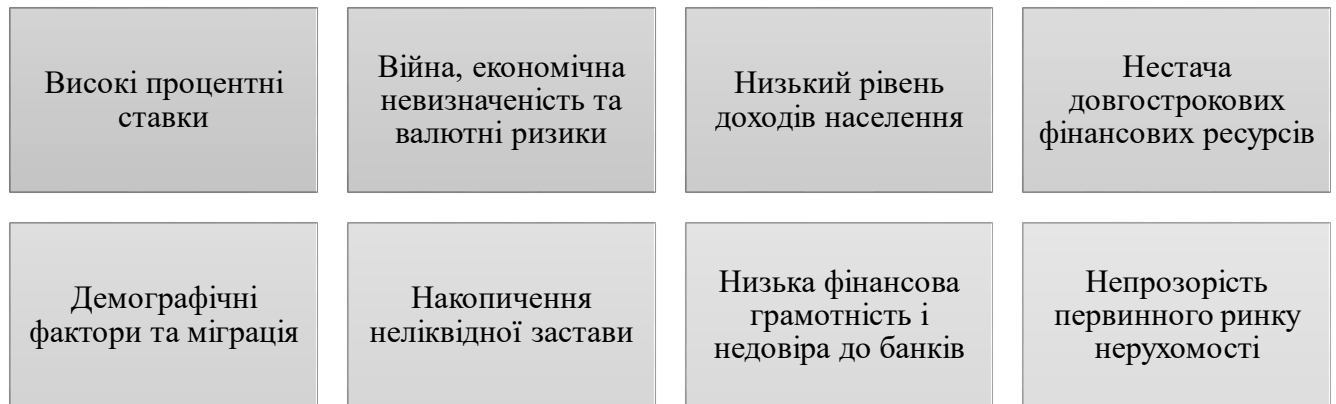


Рисунок 2.12 – Проблеми розвитку ринку іпотеки в Україні

Джерело: узагальнено автором

Найбільшою перешкодою для розвитку іпотечного кредитування залишаються недоступні для більшості населення відсоткові ставки. Станом на 2024–2025 роки вони перебувають на рівні 15–20% річних у гривні, що значно вище, ніж у довоєнний період. Основна причина – висока облікова ставка Національного банку, яка залишається підвищеною для стримування інфляції. Наприклад, у 2020–2021 роках, коли інфляція була нижчою, а економіка стабільнішою, банки пропонували іпотеку під 7–12% річних. За таких умов багато сімей просто не можуть собі дозволити довгостроковий кредит, оскільки переплата за 20 років може перевищувати вартість самої нерухомості. Банки, враховуючи попередній негативний досвід, посилили вимоги до позичальників, щоб мінімізувати кредитні ризики. Кредитний ризик, пов’язаний із можливістю невиконання позичальником зобов’язань, безпосередньо впливає на фінансову стабільність банків. У результаті банки підвищили початкові внески до 30% від вартості кредиту (порівняно з 10% раніше) та встановили високі відсоткові ставки — близько 20% річних, а з урахуванням додаткових витрат (страхування, оцінка майна) реальна ставка може сягати 30–35%. Для короткострокових кредитів

ефективна ставка може досягати 80–90%. Такі умови роблять іпотеку недоступною для більшості українців, враховуючи низький рівень доходів.

Середня заробітна плата в Україні станом на 2025 рік становить близько 20–25 тис. грн, тоді як вартість однокімнатної квартири у великих містах починається від 50–70 тис. дол США ($\approx$ 2–3 млн грн). Навіть за умови кредиту на 20 років із ставкою 15% річних щомісячний платіж перевищує 30–40 тис. грн, що для більшості сімей є непідйомним. Крім того, банки часто вимагають перший внесок у розмірі 30–50%, що ще більше звужує коло потенційних клієнтів. Значна частка доходів українців (23,8% ВВП, або 84,6 млрд грн) перебуває в тіньовому секторі, що унеможливорює їх декларування для отримання іпотеки. Банки вимагають підтвердження доходів, але через високий рівень «зарплат у конвертах» лише обмежена кількість громадян може відповідати цим вимогам.

