

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА**

Факультет фінансів

Кафедра корпоративних фінансів і контролінгу

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА	Інвестиційний менеджмент
Галузь знань	07 Управління та адміністрування
Спеціальність	072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»

Форма навчання: денна

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему «Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану»

здобувача Галагуз Аліни Віталіївни

Науковий керівник: д.е.н., доцент Гернего Ю.О.

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

Завідувач кафедри: д.е.н., проф. Терещенко О.О.

Київ 2024

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна магістерська робота містить 81 сторінку, 9 таблиць, 17 рисунків, список використаних джерел з 54 найменувань, додатки.

«Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану»

Об'єктом дослідження кваліфікаційної магістерської роботи є ринок іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є іпотечне кредитування в Україні в умовах воєнного стану.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної магістерської роботи є розробка практичних рекомендацій щодо подолання проблем та посилення розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану. Відповідно до поставленої мети визначені такі *завдання*:

- дослідити сутність іпотечного кредитування та його особливості;
- вивчити механізм формування попиту і пропозиції на первинному та вторинному ринках іпотечного кредитування;
- проаналізувати нормативно-правове регулювання та роль держави на ринку іпотечного кредитування;
- дослідити стан ринку нерухомості та його вплив на розвиток іпотечного кредитування в Україні;
- провести діагностику основних показників ринку іпотечного кредитування;
- розглянути державні програми фінансування житла;
- узагальнити проблеми українського ринку іпотечного кредитування;
- запропонувати сценарії застосування зарубіжного досвіду для посилення іпотечного кредитування в Україні;
- сформулювати пропозиції щодо вдосконалення іпотечних програм для підтримки повоєнної відбудови житлового сектора.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. В ході дослідження було систематизовано різноманітні підходи до трактування категорії «іпотека», проаналізовано ринок іпотечного кредитування в Україні протягом 2018-2024 років, досліджено взаємозв'язок між іпотечним кредитуванням та ринком нерухомості, виявлено ключові проблеми механізму іпотечного кредитування в Україні.

Практичні результати дослідження полягають у виявленні тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні та впливу окремих факторів на його розвиток. Запропоновані механізми сприятимуть формуванню ефективної системи державної підтримки іпотечного ринку в період та після закінчення воєнного стану, що також позитивно вплине на повоєнну відбудову житлового фонду України.

Рік виконання– 2024.

Рік захисту кваліфікаційної магістерської роботи – 2024.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, державні іпотечні програми, ринок нерухомості, сектор будівництва, житловий фонд держави.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	6
1.1 Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування	6
1.2 Попит і пропозиція на первинному та вторинному ринках іпотечного кредитування	11
1.3 Нормативно-правове регулювання та державна політика на ринку іпотечного кредитування	18
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	24
2.1 Стан ринку нерухомості та його вплив на розвиток іпотечного кредитування в Україні	24
2.2 Аналіз основних показників ринку іпотечного кредитування	32
2.3 Дослідження державних програм фінансування житла	41
РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ	51
3.1 Потенціал вирішення проблем вітчизняного ринку іпотечного кредитування в умовах воєнного стану	51
3.2 Сценарії застосування зарубіжного досвіду для посилення іпотечного кредитування в Україні	57
3.3 Напрями вдосконалення іпотечних програм для підтримки повоєнної відбудови житлового сектора	63
ВИСНОВКИ	72
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	76
ДОДАТКИ	82

ВСТУП

Актуальність теми. У багатьох економічно-розвинених країнах світу іпотечне кредитування слугує надійним та ефективним інструментом фінансування житлової нерухомості для більшості громадян та зміцнення національної економіки. Водночас, в Україні такий вид кредитування залишається недостатньо поширеним, переважно через високу вартість таких позик. Крім того, повномасштабна війна в Україні спричинила суттєві зміни у всіх секторах національної економіки, зокрема й на ринку іпотечного кредитування. Отже, дослідження стану українського ринку іпотечного кредитування в умовах воєнного стану, виокремлення основних його проблем, попри постійну військову загрозу, та їх подолання, а також розробка рекомендацій щодо механізму удосконалення іпотечних програм для підтримки повоєнної відбудови житлового сектора України є особливо актуальним в наш час.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Актуалізація практичних питань розвитку іпотечного кредитування в Україні зумовила розширення спектру відповідних теоретичних досліджень. Зокрема, проблематику функціонування та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні досліджували у своїх працях такі вчені-економісти та практики як А.С. Громико, А. Загородній, В. Вознюк, В.В. Кікоша, В.О.Кушнеренко, З.М. Криховецька, І. Кльоц, І.В. Кохан, М.О. Губа та О.І. Губа, О.І.Завидівська, Т.В.Солоджук, О.М. Придибайло, С.О. Кушнір та інші.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної магістерської роботи є розробка практичних рекомендацій щодо подолання проблем та посилення розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану. Досягнення цієї мети передбачає вирішення наступних завдань:

- дослідити сутність іпотечного кредитування та його особливості;
- вивчити механізм формування попиту і пропозиції на первинному та вторинному ринках іпотечного кредитування;

- проаналізувати нормативно-правове регулювання та роль держави на ринку іпотечного кредитування;
- дослідити стан ринку нерухомості та його вплив на розвиток іпотечного кредитування в Україні;
- провести діагностику основних показників ринку іпотечного кредитування;
- розглянути державні програми фінансування житла;
- узагальнити проблеми українського ринку іпотечного кредитування;
- запропонувати сценарії застосування зарубіжного досвіду для посилення іпотечного кредитування в Україні;
- сформулювати пропозиції щодо вдосконалення іпотечних програм для підтримки повоєнної відбудови житлового сектора.

Об'єкт дослідження. Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування.

Предмет дослідження. Предметом дослідження є іпотечне кредитування в Україні в умовах воєнного стану.

Методи дослідження. В процесі дослідження з метою вирішення його ключових завдань використано низку загальнонаукових та спеціальних методів. Зокрема, в процесі підготовки кваліфікаційної магістерської роботи були використані такі методи дослідження як: аналіз літературних джерел при вивченні наукових праць, публікацій, законодавчої бази з досліджуваної теми; історичний аналіз при ознайомленні з етапами становлення іпотечного кредитування у світі; статистичний аналіз при обробці та інтерпретації кількісних даних; компаративний аналіз при порівнянні особливостей національної моделі іпотечного кредитування з моделями інших країн; емпіричний метод для отримання реальних даних шляхом аналізу практичних прикладів; метод зіставлення для виявлення подібностей та відмінностей між різними аспектами іпотечного кредитування; метод формалізації при побудові чітких моделей даних та представлення їх у формалізованій структурі.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. В ході дослідження було систематизовано різноманітні підходи до

трактування категорії «іпотека», проаналізовано ринок іпотечного кредитування в Україні протягом 2018-2024 років, досліджено взаємозв'язок між іпотечним кредитуванням та ринком нерухомості, виявлено ключові проблеми механізму іпотечного кредитування в Україні.

Практичні результати дослідження полягають у виявленні тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні та впливу окремих факторів на його розвиток. Також практичне значення мають розроблені рекомендації, які можуть бути враховані при створенні програм співпраці з міжнародними фінансовими організаціями, інвестиційними фондами та країнами-партнерами для залучення додаткових коштів у сферу іпотечного кредитування. Запропоновані механізми сприятимуть формуванню ефективної системи державної підтримки іпотечного ринку в період та після закінчення воєнного стану, що також позитивно вплине на повоєнну відбудову житлового фонду України.

Інформаційна база дослідження. Інформаційну та статистичну основу даних, що слугували підґрунтям для написання кваліфікаційної магістерської роботи складають: нормативно-правова база України, наукові доробки вітчизняних та зарубіжних авторів, нормативні документи Національного банку України, офіційні аналітичні та статистичні дані банків, матеріали державних установ України, звіти вітчизняних інституцій.

Апробація матеріалів кваліфікаційної магістерської роботи. Матеріали дипломної роботи були використані для написання тез на тему: “Проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану” на VIII Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції студентів, аспірантів та молодих вчених “Сучасні інструменти управління корпоративними фінансами”. Київ. 15.11.2024 р., С. 505-508.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування

У країнах з ринковим типом економіки ринок іпотеки посідає одну з ключових позицій серед фінансових інструментів економічного стимулювання та забезпечення стабільного економічного зростання. Іпотечне кредитування є дієвим механізмом, який здатний об'єднати ринок нерухомості, ринок фінансових послуг, фондовий і кредитний ринки, а також ряд суміжних інших, перетворити приватні заощадження в інвестиційний капітал, підвищити споживчий попит, стабілізувати кон'юктурні коливання, а також забезпечити надійність і ліквідність інвестицій у реальний сектор економіки. Це сприяє вирішенню ряду важливих соціально-економічних викликів суспільства підтримуючи стабільне економічне зростання країни в цілому.

Іпотека як форма кредитування виникла ще в стародавні часи до нашої ери. Перші згадки терміну “іпотека” (від грецького слова "hypothēke", тобто "застава") та примітивні приклади іпотечних угод були зафіксовані в Стародавній Греції у VI ст. до нашої ери, тоді як найбільш поширеного практичного застосування іпотечне кредитування набуло в Римській імперії. Згодом, наприкінці XVIII ст., іпотеку почали застосовувати у Європі, а саме у Франції та Великій Британії, а через деякий час дана практика поширилась усім світом. Безумовно, суть та зміст іпотеки змінились, адже еволюціонували базові умови її розвитку та функціонування, а також ступінь економічного прогресу світової економіки, макроекономічні показники, правова база та інші чинники.

Загалом, автори численних наукових досліджень, виділяють три основні етапи історичного становлення іпотеки:

- I етап (поч. VI ст. до н.е. - XVII ст. н.е.) - трактується як період зародження економічної теорії щодо використання нерухомості з метою забезпечення комерційних угод;
- II етап (XVII-XIX ст.) - період активного розвитку та застосування іпотечних угод та зміна поглядів на іпотеку як на дієвий фінансовий інструмент;
- III етап (поч. 70-80-х років XX ст. - нині) - період активного аналізу соціально-економічної сутності іпотеки, її природи та характеру, розгляд іпотечного кредитування як ефективного інвестиційного інструменту та дієвого інструменту розширення капіталу [1].

Поняття “іпотека” можна трактувати як з юридичної точки зору, так і з економічної.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном (неподільним об’єктом незавершеного будівництва, майбутнім об’єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом» [2].

З економічної точки зору, іпотека являє собою заставу нерухомого майна для забезпечення боргового зобов’язання, яке фіксується як кредитне. Разом з цим, взаємозв’язок застави та позикового капіталу чітко прослідковується.

На сучасній фазі розвитку економіки світу, різні джерела інформації дозволяють стверджувати про достатньо широкий спектр підходів до визначення сутності та специфічних властивостей іпотеки. Зокрема, О.І. Завидівська надає наступне трактування: «Іпотека – це особлива форма кредиту, пов’язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном» [3]; С. В. Шарова та Д. О. Мартищенко тлумачать дане поняття як «вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, інших об’єктів, безпосередньо пов’язаних із землею) з метою

отримання грошової позики. У випадку несплати позики закладена нерухомість продається, а з вирученої суми погашається заборгованість кредиту» [4]; у свою чергу, М.О. Губа та О.І. Губа у своїй роботі пишуть, що «іпотека - це один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставоутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток завдяки закладеній нерухомості» [5]. Дефініції інших наукових дослідників щодо категорії «іпотека» наведені в Додатку А.

Проаналізувавши визначення, можна зробити висновок, що відповідно до автора та його наукових поглядів, поняття «іпотека» позиціонується по-різному (див. табл.1.1).

Таблиця 1.1 – Поділ категорії «іпотека» за груповими ознаками

Ознака групи	Визначення
1) з точки зору права	Іпотекою називають заставу нерухомості, нерухомого майна для цілей отримання спеціальної іпотечної позики.
2) з економічної точки зору	Іпотеку ототожнюють із грошовою позикою, сумою, яку надано під заставу нерухомості, стосовно якої виникають кредитні відносини.
3) з фінансової точки зору	Під іпотекою розуміють спосіб забезпечення зобов'язань у випадку, коли нерухоме майно виступає у якості предмета застави.

Джерело: розроблено автором на основі [13]

Варто зауважити, що економічна сутність іпотечного кредитування найповніше проявляється через його принципи та функції. Зокрема, до принципів іпотечного кредитування, які, у свою чергу, можна поділити на загальні та спеціальні відносять такі:

1. Загальні принципи іпотечного кредитування, характерні для всіх видів кредитування:

- принцип строковості (надання кредиту на конкретно визначений термін);
- принцип платності (вартість кредиту визначається відсотками за користування кредитом);

- принцип повернення (обов'язок позичальника у повному обсязі відповідно до умов договору повернути суму отриманих коштів);
- принцип забезпечення (надання кредиту під заставу нерухомого майна);
- принцип цільового використання (використання отриманих коштів згідно конкретної мети);
- принцип контролю (здійснення постійного нагляду з боку кредитора за виконанням умов кредитного договору позичальником та виплатою коштів).

2. Спеціальні принципи, які характеризують іпотеку як специфічну форму кредиту:

- принцип довгостроковості (надання іпотеки на тривалий термін, від 5 до 30 років, що дозволяє знизити боргове навантаження на позичальника та виплачувати позику поступово);
- принцип, який зберігає за позичальником право володіння та користування нерухомістю;
- принцип спеціалізації (використання іпотеки конкретно з метою поліпшення або придбання нерухомого майна);
- принцип страхування ризиків, пов'язаних з іпотечним кредитуванням;
- принцип рефінансування (можливість рефінансування іпотеки дає можливість позичальнику змінити умови кредиту, наприклад, коригувати терміни погашення позики) [14].

До основних функцій, які виконує іпотечне кредитування належать:

- фінансова – полягає в об'єднанні дрібних заощаджень фізичних та юридичних осіб та їх перетворенні в позиковий капітал з метою надання кредитів для купівлі об'єктів нерухомості;
- розподільчо-стимулююча – полягає в перерозподілі нерухомості між учасниками ринку з метою ефективного та раціонального її використання та стимулювання інвестицій у сферу нерухомості [15];
- соціальна – полягає у підвищенні рівня доступності житла для населення, внаслідок можливості виплачувати суму поступово, захисті грошових коштів

фізичних та юридичних осіб від інфляційного знецінення та їх нагромадження, шляхом інвестування в нерухомість;

- забезпечення ліквідності - полягає у перетворенні нерухомого майна у ліквідний актив, оскільки особи отримують кредит, використавши нерухомість як заставу;
- макроекономічна – полягає в залученні інвестицій в нерухомість, створенні нових робочих місць у секторі будівництва та підвищенні рівня економічного зростання країни загалом;
- індикативно-інформаційна (ризик-менеджмент) - полягає у вивченні основних показників динаміки іпотечного ринку, оцінці фінансових можливостей позичальників і дослідженні можливих ризиків даного сектору.

Відповідно до вище перерахованих функцій, які виконує іпотечне кредитування, можна констатувати, що воно відіграє не останню роль в сучасній економіці та здійснює значний вплив на ринок нерухомості в цілому.

З метою більш глибокого розуміння механізмів іпотечного кредитування, варто розглянути основні види іпотечних кредитів, кожному з яких притаманні свої особливості та конкретне призначення.

Дослідивши різні підходи до класифікації іпотечних кредитів кількох авторів, можна структурувати їх різновиди за наступними ознаками (рис.1.1).

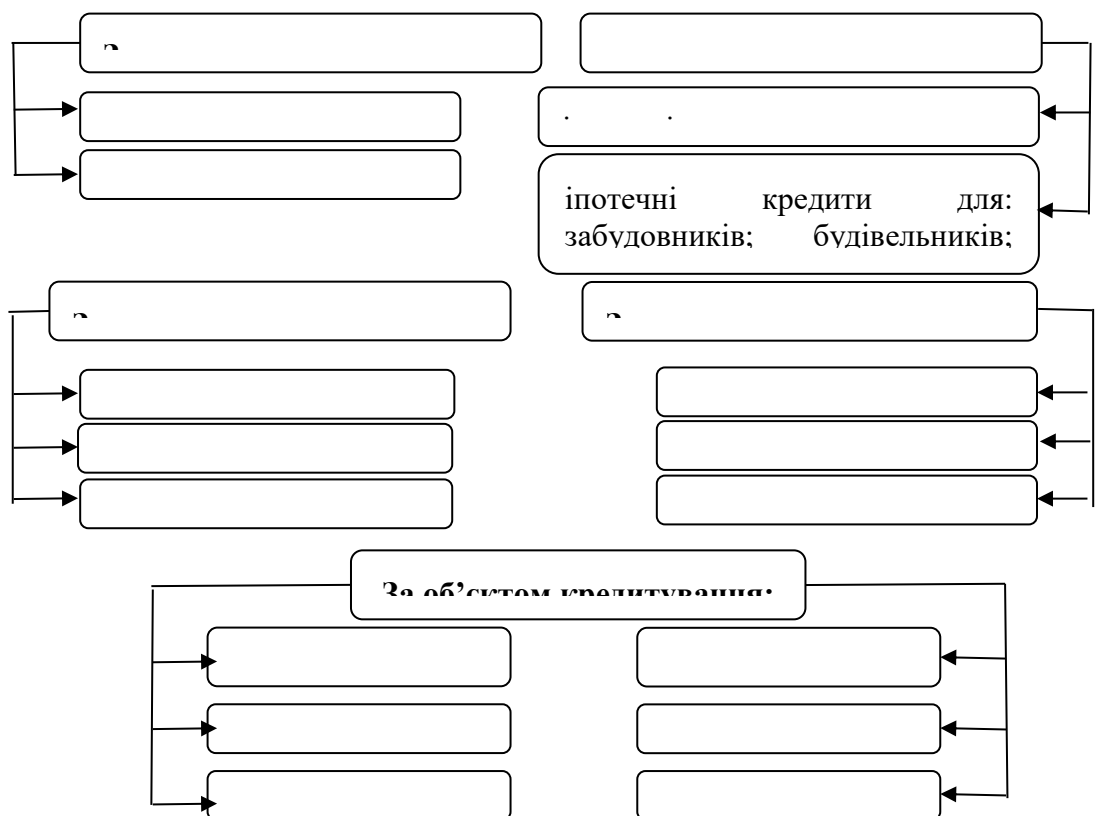


Рисунок 1.1 – Класифікація іпотечних кредитів

Джерело: розроблено автором на основі [7], [9], [11]

Таким чином, іпотечне кредитування є доволі багатогранною категорією, яку можемо розглядати з правової, економічної та фінансової точки зору залежно від напрямку дослідження. Практичне значення має типологія іпотечного кредитування, що дає змогу оцінити його здатність задовольнити широкий спектр потреб кредиторів та позичальників. Зокрема, це створює основу для подальшої оцінки можливостей збалансування попиту та пропозиції, як на первинному, так і на вторинному ринку іпотечного кредитування.

1.2 Попит і пропозиція на первинному та вторинному ринках іпотечного кредитування

Визначальними факторами, які обумовлюють ситуацію на іпотечному ринку, впливають на його стан та розвиток не лише в Україні, а й в усьому світі

постають попит та пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. В найбільш економічно розвинених країнах світу попит на ринку нерухомості балансується масштабним будівництвом, в той час коли ціни, попри зростання вартості будівництва, залишаються практично незмінними завдяки великій конкуренції.

Механізм іпотечного кредитування надає можливість отримати фінансування для придбання нерухомості, що доводить його важливість як в житті окремих суб'єктів, так і в економічному житті країни. Разом із цим, більшість процесів на ринку іпотеки безпосередньо залежать від динаміки попиту та пропозиції на нерухомість, які, у свою чергу, визначають умови кредитування та розвиток ринку нерухомості в цілому.

Попит на ринку іпотечного кредитування віддзеркалює бажання та спроможність як фізичних, так і юридичних осіб отримати кредитні кошти з метою подальшого придбання нерухомого майна.

Серед ключових факторів, які впливають на формування попиту на ринку іпотечного кредитування виокремлюють:

- рівень доходів населення, який має значний вплив на здатність в подальшому погасити отриманий кредит (чим вищі доходи, тим більший попит на житло та іпотечні кредити і навпаки);
- рівень процентних ставок, який керує бажанням населення отримати позику, оскільки визначає її вартість (чим вищі процентні ставки, тим дорожчий кредит і навпаки);
- рівень доступності нерухомості (попри вигідні кредитні умови, завищені ціни на майнову нерухомість знижують попит на іпотечні кредити, таким чином не в змозі компенсувати високі кредитні витрати);
- рівень довіри населення до фінансової системи держави, який залежить від економічної ситуації в країні (у періоди економічного піднесення попит на іпотечні кредити зростає, в той час коли нестабільність економічної системи (наприклад, військовий стан в країні) призводить до його падіння);
- рівень державної підтримки громадян (соціальні програми та різного роду державні ініціативи, такі як субсидії на купівлю житла чи програми

пільгового кредитування стимулюють попит на іпотеку серед соціально вразливих верств населення).

Пропозиція на ринку іпотечного кредитування відображає здатність і готовність банків та інших фінансових установ надавати в позику кошти. До ключових факторів, які впливають на формування пропозиції на ринку іпотечного кредитування належать:

- рівень доступу до капіталу, який полягає у залежності банків чи інших фінансових установ від джерел фінансування (чим більш доступний капітал, тим більше фінансові установи готові надавати іпотечні кредити);
- рівень фінансової стійкості банків, який полягає в достатніх обсягах резервів і стабільному фінансовому становищі установи (чим точніше установа відповідає нормативним фінансовим показникам, тим більше кредитів на вигідних умовах може запропонувати клієнтам, в той час коли у період нестабільностей та підвищених ризиків в країні та її економічній системі пропозиція кредитів скорочується);
- рівень процентних ставок, який впливає на вартість грошей (низька облікова ставка підвищує пропозицію на кредити, в той час коли висока - провокує її скорочення через високий ризик неплатежів з боку позичальників, що змушує банки бути обережнішими у видачі кредитів);
- регуляторні вимоги державних та міжнародних фінансових регуляторів, які можуть диктувати жорстокі вимоги щодо рівня капіталу банків і які, як наслідок, обмежуватимуть їх здатність надавати іпотечні кредити;
- рівень ринкової конкуренції серед банків та інших фінансових установ, який стимулює або гальмує пропозицію на ринку (чим вища конкуренція між банками, тим вигідніші ставки та умови кредитування вони можуть запропонувати клієнтам) [16].

Також, до факторів впливу на попит та пропозицію можна віднести:

- рівень інфляції, який знижує або підвищує ступінь купівельної спроможності громадян;

- економічна ситуація в країні (в період економічного піднесення попит на іпотечне кредитування зростає, оскільки населення володіє більшою кількістю ресурсів для інвестицій, тоді як у період рецесії попит падає);
- рівень ринкової ціни на нерухомість (високі ціни на нерухомість провокують значні розміри позик і, таким чином, збільшують вартість кредиту для позичальників);
- соціально-демографічні фактори, такі як зростання чисельності населення або позитивні міграційні процеси зумовлюють підвищення попиту на житло та, відповідно, позики, тоді як старіння нації знижують його;
- рівень політичної стабільності в країні, який значною мірою впливає на економічну ситуацію, також рівень довіри інвесторів та позичальників до банківських установ [16].

Відповідно до сучасних наукових публікацій, іпотечний ринок поділяють на два важливих сегменти: первинний і вторинний іпотечні ринки.

Первинний іпотечний ринок - це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками [17]. Водночас, разом із заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, котрий тепер виплачує основну суму кредитного боргу та відсотки за користування ним банку-покупцю цієї заставної. Варто зазначити, що придбати заставну мають змогу лише ті кредитні установи, які мають достатній рівень ліквідності. Ключовою метою первинного ринку є надання кредитів позичальникам для купівлі нерухомості. На первинний ринок заставних спирається однорівнева "німецька" модель, в основу якої покладений "ощадно-позичковий" принцип функціонування.

До учасників ринку іпотечного кредитування належать банки, небанківські фінансові установи, позичальники, страхові компанії, суб'єкти оцінкової діяльності та інші особи, які опосередковано задіяні в процесі здійснення іпотечного кредитування.

Безпосередньо суб'єктами іпотечних кредитних відносин ринку первинного іпотечного кредитування є [17]:

- позичальник – фізична або юридична особа, котра на законних підставах бере у первинного іпотечного кредитора іпотечний кредит та задовольняє критерії оцінки власної платоспроможності;
- кредитор (первинний) – фінансово-кредитний посередник, який нагромаджує грошові ресурси, перетворює їх у позичковий капітал та надає позичальникам у вигляді іпотечних кредитів, маючи на меті отримання прибутку.

Разом з цим, до учасників первинного іпотечного ринку можна віднести інфраструктурні інститути ринку іпотечного кредитування, наприклад, установи, які надають нотаріальні та юридичні послуги, посередники на ринку нерухомості; органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів, предметом яких є нерухоме майно, судові органи; страхові компанії.

Механізм здійснення іпотечного кредитування на первинному ринку нерухомості, схематично зображено на рис.1.2

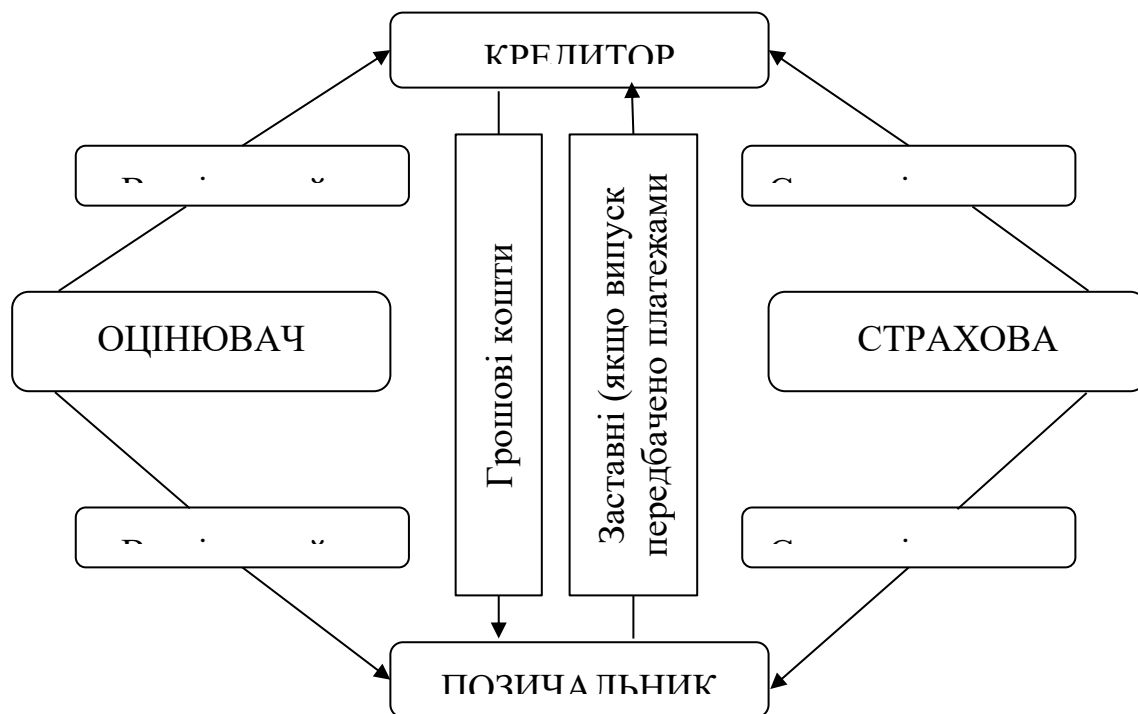


Рисунок 1.2 – Механізм іпотечного кредитування на первинному ринку нерухомості

Джерело: побудовано на основі матеріалу [17]

Варто зазначити, що ефективність функціонування ринку первинного іпотечного кредитування визначається не лише зростанням обсягів і іпотечних кредитів в абсолютних показниках, але й формуванням якісних характеристик іпотечного капіталу, які досягаються шляхом стандартизації процесу іпотечного кредитування.