Триваюча війна, девальвація гривні та інфляційні процеси роблять іпотеку ризикованим продуктом як для банків, так і для позичальників. Банки змушені закладати в ставки високі премії за ризик, а населення не готове брати на себе довгострокові зобов'язання через страх втратити дохід або зіткнутися з подорожчанням кредиту через курсів коливання. У 2022–2023 роках багато фінансових установ взагалі призупинили іпотечні програми, оскільки не могли адекватно оцінити ризики.

Війна має двоякий вплив: з одного боку, вона стимулює попит на житло в безпечніших регіонах, з іншого — створює значні обмеження для кредитування через економічну нестабільність. Воєнні дії призвели до різкого погіршення економічної ситуації, зокрема через девальвацію гривні та зниження доходів населення. Багато іпотечних кредитів, виданих у попередні роки, особливо в іноземній валюті, стали проблемними після кризи 2008 року. Девальвація гривні значно ускладнила виплати за валютними кредитами, оскільки доходи позичальників у гривні суттєво скоротилися. Банки, у свою чергу, не змогли ефективно хеджувати валютні ризики, що призвело до зростання частки непрацюючих кредитів (NPL). За оцінками, близько половини валютних іпотек

стали дефолтними, що негативно вплинуло на кредитоспроможність позичальників і фінансову стабільність банків.

Війна спричинила масову внутрішню та зовнішню міграцію, що призвело до скорочення кількості потенційних покупців житла. Багато українців, які виїхали за кордон, не планують повертатися в найближчі роки, а це означає, що попит на іпотеку може залишатися обмеженим.

Серед проблем варто відзначити нестачу довгострокових фінансових ресурсів. Через економічну нестабільність і ризик девальвації гривні населення уникає розміщення довгострокових депозитів у банках. Частка депозитів із терміном понад два роки залишається низькою, що обмежує можливості банків формувати портфель довгострокових кредитів, необхідних для іпотеки. Висока вартість залучених коштів змушує банки підвищувати ставки за іпотечними кредитами, що ще більше знижує їхню привабливість.

Ще одна проблема це накопичення неліквідної застави. Неправильна оцінка вартості заставного майна під час видачі іпотек призвела до накопичення неліквідних активів, які важко реалізувати. Це обмежило можливості банків видавати нові кредити, оскільки значна частина їхніх ресурсів виявилася замороженою в проблемних активах. Відсутність ефективного механізму перерозподілу ресурсів негативно вплинула на кредитування реального сектору економіки, що, у свою чергу, спричинило зниження ВВП, девальвацію валюти та зменшення економічної активності.

Низька фінансова грамотність і недовіра до банків стримують розвиток іпотеки. Недостатня фінансова освіта населення та низький рівень довіри до банківської системи ускладнюють розвиток іпотечного кредитування. Багато українців не розуміють реальних умов кредитних договорів, зокрема прихованих комісій, що призводить до зростання проблемних кредитів. Водночас банки, прагнучи максимізувати прибуток, часто пропонують споживчі кредити з високими ефективними ставками (30–100%), які є менш ризикованими порівняно з іпотекою. Це відволікає ресурси від іпотечного кредитування.

Непрозорість первинного ринку нерухомості призводить до високих ризиків, затримки в будівництві та недостатнього захисту прав інвесторів. Банки уникають фінансування новобудов через ризик незавершення проєктів, що підтверджується падінням продажів на первинному ринку в 10 разів у 2022 році. Водночас на вторинному ринку спостерігається зростання цін, що ускладнює доступ до іпотеки. Процедура отримання іпотеки в Україні залишається бюрократизованою. Тривалі перевірки нерухомості, проблеми з реєстрацією застави, а також суперечки щодо прав власності ускладнюють процес. Додатковим фактором ризику є можливість виникнення спорів через репатріаційні вимоги або зміни у законодавстві у воєнний час.