Попри той факт, що саме на первинному ринку формується основний механізм кредитування, ресурси, які кредитори готові надавати позичальникам обмежені, що, у свою чергу, може скорочувати кількість наданих позик та доступність іпотеки для населення загалом. Таким чином, виникає потреба зменшити фінансовий тягар банків, що відбувається на вторинному ринку, який і дозволяє продовжити ланцюг кредитування.

Вторинний іпотечний ринок — це ринок, на якому відбувається купівля-продаж уже виданих іпотечних кредитів або фінансових інструментів, що забезпечені іпотеками [17]. У цьому випадку кредитор стає заставодавцем, а інвестор — заставодержателем. Ключовою метою даного ринку є створення ліквідності для первинних кредиторів, таким чином даючи їм можливість продовжувати продавати свої активи іншим інвесторам та акумулювати нові ресурси для кредитування. Також, завдяки вторинному ринку іпотечні кредити стають доступнішими для більшості населення, забезпечуючи додаткові фінансові ресурси для банків. Такий взаємозв'язок сприяє розвитку економіки та підтримує стабільність фінансових систем.

Варто зазначити, що саме на вторинний ринок заставних спирається дворівнева “американська” модель. Велику роль для дворівневої моделі відіграють заклади фінансування ліквідності, а саме оператори вторинного іпотечного ринку. Вони здійснюють купівлю іпотечних кредитів (заставних), формують їх у пули за однорідними ознаками, випускають на базі цих пулів власні цінні папери, пов'язані з іпотекою, і за рахунок цього мобілізують ресурси для рефінансування іпотечних кредитів. Особлива роль у дворівневій системі іпотечного кредитування належить цінним паперам, які емітуються операторами ринку [18]. Таким чином, завдяки дворівневій моделі іпотечного кредитування, його масштаби розширюються,

їх нормативно-правове регулювання, яке встановлює чіткі рамки для дій учасників ринку та забезпечує захист прав як кредиторів, так і позичальників. Крім цього, державна політика на іпотечному ринку підтримує його стабільність, особливо в час економічних криз, стимулюючи сталий розвиток ринку.

1.3 Нормативно-правове регулювання та державна політика на ринку іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування посідає значуще місце в процесі забезпечення розвитку національної економіки, об'єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості та сприяючи у такий спосіб капіталізації ресурсів. У багатьох країнах роль держави в даному механізмі зводиться до формулювання загальної стратегії розвитку системи іпотечного кредитування, забезпеченні наглядових та контрольних функцій щодо діяльності учасників на ринку іпотеки. Досить часто така система слугує інструментом для реалізації державної соціальної політики (див. табл. 1.2).

Ключовою відмінністю в організації іпотечних ринків різних країн виступає використання різних механізмів залучення ресурсів задля надання іпотечних кредитів, а також форма участі держави.

Головним чином, розвиток та ефективність функціонування механізму іпотечного кредитування залежить від належного нормативно-правового регулювання, яке, з одного боку, забезпечує надійний захист суб'єктів іпотечних відносин, а з іншого, стимулює подальший розвиток усієї системи правовідносин у цій галузі, що зміцнює фінансову безпеку держави загалом. Неефективність, суперечливість або відсутність такого законодавства унеможлиблює розвиток ринку іпотечного кредитування.

Таблиця 1.2 – Роль іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки

Вид	Об'єкт впливу	Роль
Економічні	Реальний сектор економіки	- зупинка спаду виробництва в окремих секторах промисловості під час кризових явищ; - спрощення процесу продажу житлової нерухомості; - стимулювання розвитку промисловості та транспортних мереж; - модернізація виробництва, що сприяє підвищенню конкурентоспроможності продукції в більшості галузей; - підтримка стабільного розвитку с/г та мінімізація його залежності від державної допомоги; - пришвидшення темпів економічного розвитку держави; - забезпечення економічної стабільності на макрорівні.
Економічні	Банківський сектор	- стабільний дохід; - зменшення кредитного ризику; - підвищення ліквідності; - стабільна клієнтська база та довготермінова співпраця.
	Позичальники (іпотекодавці)	- збільшення інвестиційних перспектив шляхом трансформації нерухомості в операційний ресурс; - функціонування нерухомості під заставою згідно її призначення; - стабільність номінальних платежів протягом усього терміну кредитування; - відносно низький розмір щомісячних, щоквартальних, річних платежів через довгостроковість іпотечного кредиту.
Соціальні	Населення	- вирішення проблеми з житлом; - вирішення проблеми безробіття; - спонукання робочої сили до мобільності.
Політичні	Держава	- збереження економічної автономії, яка є ключовою передумовою набуття політичної незалежності державою; - створення нових можливостей та перспектив для повноцінного функціонування фінансового ринку.

Джерело: побудовано автором на основі [19]

В Україні ринок іпотечного кредитування знаходиться на стадії становлення та розвитку з моменту затвердження Указу Президента України "Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні" № 695/2002 від 08.08.2002 р. та Закону України "Про іпотеку" від 05.06.2003 р. [2].

Іпотечне кредитування в державі регулюється Законом України «Про іпотеку» [2], Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [20], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» [21], Постановою Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» [22] та іншими нормативно-правовими актами. Також законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, законів України "Про нотаріат", "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", а також міжнародних договорів України.

До органів, які здійснюють регулювання на ринку іпотечного кредитування України належать: Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Національний банк України, Міністерство фінансів України, Державна податкова служба України, Фонд державного майна, а також Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України .

Предметом іпотеки відповідно до Закону України «Про іпотеку» можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов [2]:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього, згідно із законодавством, може бути звернене стягнення, крім випадків, встановлених цим Законом;

- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом.

Узагальнено предмет іпотеки відповідно до чинного законодавства України наведено в Додатку Б.

Також, варто зазначити, відповідно до Закону України «Про іпотеку» [2], вартість предмета іпотеки може визначатися двома способами:

- 1) за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем;
- 2) шляхом проведення оцінки предмета іпотеки уповноваженим суб'єктом оціночної діяльності у встановлених законодавством випадках або договором.

Об'єктами іпотеки виступають оборотні активи, тобто грошові позики, а також нерухомість.

До суб'єктів іпотеки належать особи, які беруть участь у процесах в іпотечній системі, серед них:

- держава, яка виконує роль регулятора, встановлюючи законодавчу базу та забезпечуючи контроль за діяльністю інших учасників;
- кредитор, фінансова установа, яка видає іпотечні позики, беручи на себе ризики, пов'язані з кредитуванням;
- позичальник, фізична або юридична особа, якій надається іпотечний кредит з метою придбання нерухомості або інших цілей;
- страхові компанії, які забезпечують захист майнових інтересів суб'єктів іпотечної угоди та надають страхові поліси на нерухомість та інші активи;
- інвестори, тобто особи чи організації, які інвестують свої активи в іпотечні цінні папери або інші інвестиційні інструменти, які обертаються на іпотечному ринку;
- нотаріальні і судові органи, які забезпечують юридичну недійсність угод та контроль за виконанням умов договору обома сторонами;
- фінансові інститути з оцінювання нерухомості, які здійснюють експертні оцінки вартості об'єктів нерухомості, які є предметом іпотеки;

- фінансові інститути, які займаються посередницькими операціями на вторинному ринку заставних та забезпечують купівлю та продаж іпотечних кредитів чи заставних, забезпечуючи таким чином ліквідність ринку [2].

Основними інструментами іпотеки згідно українського законодавства є іпотечні облігації, емітентами яких можуть бути банки та інші фінансові установи, які мають право на провадження такої діяльності. Також, на вторинному ринку обертаються такі цінні папери як іпотечні сертифікати та сертифікати фондів операцій з нерухомістю.

Таким чином, держава та її законодавча база відіграють значну роль у формуванні та розвитку ринку іпотечного кредитування. Закріплення чітких правил та норм на законодавчому рівні забезпечує стабільність та прозорість іпотечних угод, що, підвищує рівень довіри між учасниками ринку. Державна політика, у свою чергу, націлена на підвищення доступності іпотечних позик, забезпечує можливість різних верств населення отримати житло, що позитивно впливає на соціально-економічний розвиток країни. Тому, активна участь держави у регулюванні іпотечного ринку є гарантією його ефективного та стабільного функціонування, що має позитивний ефект на економічний розвиток країни загалом.

Висновки до розділу 1

Іпотечне кредитування є багатогранною категорією, яка охоплює правові, економічні та фінансові аспекти, залежно від напрямку дослідження. Типологія іпотечного кредитування дозволяє оцінити його здатність задовольнити потреби кредиторів і позичальників, створюючи основу для збалансування попиту та пропозиції на первинному і вторинному ринках. Ці ринки функціонують як взаємопов'язані складові єдиної системи: первинний ринок забезпечує видачу позик для придбання житла, тоді як вторинний ринок дозволяє фінансовим установам знижувати ризики і створювати нові грошові потоки. Такий взаємозв'язок підвищує гнучкість і стійкість іпотечного ринку до економічних змін. Важливу роль у його функціонуванні відіграє нормативно-правове

регулювання, яке забезпечує прозорість і захист прав учасників ринку, а також державна політика, спрямована на підтримку стабільності та доступності іпотечних позик. Завдяки цьому іпотечний ринок сприяє соціально-економічному розвитку країни, забезпечуючи ефективне функціонування та сталий розвиток економіки.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1 Стан ринку нерухомості та його вплив на розвиток іпотечного кредитування в Україні

Ринок житлової нерухомості є важливою складовою соціально-економічної структури вищого рівня, а саме – національної економіки. Пояснюється це тим, що даний ринок відіграє важливу роль не тільки з економічної, а й із соціальної позиції, виконуючи свою основну функцію – задоволення базової потреби людини, а саме потреби в житлі. Відповідно, право власності на нерухомість є також важливим об'єктом інвестування та кредитування. Згідно актуальних досліджень, в Україні ринок нерухомості протягом останніх років зазнає впливу низки факторів, які суттєво відбиваються на його динаміці та розвитку. Як наслідок, це має безпосередній вплив на процеси іпотечного кредитування в країні. Тому, саме дослідження попиту та пропозиції на житлову нерухомість дасть змогу надалі оцінити необхідність іпотечного кредитування в Україні. Адже невідповідність попиту і пропозиції демонструє потребу в іпотечних програмах для населення, які, у свою чергу, спроможні забезпечити соціальні потреби громадян.

Одним із найвагоміших факторів, який безпосередньо продовжує впливати як на стан ринку нерухомості, так і на іпотечне кредитування в Україні є військові дії в країні. Згідно останніх даних, внаслідок російської агресії з початку повномасштабного вторгнення РФ в Україну повністю або частково втратили свої домівки близько 4 млн. громадян України [23]. Розглянувши карту регіонів, які зазнали найбільших втрат житлової нерухомості з початку повномасштабного вторгнення станом на жовтень 2024 р. (рис.2.1) можна сказати, що найбільше постраждали житлові об'єкти громадян сходу та півдня, а саме Сумська, Харківська, Донецька, Дніпропетровська, Запорізька, Миколаївська та Одеська області. Трохи менше Київська та найменше західні області, що зумовило зростання попиту на житло у відносно безпечних регіонах України.

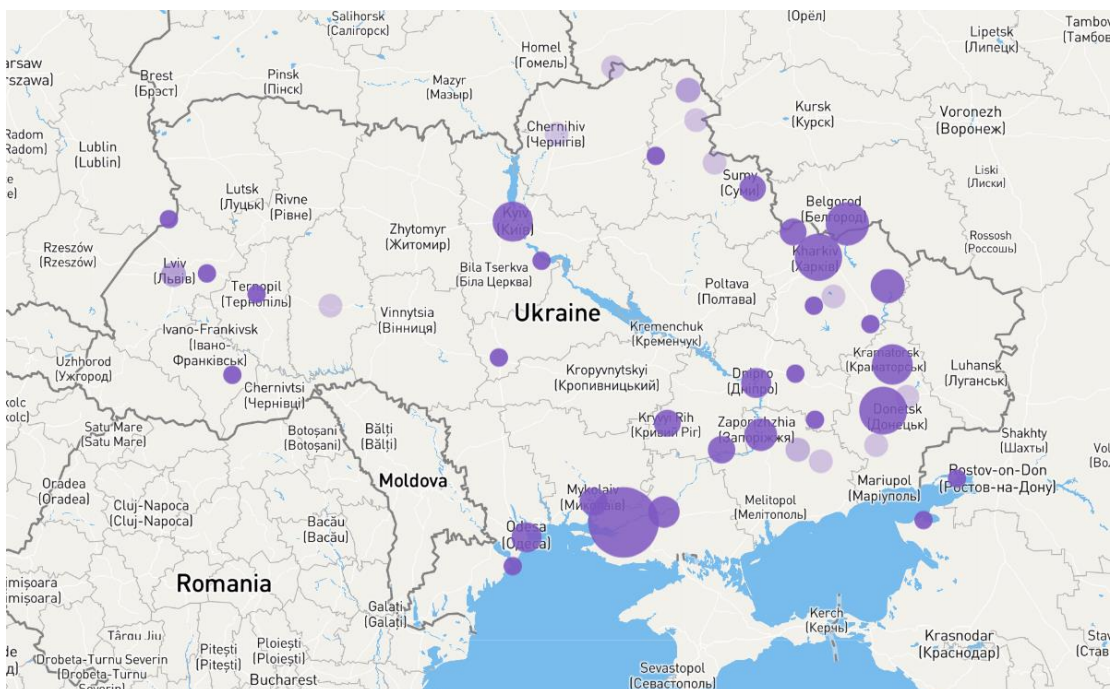


Рисунок 2.1. – Карта руйнувань житлових споруд України в розрізі регіонів станом на жовтень 2024 р.

Джерело: розробив Bellingcat [24]

За даними звіту про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України станом на початок 2024 року [25], більше 50% житлового фонду в численній кількості населених пунктів було пошкоджено чи зруйновано. Зокрема, загальна кількість об'єктів житлової нерухомості, які зазнали руйнувань чи цілковитого знищення складає близько 250 тис. одиниць, а саме: 222,6 тис. приватних будинків; 27 тис. багатоквартирних будинків; 0,53 тис. гуртожитків. Сумарна площа об'єктів, пошкоджених і зруйнованих внаслідок обстрілів, дорівнює 88,9 млн кв м, що складає 8,6% сукупної площі житлового фонду України. Згідно останніх досліджень, часткового руйнування (рівень пошкодження $\leq 10\%$) зазнали 16,9 тис. житлових споруд сукупною площею 15,6 млн кв. м; середніх руйнування (рівень пошкодження $10\% < x \leq 40\%$) зазнали 84,5 тис. житлових споруд сукупною площею 48,12 млн кв. м; цілковитого руйнування (рівень пошкодження $> 40\%$) зазнали 65,8 тис. житлових будівель сукупною площею 25,24 млн кв. м) [25]. Оцінку прямих втрат житлового фонду можна розглянути в табл. 2.1.

Таблиця 2.1 – Оцінка прямих втрат житлового фонду

Види втрат	К-сть об'єктів до війни, од.	К-сть пошкоджених об'єктів, од.	Оцінка втрат, млрд. дол. США
Зруйновано			
Квартирні комплекси	180 003	6 862	27,97
Приватні будинки	9 163 897	68 693	5,07
Гуртожитки	7 114	135	0,33
Пошкоджено			
Квартирні комплекси	180 003	19 276	21,26
Приватні будинки	9 163 897	118 480	3,01
Гуртожитки	7 114	390	0,27
Пошкоджено та зруйновано внаслідок аварій на Каховській ГЕС			
Квартирні комплекси	н.д.	1 001	0,03
Приватні будинки	н.д.	35 426	1,00
Гуртожитки	н.д.	1	0,00
Загальні прямі збитки інфраструктури	x	x	58,94

Джерело: розроблено автором на основі [25]

Загалом, завдані збитки оцінюються в майже 59 млрд. доларів США, проте цифра продовжує збільшуватись щодня. Таким чином, враховуючи мільйони біженців та внутрішньо переселених осіб (ВПО), проблема відновлення житлового фонду є однією з основних для України. Відповідно, на державному рівні зростає потреба розробки програм для фінансової підтримки цього напрямку.

Ще однією із основних чинників, які безпосередньо впливають на ринок нерухомості є економічна ситуація в країні. Інфляційні процеси, валютні коливання та загальна нестабільність негативно позначаються на рівні доступності житла для населення. Зростання цін на будівельні матеріали та вартість найму робочої сили також спричиняють підвищення ринкових цін на житло, що робить нерухомість менш доступною.

Для того, щоб зрозуміти динаміку ціноутворення на іпотечному ринку, розглянемо загальний індекс цін на житло на первинному та вторинному ринках протягом 2018-2024 рр. (Табл.2.2; Табл.2.3). Даний показник у часі показує зміни

рівня цін на житлову нерухомість, яка є об'єктом купівлі-продажу, при здійсненні операцій з реалізації житла.

Таблиця 2.2 – Загальний індекс цін на житло протягом 2018-2024 рр. на

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	За рік
2018	102,0	100,9	100,4	101,7	105,1
2019	102,3	102,0	100,3	103,1	107,9
2020	101,4	101,8	101,2	101,6	106,1
2021	104,9	104,6	102,5	103,8	116,7
2022	104,9	102,8	102,0	102,5	112,7
2023	102,2	104,7	104,5	102,5	114,6
2024	105,2	102,1	-	-	107,4

первинному ринку

Джерело: розроблено автором на основі даних [26]

Примітки: значення індексів подано у відсотковому відношенні щодо попереднього кварталу

Як можна побачити, протягом 2018-2021 рр. значення індексу на первинному ринку поступово збільшувалося. В передвоєнний 2021 р. спостерігався пік пропозиції нового житла. Зокрема, в експлуатацію було введено близько 11,4 млн. кв.м об'єктів житлової нерухомості, що стало найвищим показником за останні 30 років. У першому кварталі 2022 р. показник стрімко зростає, проте повномасштабне вторгнення РФ змінило тенденцію, що безпосередньо відобразилося і на рівні індексу цін на житло. У порівнянні з попереднім 2021р., значення даного показника за рік у 2022 р. зменшилося на 4,0%, проте вже у 2023 р. знову спостерігалось його поступове зростання. Якщо брати до уваги 2024 р., то сумарне значення індексу в перших двох кварталах вже становить половину даного показника за попередній рік, що дає змогу припустити його збільшення, як мінімум, до рівня минулого 2023 р.

Розглянувши динаміку загального значення індексу на житло на вторинному ринку, можна помітити аналогічну тенденцію.

Таблиця 2.3 – Загальний індекс цін на житло протягом 2018-2024 рр. на вторинному ринку

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	За рік
2018	100,7	98,9	102,8	105,5	108,0
2019	102,8	101,8	101,3	102,7	108,9
2020	103,6	101,5	102,4	101,9	109,7
2021	106,1	103,6	104,5	103,1	118,4
2022	102,0	101,1	105,5	102,4	111,4
2023	103,0	103,9	106,9	102,3	117,0
2024	106,0	99,7	-	-	105,7

Джерело: розроблено автором на основі даних [26]

Примітки: значення індексів подано у відсотковому відношенні щодо попереднього кварталу

Протягом 2018-2021 рр. індекс цін на житло на вторинному ринку зростав з року в рік. У 2021 р. було зафіксовано його найбільше значення - 118,4%, та вже у 2022 р. різке падіння до 111,4% відносно попереднього року. Проте, на відміну від первинного ринку нерухомості, у 2023 р. значення загального індексу цін на житло на вторинному ринку становило 117,0%, майже досягнувши свого пікового значення 2021 р. Згідно з даними Державної служби статистики України, зростання цін на житло на вторинному ринку у першому кварталі 2024 р. склало 6% відносно попереднього кварталу та 15,3% відносно першого кварталу 2023 р. [27], що також дозволяє припустити подальше зростання даного показника у 2024 р., попри його незначне зниження у другому кварталі цього ж року. Тож варто зауважити, що попит на житлову нерухомість повільно зростає саме завдяки вторинному ринку.

Таким чином, можна сказати, що ціни на житло як на первинному, так і на вторинному ринках зростають, проте така динаміка найімовірніше відображає коливання обмінного курсу, а не зміну базових чинників попиту та пропозиції. Відповідно, практичного значення набуває розробка та удосконалення програм іпотечного кредитування.

Натомість, пропозиції житла відновлюється досить повільно. Темпи введення житла в експлуатацію залишаються стабільними, проте все ще не

досягають довоєнного рівня. У переважній більшості в експлуатацію вводяться об'єкти, які були збудовані ще до початку військових дій, або ж ті, що були на завершальних стадіях будівництва, що лише частково збільшує пропозицію житла, оскільки квартири в більшості з них були продані ще на початкових стадіях будівництва. Через постійну військову загрозу та нестабільну ситуацію в країні, нове будівництво майже не починають, за винятком кількох проєктів у західних регіонах держави. Згідно ЛУН Статистика - відкритих даних ринку нерухомості - кількість комплексів із доступними для продажу квартирами на початку травня 2024 року була на 13% менша, ніж на початку лютого 2022 року [28]. Крім того, будівництво вимагає затрати значних ресурсів, в той час коли ціни на будівельні матеріали зростають, а дефіцит працівників у будівельній галузі великий переважно у зв'язку з мобілізацією. Також, враховуючи нестабільну військову ситуацію, населення майже не цікавиться житловими об'єктами на ранніх стадіях будівництва, надаючи перевагу купівлі вже готового житла. В першу чергу, це пояснюється значною кількістю ВПО, які терміново шукали житло в більш безпечних регіонах країни без можливості чекати закінчення будівництва. Таким чином, тимчасова затримка в спорудженні житлових об'єктів може призвести до активізації попиту та браку пропозиції нового житла після закінчення військових дій. Це також впливатиме на тенденції зміни на ринку іпотечного кредитування.

Альтернативним варіантом купівлі житла може стати його оренда, проте протягом останніх років вона теж дорожчає (рис. 2.2).

Крім того, орендну ставку підвищують, за житлом, яке вже винаймається. За даними НБУ, співвідношення цін та оренди коливається навколо довгострокового середнього, що свідчить про стабілізацію вторинного сегмента ринку в Києві. На даний час, середньостатистична вартість квартири в столиці прирівнюється до десяти років її оренди [29].

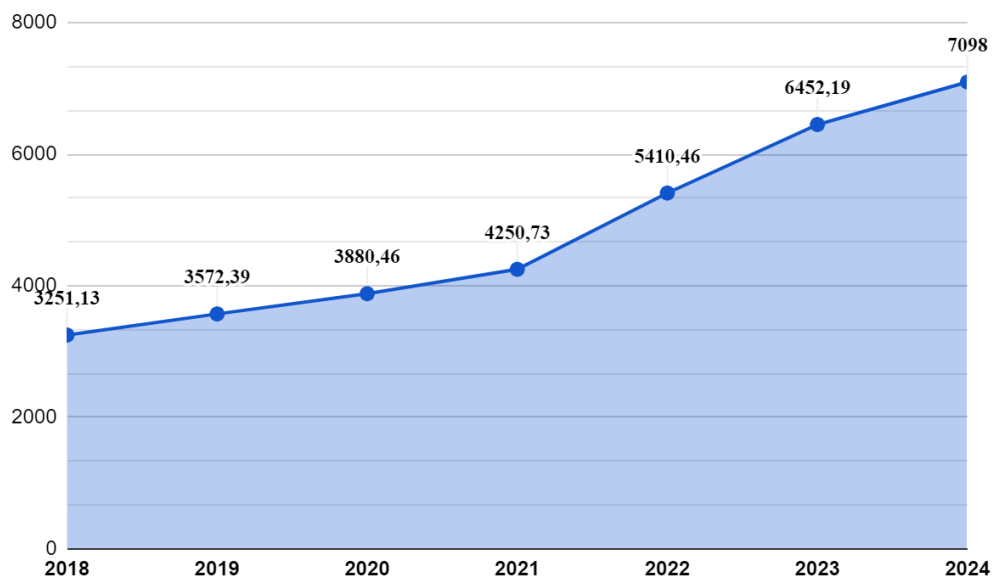


Рисунок 2.2 – Динаміка середньої орендної плати за 1-кімнатну квартиру в Україні протягом 2018-2024 рр., грн.

Джерело: побудовано автором на основі даних [26]

Купівельна активність на ринку житла в Україні протягом 2018-2024 років зазнала значних змін під впливом як внутрішніх, так і зовнішніх факторів (рис. 2.3). З наведеної діаграми можна побачити, що протягом 2018-2019 років кількість купівельних угод щодо житлової нерухомості поступово зростала, що пояснюється піднесенням українського ринку нерухомості починаючи з 2015 року. У 2020 році їх значення трохи скоротилося, враховуючи спалах інфекції COVID-19, який спричинив сповільнення економічної активності та, загалом, активний розвиток економіки не лише в Україні, а й у всьому світі, що також мало незначний вплив на український ринок нерухомості. Проте, вже у 2021 році українці придбали понад 325 тис. об'єктів житлової нерухомості, що стало рекордним показником не лише за аналізований період, а й за всі роки незалежності України. Кінець 2021 та початок 2022 років стали переломними для національного ринку нерухомості — загроза повномасштабного російського вторгнення та початок війни спричинили переміщення населення у безпечніші регіони держави, що мало значний вплив на подальший розвиток галузі. Зокрема, кількість купівельних угод на ринку житлової нерухомості України у 2022 році скоротилася майже втричі порівняно з попереднім піковим 2021 роком і становила близько 100,7 тис. договорів купівлі/продажу.



Рисунок 2.3 – Купівля/продаж житлової нерухомості в Україні протягом 2018-2023 рр.

Джерело: розроблено автором на основі даних [28]

Наразі, вітчизняний ринок нерухомості ще далекий від своїх довоєнних показників. У 2023 році кількість придбаних житлових одиниць становила більше 172 тис. об'єктів, що перевищує значення першого року повномасштабного вторгнення, проте ще не досягає довоєнного показника. За даними ЛУН, у першому півріччі 2024 року загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, становить 4,566,640 м² житла, що на 27% перевищує аналогічний період минулого року.

Разом з цим, варто зазначити, що зростання інтересу населення до купівлі готового житла пояснюється підвищеною увагою держави до цього питання. Зокрема, запуском державних програм “єОселя” та “єВідновлення”. Наразі, технологічною компанією blago зафіксовано понад 180 кейсів згідно з цими програмами та їх кількість продовжує рости.

Таким чином, ринок нерухомості безпосередньо впливає на процеси іпотечного кредитування в країні. Враховуючи складну військову ситуацію, підвищення цін на житлову нерухомість та обмежені можливості пересічних громадян придбати житло за власні кошти, зростання попиту українців на готове житло стимулює зростання попиту на іпотечні кредити, що, у свою чергу, спонукає

державу на розробку та втілення різних програм фінансування житла для населення.

2.2 Аналіз основних показників ринку іпотечного кредитування

Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні вказує на потребу також звернути увагу на суттєві зміни на ринку іпотечного кредитування. У даному пункті розділу зосередимося на кількісному аспекті розвитку динаміки іпотечного ринку: проаналізуємо основні показники ринку іпотечного кредитування, що дасть змогу конкретніше зрозуміти, як економічні зміни відображаються на його структурі та обсягах, а також як умови іпотечних програм в Україні впливають на даний сегмент ринку. Розглянемо загальні обсяги наданих українськими банками кредитів за цільовим спрямуванням протягом 2018–2024 років (рис. 2.4.).