Незважаючи на серйозні виклики, ринок іпотеки може відновитися в разі покращення макроекономічної ситуації та впровадження низки структурних реформ. Для подолання стагнації іпотечного ринку необхідні комплексні заходи, спрямовані на стабілізацію економіки, підвищення довіри до банківської системи та вдосконалення регуляторного середовища. Основні напрямки:

1. Зниження процентних ставок та спрощення умов у разі стабілізації економіки. Зниження ставок за іпотечними кредитами можливе за умови стабілізації економіки та національної валюти. Зменшення інфляційних ризиків і валютної волатильності дозволить банкам знизити ставки та зробити іпотеку доступнішою. Якщо Національний банк почне пом'якшувати грошово-кредитну політику (наприклад, через зниження інфляції та зростання валютних резервів), комерційні банки зможуть знизити ставки до 10–12% річних. Це зробить іпотеку більш доступною для середнього класу. Досвід 2020–2021 років показує, що за ставок на рівні 7–9% річних попит на житло в кредит суттєво зріс. Крім того, зменшення початкового внеску (з 30% до 10–15%) і подовження термінів кредитування (до 20–30 років) підвищить попит на іпотеку.

2. Державні програми субсидування та гарантій. Уряд може стимулювати ринок через механізми часткового компенсування відсоткових ставок, як це робиться у програмі "єОселя". Такі ініціативи особливо ефективні в поєднанні з пільговими умовами для внутрішньо переміщених осіб, військових або молодих

сімей. Досвід країн ЄС (наприклад, Польщі чи Чехії) свідчить, що держпідтримка може стати ключовим чинником відродження іпотечного кредитування. Програми, такі як «єОселя» та Фонд молодіжного кредитування, відіграють важливу роль у стимулюванні іпотеки. Розширення переліку учасників, зниження резервних вимог для банків (з 13% до 2%) і включення ширшої застави (зокрема прав власності на нежитлову нерухомість) сприятимуть зростанню обсягів кредитування. Водночас необхідно забезпечити стабільне фінансування таких програм, щоб уникнути бюджетних обмежень.

3. Розвиток альтернативних кредитних моделей. Однією з перспективних моделей може стати іпотечна сек'юритизація – випуск банками облігацій, забезпечених іпотечними кредитами. Це дозволить залучити додаткові інвестиції в ринок та знизити вартість кредитних ресурсів. До війни окремі українські банки (наприклад, Укргазбанк) вже експериментували з подібними інструментами.

4. Цифровізація та спрощення процедур. Впровадження електронного реєстру нерухомості, онлайн-оформлення іпотеки (за прикладом Monobank чи ПриватБанку) та використання AI для оцінки кредитних ризиків можуть суттєво прискорити і здешевити процес кредитування.

5. Відновлення довіри до довгострокових інвестицій. Після завершення війни та початку масштабної відбудови можна очікувати зростання інвестицій у нерухомість, у тому числі через іпотеку. Стабілізація гривні, зниження інфляції та поліпшення умов ведення бізнесу сприятимуть повільному, але стабільному відновленню ринку.

6. Підвищення фінансової грамотності. Впровадження програм із підвищення фінансової освіти допоможе населенню краще розуміти умови кредитних договорів і уникати прихованих витрат. Це також сприятиме відновленню довіри до банківської системи, що є ключовим фактором для залучення депозитів і формування ресурсів для іпотечного кредитування.

7. Прозорість ринку нерухомості. Для пожвавлення первинного ринку необхідно підвищити прозорість діяльності забудовників. Це включає перевірку їхнього фінансового стану, сертифікацію проєктів, контроль за наявністю

дозвільної документації та посилення відповідальності за невиконання зобов'язань. Захист прав інвесторів знизить ризики для банків і позичальників.

8. *Розвиток ринку землі.* Відкриття ринку землі створює можливості для розвитку аграрної іпотеки, яка може стати додатковим драйвером економічного зростання. Для цього потрібні законодавчі зміни, які оптимізують регуляторні механізми та зменшать ризики для банків.

9. *Економічний мультиплікатор.* Розвиток іпотечного кредитування має значний економічний ефект. Кожна гривня, інвестована в іпотеку, генерує 11,48 грн до ВВП завдяки активізації будівельного сектору, суміжних галузей (виробництво матеріалів, меблева промисловість) та створенню робочих місць. Іпотека також сприяє зменшенню соціальної нерівності, зниженню міграції та підвищенню рівня життя.