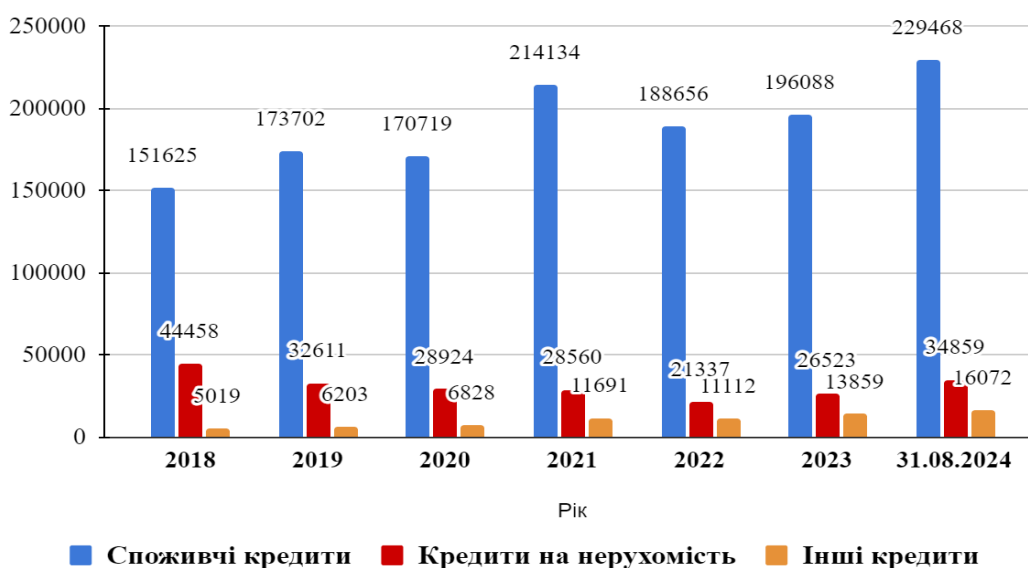


Рисунок 2.4 – Обсяги кредитування домашніх господарств за цільовим спрямуванням протягом 2018–2024 рр., млн. грн

Джерело: розроблено автором на основі даних [30]

З рисунку 2.4. можна побачити, що найбільшу частку в структурі наданих кредитів займають кредити, спрямовані на споживчі цілі, далі кредити на нерухомість і найменшу - інші кредити. Також, проаналізувавши діаграму, можна

стверджувати, що загалом обсяги наданих домашнім господарствам кредитів (зокрема, споживчих та інших) протягом вказаного періоду мали позитивну тенденцію до зростання, за винятком 2020 та 2022 років, які дещо її уповільнили через всесвітній спалах коронавірусу та повномасштабне військове вторгнення росії на територію України. Кредити на нерухомість демонструють зворотню тенденцію: з 2018 по 2022 рр. обсяг наданих позик з року в рік зменшувався, скоротившись більше ніж удвічі. Варто зазначити, що значне зменшення обсягів наданих кредитів на нерухомість, яке спостерігалось в 2022 р. з початком війни, не зупинило тенденцію до зростання таких позик у 2023-2024 роках. Разом з цим, станом 31.08.2024 обсяг виданих кредитів на нерухомість вже перевищив такий обсяг за весь 2023 рік.

Проаналізуємо обсяги кредитування нефінансових корпорацій протягом цього ж періоду (рис. 2.5).

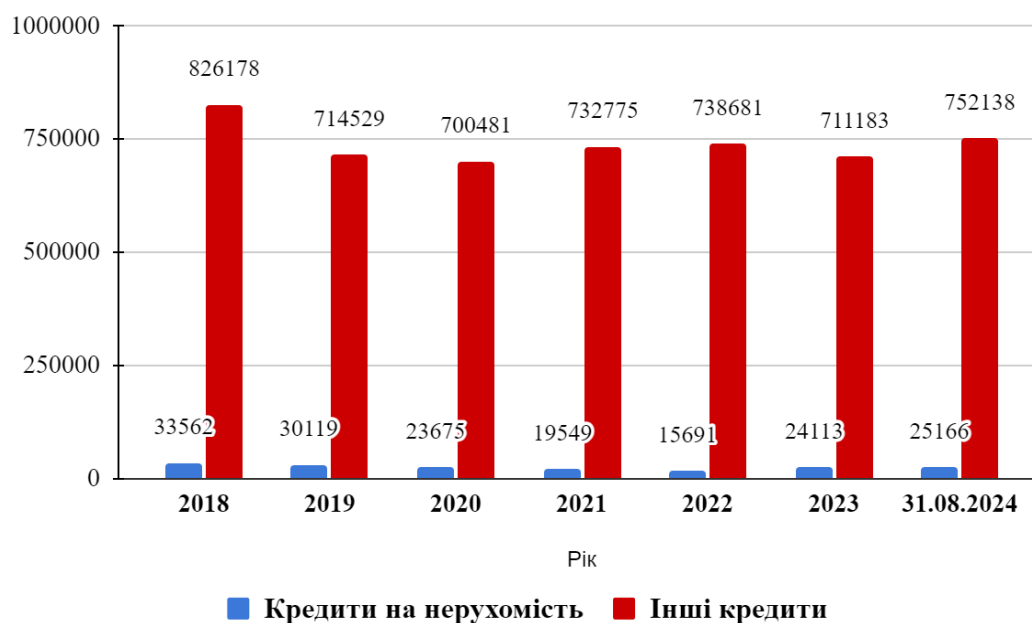


Рисунок 2.5 – Обсяги кредитування нефінансових корпорацій за цільовим спрямуванням протягом 2018–2024 рр., млн. грн

Джерело: розроблено автором на основі даних [30]

Загалом, можна стверджувати, що ситуація аналогічна. З 2018 по 2022 рр. обсяг кредитів на нерухомість поступово зменшувався, зокрема, якщо у 2018 р. цифра наданих кредитів досягала значення 33 562 млн.грн, то у 2022 вона

скоротилася трохи більше ніж удвічі, досягнувши лише 15 691 млн. грн. Серед основних причини: нестабільна економічна ситуація в країні та зростання відсоткових ставок, що зменшує попит на кредити. Поступове зростання обсягів починаючи з 2023 р. можна пояснити зменшенням відсоткових ставок та розробкою різних державних програм задля підтримки обсягів кредитування та стабілізації економіки держави.

Розглянемо обсяги виданих іпотечних кредитів протягом 2018-2024 рр., які визначають загальну динаміку на ринку іпотеки, враховуючи обсяги нових виданих кредитів та їх співвідношення з попередніми періодами (табл. 2.4.).

Таблиця 2.4 – Обсяги іпотечного кредитування домашніх господарств протягом 2018-2024 рр.

<i>Період</i>	<i>Загальний обсяг виданих кредитів, млн. грн.</i>	<i>Іпотечні кредити, млн.грн.</i>	<i>Частка, %</i>
2018	201 102	42 308	21,04
2019	212 515	26 616	12,52
2020	206 471	30 389	14,72
2021	254 385	28 693	11,28
2022	221 105	23 520	10,64
2023	236 470	30 258	12,80
31.08.2024	280 398	38 968	13,90

Джерело: розроблено автором на основі даних [30]

З наведеної вище таблиці можна побачити, що протягом аналізованого періоду частка іпотечних кредитів в складі загального обсягу виданих банками кредитів була нестабільною і постійно змінювалась. Зокрема, якщо у 2018 році вона становила 21,04%, то вже у наступному році її значення скоротилося майже вдвічі (12,52%), що зумовлено як збільшенням загальних обсягів кредитування протягом цього року, так і значним зменшенням наданих іпотечних позик домашнім господарствам. У 2020, попри COVID-19, обсяг наданих іпотечних кредитів знову збільшився, як і їх частка в загальному обсязі виданих кредитів, що пояснюється поживавленням на ринку нерухомості України та зниженням облікової ставки НБУ

в цьому році (рис. 2.6). Протягом 2021-2022 рр. зафіксовано найменший відсоток іпотечних позик, що зумовлено, зокрема у 2021 р., значним збільшенням обсягів кредитування, попри майже незначне зменшення іпотек, а в 2022 р. – політичною нестабільністю в країні, початком військових дій, невпевненістю населення щодо майбутніх доходів для погашення позики та різким підвищенням облікової ставки НБУ, що майже знищило ринок іпотеки в Україні. Починаючи з 2023 р. почалося пожвавлення на українському ринку іпотечного кредитування, що, передусім, обумовлюється запуском державної програми з фінансування житла - «єОселя», згідно якої певні соціальні групи, а саме працівники медичної, наукової та військової сфер, а також ВПО мають пільгові умови щодо оформлення іпотечних договорів. Разом з цим, облікова ставка НБУ почала знижуватись, що також стимулювало банківське кредитування населення.

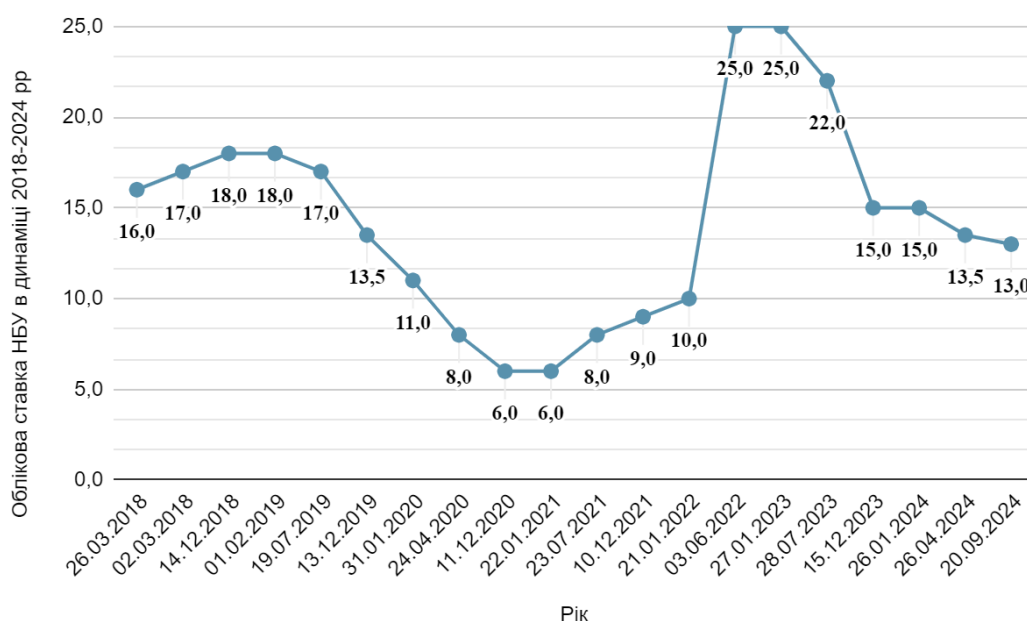


Рисунок.2.6 – Облікова ставка НБУ в динаміці 2018-2024 рр, %

Джерело: розроблено автором на основі даних [31]

Динаміка іпотечного кредитування нефінансових корпорацій протягом 2018-2024 рр. дещо відрізняється від кредитування домогосподарств за аналогічний період. На відміну від попередньої таблиці 2.4., тут можна простежити чітку тенденцію зменшення частки іпотечних кредитів в загальному обсязі наданих кредитів починаючи з 2019 року. Зокрема, до ключових факторів можна віднести:

незначна державна підтримка іпотечного кредитування, зростання вартості кредитів, скорочення попиту на комерційну нерухомість через спалах коронавірусу та перехід багатьох компаній на віддалений режим роботи, економічна нестабільність в Україні, особливо з початком військових дій у 2022 році, що підвищило ризики для бізнесу, а також зміна пріоритетів бізнесу, який, в першу чергу, зосередився виживанні, скороченні витрат та мобілізації ресурсів для забезпечення оперативної діяльності замість довгострокових капітальних інвестицій, зокрема в нерухомість. Попри вище перераховані фактори, починаючи з 2024 р. спостерігається зростання обсягів іпотечних кредитів, та, загалом, їх частки в загальному обсязі наданих кредитів, що зумовлено зниженням облікової ставки НБУ (рис. 2.6) та посиленою державною підтримкою сектору іпотечного кредитування.

Таблиця 2.5 – Обсяги іпотечного кредитування нефінансових корпорацій протягом 2018-2024 рр.

<i>Період</i>	<i>Загальний обсяг виданих кредитів, млн. грн.</i>	<i>Іпотечні кредити, млн.грн.</i>	<i>Частка, %</i>
2018	859 740	136 979	15,93
2019	744 648	152 323	20,46
2020	724 157	127 642	17,63
2021	752 324	108 206	14,38
2022	754 371	93 458	12,39
2023	735 295	92 454	12,57
31.08.2024	777 304	114 387	14,72

Джерело: розроблено автором на основі даних [30]

Якщо розглядати терміни кредитування, на які видаються іпотечні кредити, то вони поділяються на три категорії: до 1 року, від 1 до 5 років та від 5 і більше років (рис.2.7). Даний показник характеризує політику банківських установ як кредиторів щодо умов погашення іпотеки. Проаналізувавши наведену нище діаграму можна стверджувати, що найбільші суми іпотечних кредитів становлять позики більше 5 років, що пояснюється високою вартістю об'єктів нерухомості та

відносно невеликим середньостатистичним рівнем доходів громадян, що ускладнює виплату кредиту та передбачених за нього відсотків за короткий термін. Другу позицію займають іпотечні позики від 1 до 5 років, третю - до 1 року.

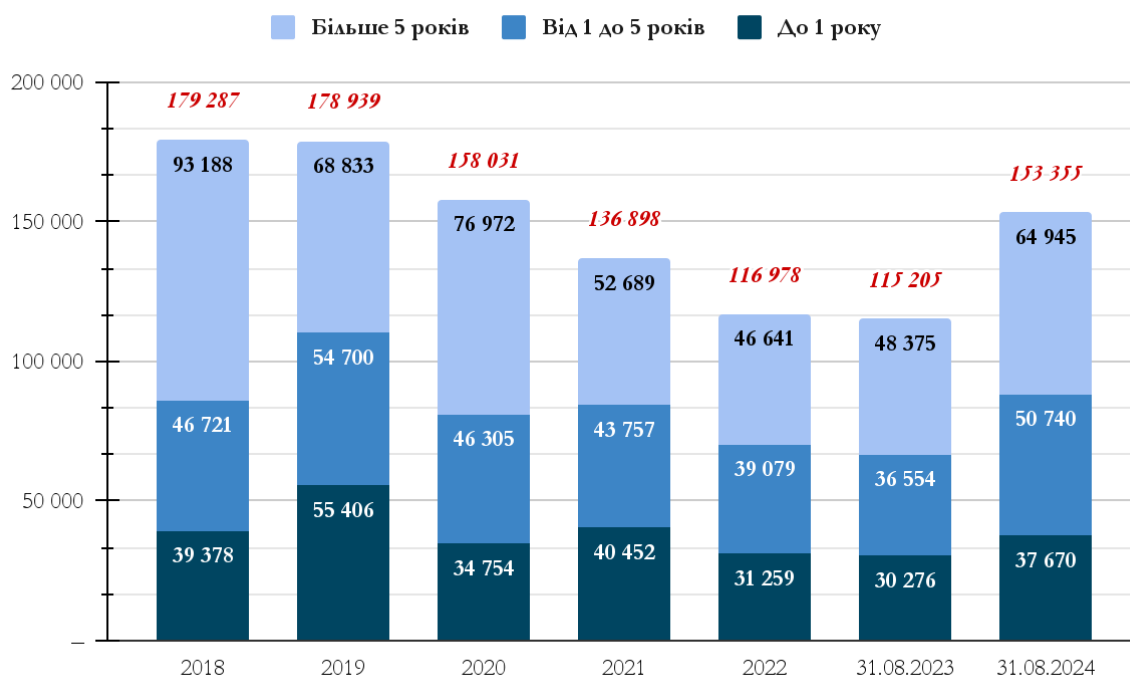


Рисунок 2.7 – Іпотечні кредити за строками погашення протягом 2018-2024рр.

Джерело: розроблено автором на основі даних [30]

Таким чином, протягом всього аналізованого періоду структура іпотечних кредитів за строками погашення залишалася фактично незмінною, попри коливання обсягів таких банківських позик. Також, варто зазначити, що враховуючи економічні та політичні труднощі, які переживає Україна починаючи з 2022 року, станом на серпень 2024 зафіксовано досить позитивні показники, які навіть перевищують річні значення за кілька останніх років.

Розглянемо відношення середньої місячної заробітної плати до вартості житла, який показує рівень його доступності для населення. Даний коефіцієнт часто використовують як для аналізу можливостей громадян щодо придбання нерухомості, так і для загальної оцінки економічної ситуації. Враховуючи недостатню кількість даних для аналізу цього показника по всій Україні загалом, проаналізуємо його для столиці України - м. Київ.

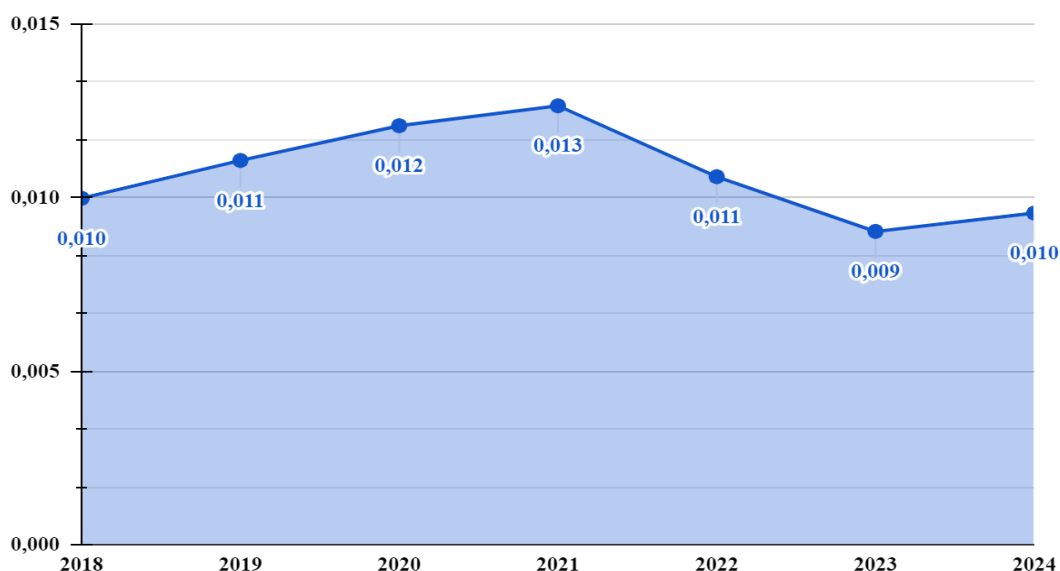


Рисунок 2.8 – Співвідношення середньої місячної зарплати та вартості 1-кімнатної квартири в Києві протягом 2018-2024рр.

Джерело: розроблено автором на основі даних [28],[32]

З наведеного вище рисунку 2.8 можна побачити, що загалом відношення середньостатистичної місячної зарплати до вартості 1-кімнатної квартири в Києві протягом 2018-2024рр. було відносно стабільним, коливаючись в межах 0,010-0,013. Такий показник свідчить про обмежену доступність житлової нерухомості для населення, адже процес накопичення коштів з метою придбання у подальшому власного житла, враховуючи невисокі доходи середньостатистичних громадян, вимагає немало років. Таким чином, для придбання 1-кімнатної квартири в столиці пересічному громадянину необхідно накопичити значну суму коштів або ж звернутися до банку для довгострокового кредитування житла чи отримати іпотеку, що робить такий вид кредитування досить популярним серед населення. Згідно останніх досліджень, середня ціна квартири на вторинці в роках заробітної плати станом на жовтень 2024 року коливається в діапазоні від 3,3 р. (-18% приріст за півроку) в Запоріжжі до 10 р. (+2% приріст за півроку) у Львові. Для Києва таке значення становить 8,3 р. (-6% приріст за півроку) [28]. Разом з цим, варто зазначити, що до лютого 2022 р., як правило, понад 90% усіх іпотечних кредитів погашались достроково.

З початком повномасштабної війни, обсяг іпотечних кредитів, за якими була прострочена заборгованість почала збільшуватись. Якщо на початку 2022 р. він становив 0,6%, то наприкінці березня цього ж року такий показник досягнув 42%. Проте, вже в кінці квітня кількість кредитів із простроченими виплатами скоротилася до 33%, а наприкінці червня - до 24%. Тенденція до зменшення прострочених іпотечних кредитів залишалася незмінною до кінця 2022 р. і була зафіксована на рівні 10%. Також, у червні 2023 р. 95% позичальників повернулися до графіка погашення отриманих іпотечних кредитів.

Вагомим показником рівня розвитку системи іпотечного кредитування в країні є співвідношення обсягів виданих іпотечних кредитів до рівня ВВП за рік. Враховуючи даний показник, ступінь розвитку іпотечної системи можна охарактеризувати наступним чином:

- не розвинена (менше 5% обсягу ВВП);
- частково розвинена (від 5% до 10% обсягу ВВП);
- розвинена (від 10% до 15% обсягу ВВП);
- добре інтегрована (від 15% до 20% обсягу ВВП);
- передова (від 20% до 50 % обсягу ВВП) [33].

Розглянувши рисунок 2.9 можна зробити висновок, що в Україні система іпотечного кредитування не розвинута та потребує удосконалення.

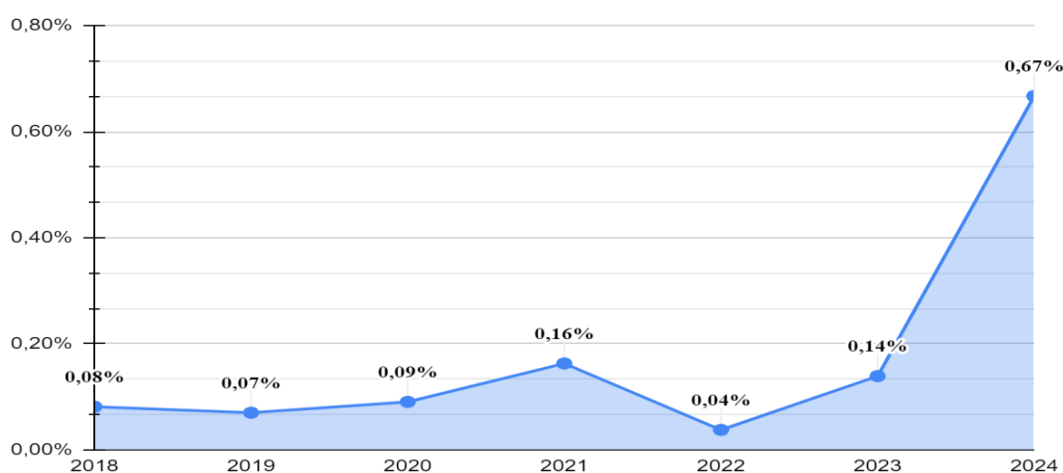


Рисунок 2.9 – Співвідношення обсягів виданих іпотечних кредитів до рівня ВВП протягом 2018 - III кварталів 2024 рр.

Джерело: розроблено автором на основі даних [26],[30]

Протягом вказаного періоду значення показника коливалося в межах 0,08-0,67%, не досягаючи навіть 1%, тоді як, до прикладу, у Данії він перевищує 100%, у Німеччині складає 40%, а в Польщі – 20% [34]. Серед основних причин, попри військові дії з початку 2022р., недостатньо розвинена нормативна база з питань іпотечного кредитування, наявність значних ризиків щодо придбання житла через нестабільну політичну та економічну ситуацію в країні та військовий конфлікт на сході, низький рівень фінансової грамотності громадян, низький ступінь довіри населення до українських банків тощо. До війни основною ціллю уряду у даному секторі кредитування було наростити частку іпотеки до 2% ВВП до 2024 року, проте з початком вторгнення показник знизився до свого мінімального значення за весь аналізований період – 0,04%. Попри це, з початку 2023 р., співвідношення обсягів виданих іпотечних кредитів до рівня ВВП почало стрімко збільшуватись. Зокрема, за III квартали 2024 року його значення досягло позначки 0,67% – максимального значення починаючи з 2018 року – і вже майже в 5 разів перевищило значення за весь попередній 2023 рік. Основною причиною такого зростання є впровадження державних програм фінансування та відновлення пошкодженого житла, зокрема, "єОселя" і "єВідновлення" та їх широка популярність серед бажаючих придбати або відновити житло за пільговими умовами. Звичайно, навряд чи до кінця поточного 2024 року значення показника досягне довоєнної планової цілі чи, тим більше, перевищить його, проте вже таке стрімке його зростання свідчить про позитивні зміни та розвиток системи іпотеки, незважаючи на загальну нестабільну ситуацію в країні.

Таким чином, можна зробити висновок, що попри останні позитивні тенденції на ринку іпотечного кредитування, загалом система іпотеки в Україні майже не розвинена. Причиною цьому є немало факторів, серед яких низька платоспроможність населення, невизначеність економічної та політичної ситуації, високі відсоткові ставки, недостатнє нормативне забезпечення тощо. Розробка та впровадження державних програм фінансування житла для населення має на меті значно покращити ситуацію, забезпечити вразливі категорії громадян житлом та вивести ринок іпотечного кредитування на новий рівень.

2.3 Дослідження державних програм фінансування житла

Державні програми фінансування житла відіграють важливу роль як у соціальному, так і в економічному аспектах, забезпечуючи одночасно вищу доступність житла для населення та маючи стабілізаційний ефект для економіки країни. Для соціально вразливих категорій громадян, таких як ВПО, військовослужбовці чи молоді сім'ї, такі програми знижують фінансове навантаження завдяки пільговим умовам та дозволяють стабілізувати вартість нерухомості на ринку, що стимулює попит на житлові об'єкти та сприяє розвитку ринку нерухомості. Водночас, державні програми іпотеки зменшують негативний вплив економічних коливань на ринок нерухомості та банківську систему, знижуючи ризики для обох сторін під час кредитування, сприяють створенню нових робочих місць в будівельній галузі та забезпечують додаткові надходження до державного бюджету. У сучасних умовах воєнного часу такі програми набувають особливого значення, оскільки сприяють відновленню житлового фонду країни, що був зруйнований чи пошкоджений внаслідок ворожих обстрілів, а також допомагають громадянам, які втратили свої домівки отримати нові.

З огляду на низку вагомих чинників, значна кількість сімей в Україні не має можливості придбати житло на ринку за власні кошти, оскільки чинні норми купівлі громадянами об'єктів нерухомості вимагають наявності значної суми особистих заощаджень. Від початку війни велика кількість громадян продовжує декларувати зниження рівня доходів (77%), і тільки 3% стверджують, що їх доходи зросли. Крім того, близько половини (47%) працевлаштованих не мають впевненості щодо подальшого стабільного отримання заробітної плати. В цей же час, на кредитному ринку банки пропонують іпотеку зі ставкою, яка коливається від 15% до 25% річних залежно від банку та програми, фіксуючи розмір початкового внеску від 30%. Перераховані фактори створюють ситуацію, що в державі з чисельністю населення майже 40 млн громадян, іпотеку мають

можливість отримати лише тисячі. Саме тому, як і в інших демократичних та цивілізованих державах, в Україні постановою Кабінету Міністрів України затверджено Порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом, який визначає механізм надання державної підтримки в будівництві або придбанні житлової нерухомості та забезпечення ним громадян [35]

Розглянемо найбільш актуальні та популярні державні програми фінансування житла в Україні протягом останніх кількох років.