На сьогоднішній день ринок іпотечного кредитування перебуває у стані "замороженої" активності через високі ставки, економічні ризики та обмежений попит. Стагнація іпотечного ринку в Україні зумовлена комплексом факторів: війною, економічною нестабільністю, високими кредитними ризиками, непрозорістю первинного ринку, тіньовими доходами населення та низькою фінансовою грамотністю. Однак у середньостроковій перспективі (5–7 років) можливе його поступове відновлення за таких умов:

- зниження ключової ставки НБУ та інфляції;
- посилення державної підтримки через розширення державних програм іпотеки таких як «Оселя»;
- покращення доходів населення та стабілізація гривні;
- підвищення прозорості ринку нерухомості та захисту прав інвесторів;
- сприяння фінансовій освіті населення та відновленню довіри до банків;
- спрощення процедур кредитування за рахунок цифровізації.

Остаточний сценарій залежатиме від результатів війни, темпів відбудови економіки та готовності банків і влади до інноваційних рішень. Ефективний розвиток іпотечного кредитування не лише вирішить проблему доступного житла,

але й стане потужним стимулом для економічного зростання, підвищення добробуту громадян та загальної фінансової стабільності в Україні.

ВИСНОВКИ

В результаті проведеного дослідження ринку іпотечного кредитування було виявлено низку ключових аспектів, що стосуються його функціонування та перспектив розвитку в Україні. Іпотечне кредитування виступає важливим елементом економічної системи, формуючи спеціальні кредитні відносини, де об'єкт нерухомості виконує функцію застави. Цей механізм має значний вплив на розвиток житлового будівництва, активізацію ринку нерухомості та соціальну стабільність.

Класифікація іпотечних кредитів здійснюється за різними критеріями: за типом нерухомості (житлова, комерційна, промислова), пріоритетністю застави (першочергова, другочергова), метою кредитування (банківська, податкова, соціальна), правовою моделлю (англосаксонська, романо-германська) та кількістю учасників (індивідуальна, спільна). Така різноманітність дозволяє задовольняти потреби різних категорій позичальників.

Процес отримання іпотечного кредиту передбачає виконання ряду умов: подання заявки з пакетом документів, що підтверджують платоспроможність, оцінку обраного об'єкта нерухомості банком, а також укладення договорів купівлі-продажу та іпотеки. Банки при цьому реалізують функцію управління ризиками через аналіз кредитоспроможності клієнтів, страхування заставного майна та юридичний супровід угод.

Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні характеризується низькою активністю, що обумовлено високими процентними ставками, економічною нестабільністю та обмеженим попитом. Однак потенціал для відновлення існує за умови реалізації комплексу заходів, включаючи зниження процентних ставок шляхом стабілізації макроекономіки, розширення державних програм підтримки, спрощення процедур оформлення за рахунок цифровізації та підвищення довіри до довгострокових кредитних інструментів. Впровадження

цих заходів дозволить перетворити іпотечне кредитування на ефективний інструмент економічного розвитку та соціальної стабілізації.

Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні потребує ґрунтовного аналізу з урахуванням економічних реалій та соціальних потреб населення. Проведене дослідження дозволило виявити ключові тенденції та проблеми цього сегменту фінансового ринку, що формує особливий тип кредитних відносин із залученням нерухомого майна як гарантії виконання зобов'язань.

Ринок іпотечного кредитування відрізняється складною структурою, де класифікація кредитних продуктів здійснюється за кількома параметрами. За об'єктом застави виділяють кредитування житлової, комерційної та промислової нерухомості. Важливим критерієм є черговість заставних прав, де першочергові іпотеки мають пріоритет при стягненні. За цільовим призначенням розрізняють стандартні банківські кредити, спеціалізовані соціальні програми та податкові іпотеки. Правове регулювання іпотеки в Україні поєднує елементи континентальної та англосаксонської систем.

Процедура оформлення іпотечного кредиту включає кілька обов'язкових етапів. Потенційний позичальник подає пакет документів для аналізу кредитоспроможності, після чого фінансова установа проводить експертну оцінку обраного об'єкта нерухомості. Успішне проходження цих етапів дозволяє перейти до укладення договорів купівлі-продажу та іпотеки, де особлива увага приділяється умовам страхування та механізмам захисту прав усіх учасників угоди.