З першого березня 2021 року в Україні була запущена державна програма кредитування житла під назвою "Доступна іпотека 7%", також відома як "Іпотека Зеленського". Відповідно до умов програми, отримати її можуть усі категорії населення. Основні критерії до позичальників пов'язані з їх віком, розміром доходу та категорією серед клієнтів у базі банків.

Виключне право на отримання іпотечного кредиту мають громадяни - резиденти України, які мають на меті стати власниками першого об'єкту житлової нерухомості. Також, варто зазначити, що отримувачем позики може бути тільки громадянин України віком до 50 років, який не володіє житловою нерухомістю загальною площею більше 50 кв. м, з максимально можливим доходом у розмірі 10 середніх заробітних плат в області, де розміщений предмет іпотечного договору (для м. Київ – 218,12 тис грн/місяць). При цьому, вік позичальника на дату завершення строку кредиту не повинен перевищувати 65 років. Останньою встановленою вимогою є розмір середньомісячного доходу за останні 6 місяців, який не повинен перевищувати десятикратного розміру середньомісячної заробітної плати в певній області України, де розташований предмет кредиту, обчисленого за офіційними даними Державної служби статистики [36] Основні умови кредитування програми "Доступна іпотека 7%" наведені в таблиці 2.6.

В рамках програми також встановлено вимоги щодо об'єктів нерухомості. Зокрема, предметом іпотечного договору може бути нерухоме майно, зареєстроване згідно норм законодавства, а саме: квартири, майнові права на них, житлові будинки із земельною ділянкою та об'єкти незавершеного будівництва. Вік

нерухомості не повинен перевищувати 3 років, отже об'єкт має бути введений в експлуатацію не раніше 2018 року. Крім того, загальна площа квартири з розрахунку на одну особу або сім'ю з двох осіб не може бути більшою 50 кв. м. Для кожного наступного члена сім'ї розмір житла дозволяється розширити на 20 кв. м. В іншому випадку, площа об'єкта може бути збільшена на 20%, проте відсотки за перевищені норми площі позичальник сплачуватиме вже не за пільговими 7%, а на загальних умовах банківської установи [37].

Згідно статистичних даних НБУ, у підсумку за 2021 рік банки видали 10,8 тис іпотечних кредитів на загальну суму 8,9 млрд грн, тоді як у 2020 це число становило 3,8 млрд грн. Таку цифру склали усі без винятку іпотечні банківські продукти, враховуючи пільгову програму. При цьому середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами впродовж 2021 року фіксувалася на рівні 16,5% на первинному та 13,8% – на вторинному ринках [30]. Загалом, за рік функціонування державної іпотечної програми «Доступна іпотека 7 %» станом на 17.02.2022 р. банками-партнерами було зафіксовано та підписано 1723 од. кредитних договорів на суму 1,472 млрд грн. на первинному та вторинному ринках. В загальній кількості до банків-учасників програми було надіслано 2364 заявки для участі в держпрограмі на сукупну суму 2,033 млрд грн [40].

Таблиця 2.6 – Характеристика державних програм фінансування житла в Україні

Критеріальна ознака	Вид програми	
	“Доступна іпотека 7 %” (запроваджена з березня 2021 року)	“єОселя” (запроваджена з жовтня 2022 року)
Сума відсоткової ставки	7 %	3 % - пільгова 7 % - загальна
Спосіб подання заявки	через банки-партнери програми	через портал «Дія» та банки-партнери програми
Мінімальний відсоток першого внеску	15%	20 %

Максимальна вартість нерухомості	2,5 млн грн. (позика надається на суму до 2 млн грн.)	не більше середньої вартості спорудження житла за областями України, визначену Мінрегіоном, помноженої на встановлені коефіцієнти (позика надається від 4 до 6 млн грн. залежно від банку)
Максимальний термін видачі кредиту	20 років	20 років
Структурна схема фінансування	здешевлення вартості обслуговування кредиту шляхом компенсації державою частини відсоткових платежів банкам	кредитування фінансується державною компанією Укрфінжитло. 7% річних: *банк отримує як прибуток у розмірі 4% за посередницькі ф-ції, а держава у розмірі 3% річних. 3% річних: банк отримує прибуток у розмірі 3% річних за посередницькі ф-ції, а держава повертає вкладені кошти.
Банки-партнери	ПриватБанк, Укргазбанк, Ощадбанк, "ОТП банк", "Глобус", Мегабанк та Кредобанк	ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк, Укрексімбанк, банк "Глобус", Sky Bank, банк Кредит Дніпро, СЕНС банк, ТАСКОМБАНК, БІЗ

Джерело: розроблено автором на основі даних [37], [38]

Проте, після початку війни ситуація з іпотечним кредитуванням в Україні загострилася, а "Доступна іпотека 7%" не виправдала очікувань. В результаті цього, в жовтні 2022 року в тестовому режимі було запущено нову державну іпотечну програму під назвою "єОселя". Основна відмінність програми "єОселя" від програми "Доступна іпотека 7%" полягає в джерелі фінансування. Зокрема, у старій програмі банки-партнери отримували компенсацію за різницю між ринковою та фактичною ставками від уряду з державного бюджету, яка проводилась через Фонд розвитку підприємництва. Таким чином, у випадку, якщо після початку війни в держбюджеті урядом не буде передбачено виплат для відшкодування такої різниці між відсотковими ставками, то позичильники повинні будуть продовжувати здійснювати виплати за отриманими іпотечними кредитами вже за повною ставкою. Станом на жовтень 2022 року ставки за іпотекою в приватних банках

коливалися в межах від 11,5% до 24,7% річних, а в державних – до 10% [40]. За умовами ж нової державної іпотечної програми "єОселя" банки надаватимуть кредити населенню не за рахунок власних коштів, а за фінансування державної Української фінансової житлової компанії.

Таким чином, з 1 жовтня 2022 року була запущена нова державна програма фінансування житла «єОселя», яка передбачає прозорі умови, зрозумілий механізм отримання і погашення позики, а також фіксовану відсоткову ставку на рівні 3%. Спочатку програма була передбачена лише для пільгових категорій населення (табл. 2.7).

Проте, восени 2024 року уряд оновив програму “єОселя”, розширивши коло її можливих учасників. Відтепер взяти участь у програмі мають можливість також ветерани війни, внутрішньо переміщені особи (ВПО) та інші громадяни (табл. 2.7). Ставка кредитування для вище перерахованих категорій громадян становить 7% річних [38].

Таблиця 2.7– Учасники державної іпотечної програми “єОселя”

Пільгова ставка 3% річних	Загальна ставка 7% річних
---------------------------	---------------------------

• військовослужбовці за контрактом (захисники України, силовики та члени їхніх сімей) • медичні працівники закладів державної та комунальної форми власності • педагогічні працівники закладів державної та комунальної форми власності • наукові та науково-педагогічні працівники закладів державної та комунальної форми власності • офіційно працевлаштовані в Україні не менше 6 останніх місяців	• ветерани війни та члени їх сімей, учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих Захисників і Захисниць України • внутрішньо переміщені особи (ВПО) • інші громадяни, які не є власниками житлової нерухомості, або його площа не перевищує 52,5 м² плюс 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково
--	--

Джерело: розроблено автором на основі даних [38]

Також, до основних умов програми "єОселя" відноситься тип об'єкта житлової нерухомості, його площа, розташування та експлуатація.

1. Житло повинно розміщуватись у багатоквартирному житловому будинку (за винятком державної чи комунальної форм власності) або ж право власності на квартиру, що конструюється.
2. Площа квартири не повинна перевищувати 52,5 м² плюс 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково.
3. Розташування виключно на території України, крім тимчасово окупованих територій та районів, де ведуться активні бойові дії.
4. Помешкання, розташоване в обласних центрах, повинно бути новим або зданим в експлуатацію не більше ніж 10 років тому.

Також, варто зазначити, що за даною програмою банками на вибір позичальника пропонується два графіки погашення позики: ануїтет, за яким заборгованість виплачується рівними сумами кожного місяця та класичний, за яким сума щомісячного платежу поступово знижується.

За актуальними підсумками Укрфінжитла, з початку впровадження програми "єОселя" станом на 06.11 2024 р. видано 14 055 од. кредитів на загальну суму 22 709 млн. грн. (рис. 1.10).

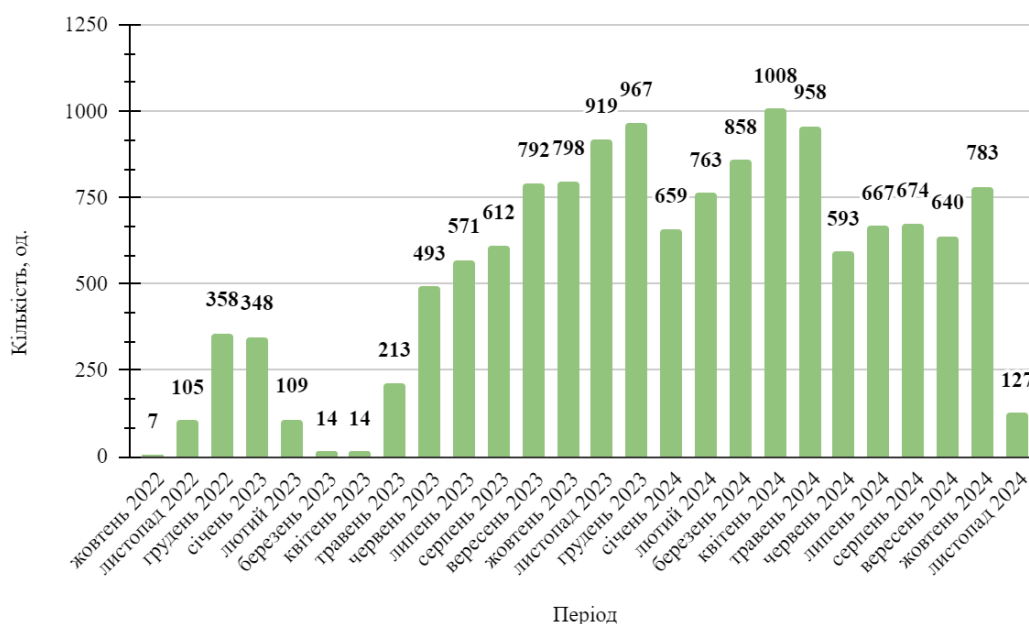


Рисунок 2.10 – Динаміка видачі іпотечних кредитів за програмою “єОселя” у розрізі місяців

Джерело: розроблено автором на основі даних [41]

З вищенаведеного рисунку 2.10 можна констатувати, що державна іпотечна програма “єОселя” є досить популярною серед населення і з кожним роком тільки набирає обертів.

Також, варто зазначити, що найбільше житлових об'єктів було придбано громадянами на вторинному ринку 9861 од. (70,2%), придбали у забудовника 3517 од. (25%), на первинному ринку - 677 од. (4,8%).

Якщо розглянути обсяг наданих кредитів в розрізі банків-партнерів програми, то можна прослідкувати, що лідерами є Ощадбанк, ПриватБанк та Укргазбанк (рис.2.11).

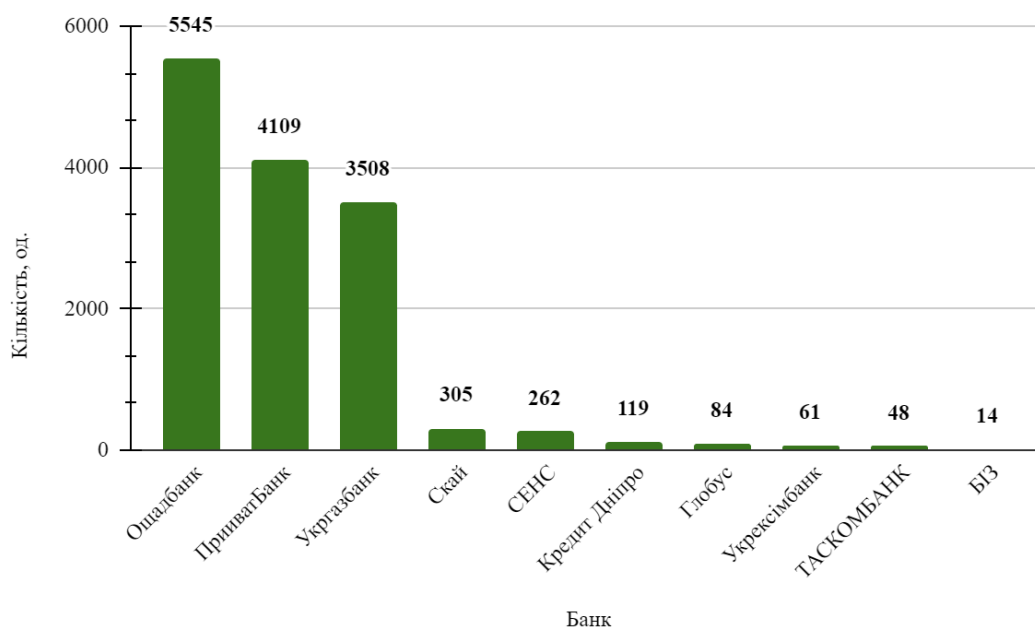


Рисунок 2.11 – Обсяг наданих іпотечних кредитів в розрізі банків-партнерів програми “єОселя”

Джерело: розроблено автором на основі даних [41]

Серед категорій громадян, які отримали найбільшу кількість кредитів військовослужбовці (7794 од.), педагоги (1184 од.) та медики (1157 од.), також значна частина позик припадає на категорію інші (2879 од.) (рис. 2.12).

Лідуючими регіонами за кількістю виданих іпотечних кредитів залишаються Київська обл. (3835 од.) та м. Київ (2764 од.), Львівська обл. (830 од.), Одеська обл. (682 од.), Вінницька обл. (641 од.), Рівненська (604 од.) та Волинська обл. (592 од.) (Додаток В).