Аналіз сучасного стану ринку виявив низку системних проблем, що стримують його розвиток. Високі процентні ставки, обумовлені макроекономічною нестабільністю, роблять іпотеку недоступною для значної частини населення. Обмежений попит поглиблюється міграційними процесами та зниженням реальних доходів громадян. Юридичні ризики, пов'язані з реєстрацією прав власності та застави, додатково ускладнюють ситуацію.

Перспективи відновлення ринку іпотечного кредитування пов'язані з комплексом необхідних змін. Стабілізація національної валюти та зниження

інфляції дозволять зменшити кредитні ставки. Впровадження ефективних державних програм підтримки, зокрема для внутрішньо переміщених осіб та молодих сімей, може стимулювати попит. Цифровізація процедур оформлення та розвиток альтернативних моделей кредитування, таких як іпотечна сек'юритизація, сприятимуть підвищенню ефективності ринку.

Реалізація цих заходів дозволить перетворити іпотечне кредитування на дієвий інструмент економічного розвитку, що поєднує інтереси фінансових установ, позичальників і суспільства в цілому. Важливим чинником успіху є створення прозорості та стабільної правової бази, яка забезпечить захист прав усіх учасників іпотечних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Фінанси : підручник / за ред. С.І. Юрія, В.М. Федосова. 2-ге вид. переробл. і доповн. Київ: Знання, 2012. 687 с.
2. Закон України «Про іпотеку». Електронний ресурс. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (Дата звернення: 01.05.2024 р.).
3. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. *Іпотечний ринок*. Київ: Знання, 2008. 717 с.
4. Загородній А. Г. Словник банківських термінів [Банківська справа: Термінологічний словник]. Київ: Аконіт, 2000. 608 с.
5. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку *Фінанси України*. 2004. №6. С. 136-140.
6. Чубук Л.П. Становлення ринку нерухомості в трансформаційній економіці: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук: спец. 08.01.01. «Економічна теорія» Київ, 2004. 19 с.
7. Майданик Р. А. Правова природа інституту іпотеки. *Юридичний вісник*. 2009. Випуск № 1(10). С. 31-38.
8. Лагутін В. Іпотечний кредит: проблеми стимулювання виробництва. *Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи: Міжнар. наук.-практ. конф.* Київ, 2003. С. 107-112.
9. Внукова Н. М., Бажанов О. Є. *Іпотечний ринок: теорія та практика*: монографія. Харків: ВД «ІНЖЕК», 2008. 192 с.
10. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок. *Вісник Національного банку України*. 2003. №9. С. 18-22.
11. Андрєєва Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування. Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. С. 641-650.
12. Іпотечне кредитування: навч. посіб. / [за ред. М. П. Денисенка, О. С. Любуна, О. І. Кіреєва]. Київ: Центр навчальної літератури, 2005. 392 с. 66

13. Артем'єва, О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. *Економіка та суспільство*, 2021 (25). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-32>
14. Правова природа інституту іпотеки. *Юридичний вісник*. 2009. Випуск № 1(10). С. 31-38.
15. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні / [Грищук Н.В., Крилова В.В., Набок Р.М. та ін.]; відп. за вип. Кіреєв О.І. Київ: Центр наукових досліджень НБУ, 2004.
16. Копишинська Н. Становлення іпотеки в Україні *Фінанси України* №5. 2004. С. 53-58.
17. Погорельцева Н. Дослідження економічної природи іпотечного ринку. *Актуальні проблеми економіки*. №6. 2004. С. 66-74.
18. Сердюченко Н. Б. Сутність та особливості іпотечного кредитування *Інвестиції: практика та досвід*. 2008. №8. С. 24-25.
19. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування *Вісник Університету банківської справи Національного банку України*. 2008. №3. С. 123-127.
20. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. *Вісник НБУ*. 2007. №10. С. 123-127.
21. Любунь О. С. Іпотечне кредитування : [навч. посіб.] / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, М. П. Денисенко. Київ: Центр навчальної літератури, 2005. 392 с.
22. Д'яченко А.В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні Східна Європа: економіка, бізнес та управління. *ДВНЗ «Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*]. 2016. С. 198– 204. URL: <http://easterneurope-ebm.in.ua/index.php/3-2016-ukr> (Дата звернення: 23.05.2025).
23. Вовчак, О., Андрейків, Т. і Павлишин, В. 2023. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 1(49) (Чер 2023), 7-13. DOI:[https://doi.org/10.30970/fp.1\(49\).2023.071213](https://doi.org/10.30970/fp.1(49).2023.071213). (Дата звернення: 26.05.2025).

24. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка* 2011, №3. С. 114-121. URL: https://ird.gov.ua/pe/re201103/re201103_114_ZavydivskaOI.pdf (Дата звернення: 22.03.2025).

25. Євтух О. Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні *Вісн. Укр. академії банківської справи*. 2002. № 2. С. 37– 39.

26. Earley F., Marfleet P. Fixed, capped and discounted products in the mortgage market [Electronic resource]. SML Housing Finance. Spring 2002. №52. 9 p. URL: <http://www.unia.com.ua/filearea/Library/unia.com.ua-lib-doc-id194.pdf> (Accessed: 22.03.2025).

27. Бердянська А. В., Товт О. М. Сучасні моделі іпотечного ринку провідних країн світу. *Наукові праці МАУП*. 2010. Вип. 1(24). С. 37– 39. URL: https://journals.maur.com.ua/journal/24_2010/23.pdf (Дата звернення: 22.03.2025).

28. Опитування банків з іпотечного кредитування. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (Дата звернення: 20.01.2025).

29. Державна служба статистики України. Електронний ресурс. URL: <https://ukrstat.gov.ua/> (Дата звернення 25.04.2025).

30. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2024. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden2024-roku> (Дата звернення: 20.04.2025).

31. Грошово-кредитна статистика. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial#1ms> (Дата звернення: 24.04.2025).

32. Звіт НБУ про фінансову стабільність. 2019. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2019-H2.pdf?v=4 (Дата звернення: 25.04.2025).

33. Офіційний сайт Укрфіжитло URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytykamb/> (Дата звернення: 25.04.2025).

34. Перспективи та обмеження іпотечного кредитування у 2020 році. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/bankivske-ta-financepravo/perspektivita-pereponi-ipotechnogo-kredituvannya-2020.html>. (Дата звернення: 25.04.2025).

35. Програма доступної іпотеки «єОселя» запрацювала в тестовому режимі. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/prohrama-dostupnoiipoteky-ieoselia-zapratsiuvala-v-testovomu-rezhymi> (Дата звернення 06.05.2025).

36. Як розвивається іпотечне кредитування під час війни. Економічна правда. URL : <https://www.epravda.com.ua/columns/2024/03/8/710873/> (Дата звернення 06.05.2025).

37. Y. Strilchuk. Mortgage Loans Challenges: the Case of Ukraine. Proceeding book. Hagia Sophia Culture, Civilization and Multidisciplinary Studies in Social Sciences. February, 2022, Istanbul. P. 523-530.

38. 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. № 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) (Дата звернення 06.05.2025).

39. Охрименко І.Б., Білошапка В.С. Використання скорингу стягнення заборгованості в управлінні кредитним ризиком під час споживчого кредитування. *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 60 том 2. С. 97-104. URL: http://bses.in.ua/journals/2020/60_2_2020/16.pdf (Дата звернення 06.05.2025).

40. 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> (Дата звернення 06.05.2025).

41. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» № 5059-VI, від 05.07.2012 р.

(зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text> (Дата звернення: 26.05.2025).

42. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, від 19.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (Дата звернення: 28.05.2025).

43. Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» № 28, від 24.01.2020 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF#Text> (Дата звернення: 28.05.2025).

44. 47. Кушнір С.О., Бугайова А.Ю. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна серія «Економічна»*. 2020. Випуск 98. С. 36-45. DOI: 10.26565/2311-2379-2020-98-04.

45. Кушнір С., Кікош В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. (24). URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/170/163> (Дата звернення: 28.05.2025).

46. Журавльова Т.О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42–47. doi: 10.32702/2306-6792.2019.22.42.

47. Руда О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6328> (Дата звернення: 11.06.2025).

48. 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.

49. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів. Постанова КМУ від 27.01. 2021 р. № 63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF> (Дата звернення 19.04.2025).