Ще одна трохи менш відома, проте не менш цікава ініціатива – пільгове іпотечне кредитування ВПО. Дана державна програма була впроваджена в 2022 році через стрімке зростання кількості українців, які змушені були покинути свої домівки у зв'язку з військовими діями. Відповідно до умов цієї програми пропонуються позики під 0-3% річних терміном до 20 років з мінімальним початковим внеском 10%. Такі державні кредити на житло для постраждалих сімей сприяють стабілізації ринку нерухомості в Україні та пришвидшують соціально-економічний розвиток держави в цілому.

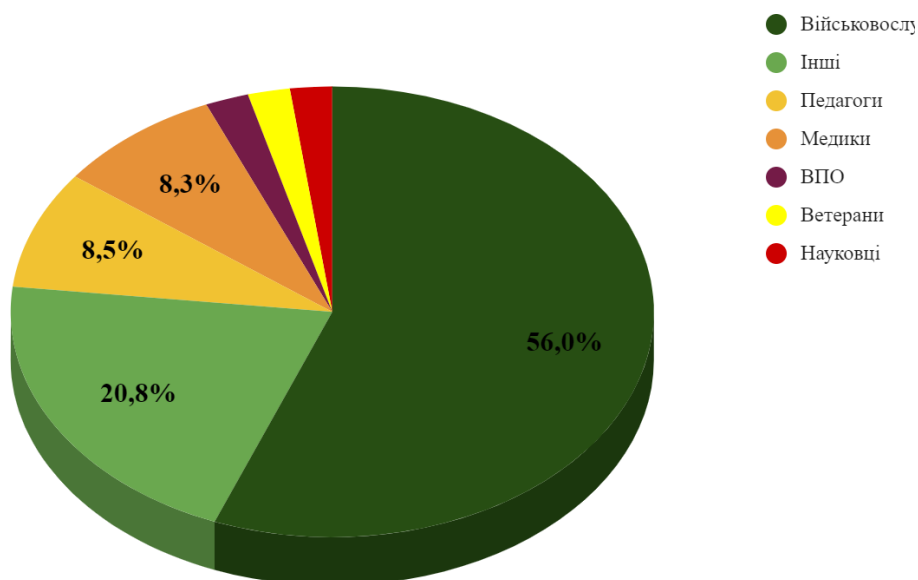


Рисунок 2.12 – Структура виданих кредитів в розрізі категорій громадян в рамках програми “єОселя”

Джерело: розроблено автором на основі даних [41]

У підсумку можна сказати, що державні програми фінансування житла дійсно відіграють значущу роль в житті держави та її громадян. Уряд України намагається максимально стимулювати розвиток іпотечного кредитування в державі, забезпечуючи суттєву фінансову підтримку для банків та позичальників. На сьогодні, в умовах війни, досить складно підтримувати вигідні умови для безперервного розвитку іпотечного кредитування. Тим не менше, це вкрай потрібно з огляду на руйнування та знищення значних обсягів житлового фонду держави. Таким чином, саме банківське іпотечне кредитування може стати ефективним інструментом залучення внутрішніх інвестицій, підтримуючи економічне і соціальне відновлення України.

Висновки до розділу 2

Ринок нерухомості є одним із ключових чинників, що впливають на розвиток іпотечного кредитування в Україні. Особливо це стало очевидним в умовах війни, коли зростання цін на житло, зниження купівельної спроможності

населення та масштабні руйнування житлового фонду створили нові виклики для фінансового сектору та держави. У цих обставинах зростання попиту на готове житло спонукало підвищений інтерес до іпотечних кредитів, що, у свою чергу, потребує від держави розробки та впровадження ефективних програм фінансування житла. Такі програми мають на меті не лише забезпечення житлом соціально вразливих категорій громадян, але й стимулювання розвитку ринку іпотечного кредитування загалом.

Попри наявність певних позитивних тенденцій, іпотечна система України залишається недостатньо розвиненою. Це зумовлено низкою факторів, серед яких низький рівень платоспроможності населення, висока вартість кредитних ресурсів, невизначеність економічної та політичної ситуації, а також недостатність нормативно-правового регулювання. Високі відсоткові ставки і ризики для банків значно обмежують можливості широкого доступу громадян до іпотечних позик. У таких умовах роль держави стає вирішальною: саме уряд має створювати сприятливі умови для розвитку іпотечного ринку, забезпечуючи фінансову підтримку як для банків, так і для позичальників.

Розвиток іпотечного кредитування має надзвичайно важливе значення для економічного і соціального відновлення України. Завдяки ефективним державним програмам фінансування житла можна не лише забезпечити громадян доступним житлом, а й залучити внутрішні інвестиції, спрямовані на відбудову житлового фонду та стимулювання економіки. Іпотечне кредитування є потужним інструментом стабілізації фінансової системи, забезпечення довіри між учасниками ринку та відновлення соціальної рівноваги. Таким чином, підтримка державою іпотечного ринку є не лише необхідною умовою для його розвитку, але й гарантією довготривалої стабільності та сталого прогресу країни.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1 Потенціал вирішення проблем вітчизняного ринку іпотечного кредитування в умовах воєнного стану

Дослідження основних показників ринку іпотечного кредитування в Україні та аналіз його поточного стану дозволили виокремити низку факторів, які суттєво перешкоджають його стабільному і динамічному розвитку. Зокрема, доцільно розглянути та деталізувати основні проблеми розвитку іпотечного ринку України в період воєнного стану (рис. 3.1).

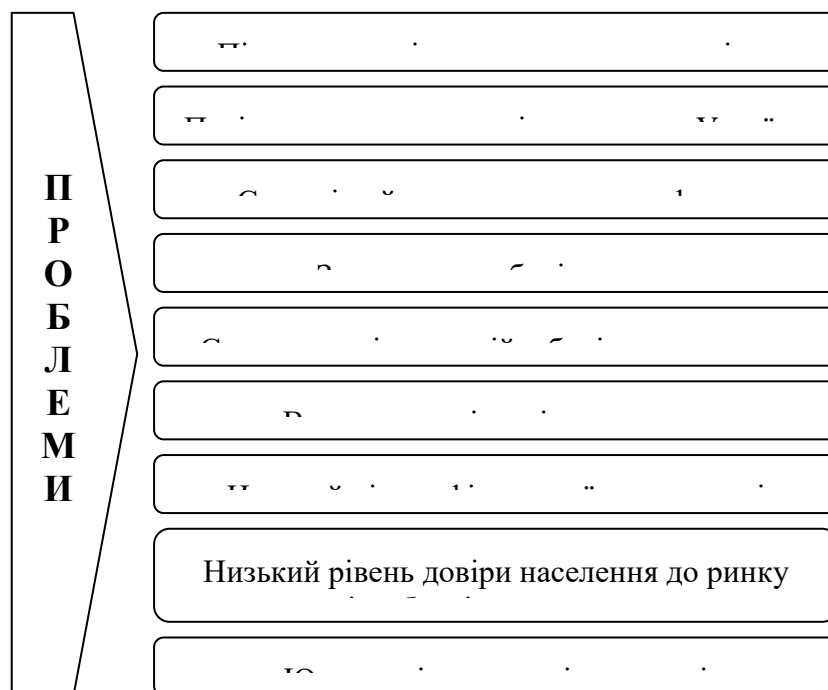


Рисунок 3.1– Основні проблеми розвитку іпотечного ринку України в період воєнного стану

Джерело: побудовано автором самостійно

Наразі найбільш болючою та нищівною проблемою не лише для вітчизняного ринку іпотечного кредитування, але й для всієї України є воєнний

стан в країні та невизначені терміни його припинення, що значно ускладнює економічну ситуацію, впливає на соціальну стабільність та загальну інвестиційну привабливість держави. Для ринку іпотечного кредитування, це означає підвищення ризиків і зростання втрат для банківських установ, зниження рівня довіри громадян, як потенційних позичальників, до довгострокових фінансових зобов'язань, а також падіння платоспроможності населення. Значна кількість жителів країни втратила джерела стабільних доходів або стикнулася з неочікуваними фінансовими труднощами, що має значний вплив на їхні можливості одержання іпотечних кредитів та їх обслуговування. Безсумнівно, рівень доходів населення і до початку війни не досягав високих показників, порівняно з іншими європейськими країнами, і був вагомою перешкодою для розвитку національного ринку іпотечного кредитування. Зокрема, слабкий розвиток іпотеки в Україні за останнє десятиліття спричинив ситуацію, за якою сім'я із середніми доходами змушена роками заощаджувати кошти для придбання власного житла. Лівова частка громадян не мала достатньої кількості заощаджень або ж достатніх доходів для виконання банківських вимог щодо першого внеску, регулярних платежів та витрат на обслуговування кредиту у разі його отримання. До того ж, значна частина доходів українців і нині спрямована саме на базові потреби, що великою мірою знижує можливість заощадження коштів з метою купівлі житла. Рівень офіційно задекларованих доходів протягом досліджуваного періоду також залишається відносно невисоким, порівняно з цінами на житлову нерухомість, що перешкоджає українцям отримати іпотечний кредит через суворі банківські вимоги щодо фінансової звітності. За даними Світового банку, кількість людей в Україні, які живуть за межею бідності, від початку повномасштабної війни збільшилася вдесятеро [42]. Разом з цим, як до початку військових дій на території держави, так і зараз, ситуацію значною мірою ускладнює нерівномірний розподіл доходів громадян у різних областях. В окремих регіонах країни рівень доходів населення є настільки низьким, що іпотечні кредити стали фактично недосяжним навіть при умові стабільного ринку нерухомості та запровадженні державних програм фінансування житла. В довоєнний період, така ситуація призвела до

концентрації ринку іпотечного кредитування тільки у великих містах, де рівень доходів жителів значно вищий.

Водночас, постійні військові обстріли з боку країни-агресора призвели до суттєвих втрат та пошкоджень житлового фонду держави, що ставить під загрозу заставну нерухомість та спонукає фінансові установи переглядати політику щодо вартісної оцінки майна та його прийому в якості забезпечення під кредит. Таким чином, банки, побоюючись високого ризику знищення або знецінення заставленого майна, змушені посилювати вимоги до позичальників, підвищувати ставки за іпотекою або взагалі припинити її надання на невизначений термін, що робить іпотечні кредити менш доступними для населення та в цілому гальмує розвиток іпотечного кредитування в Україні. Альтернативним варіантом запобігання цілковитого краху, який чекав на національний ринок іпотеки з початком війни стало впровадження державної програми фінансування житла “єОселя”, що значно пожвавило ринок та надало можливість соціально-вразливим та постраждалим громадянам взяти кредит на житло за вигідними ставками. Проте, ризики нових іпотечних договорів для обох сторін залишаються досить високими, адже немає ніяких гарантій, що наступного дня у це житло не влучить ворожа ракета.

Воєнний стан також значною мірою погіршив економічну ситуацію, спровокувавши різке зростання інфляції, падіння курсу національної валюти та турбулентність економічної системи. Постійні коливання курсу гривні та інфляційні процеси спровокували ряд інших негативних наслідків, таких як знецінення доходів населення, дорожчання будівельних матеріалів, подорожчання енергоресурсів та інше, що призвело до зростання цін на житлову нерухомість. Традиційно вартість нерухомості прив'язана до долара США, тому девальвація гривні спонукає забудовників переглянути ціни і у національній валюті. Наразі на ринку нерухомості пропонується так звана «фіксація» довоєнного курсу валют, що сприяє зростанню попиту житло для інвесторів із збереженнями в іноземній валюті. Однак, враховуючи воєнно-політичну та соціально-економічну ситуацію у різних регіонах України, вартість квадратного метра житла істотно різниться. Наприклад, у Львові житло в новобудовах станом на серпень 2022 року вартувало 42 500

грн./кв. м, що аналогічно цінам й у столиці. Найнижча вартість квадратного метра зафіксована у Хмельницькій області – 19 000 грн. Не менш значущим індикатором є динаміка зміни вартості житла у новобудовах. Так, за цим показником лідером залишається Закарпатська область. Якщо у 2021 році середньостатистична вартість квадратного метра в новобудові складала від 13 000 грн., то у 2022 році вона зросла майже втричі – до 38 500 грн. Варто зауважити, що підвищення цін на житло спровоковане не лише зростанням курсу іноземних валют, а і високим рівнем зацікавленості ВПО у придбанні житла у населених пунктах, віддалених від бойових дій [43]. Перераховані чинники значно посилили фінансові ризики не тільки для позичальників, але і для кредиторів, що неопосередковано відбивається на рівні процентних ставок за іпотечними кредитами, адже банки змушені підвищувати відсоткові ставки, щоб компенсувати можливі ризики.

Ще однією проблемою, яка має безпосереднє відношення до ринку іпотеки є стан будівельної галузі. З початком повномасштабної війни в Україні сектор будівництва зіштовхнувся з серйозними викликами, які великою мірою ускладнили його подальший розвиток та негативно вплинули на доступність житлових об'єктів для населення. Велика кількість проєктів з будівництва була призупинена через початок бойових дій, окупацію територій та знищення інфраструктури. За даними Держстату, у 2022 році обсяги будівництва в Україні скоротилися на майже 65% порівняно з 2021 роком, враховуючи той факт, що до початку війни індекс будівельної продукції протягом шести років поспіль демонстрував позитивну динаміку зростання. Все ж, попри те, що за підсумками 2023 року обсяг будівельних робіт в Україні збільшився на 22,6% порівняно з попереднім роком, будівництво житлових об'єктів однаково скоротилося на 4,6% [27]. Наслідком скорочення будівництва може стати дефіцит нової житлової нерухомості, що, в свою чергу, може обмежити пропозицію на ринку нерухомості та зробити іпотеку менш доступною для населення. Крім того, масштабні руйнування житлових масивів у зонах активних бойових дій призвели до скорочення загальної кількості доступного житла, що спровокувало підвищення попиту на житлову нерухомість у відносно безпечних західних регіонах України та зростання вартості житла.

Також, через нестабільну економічну ситуацію, постійну загрозу обстрілів інфраструктури та інші ризики, спостерігається значне скорочення інвестицій у будівництво. Інвестори утримуються від фінансування нових будівельних проєктів, що унеможливорює розширення ринку житлової нерухомості, яке безпосередньо впливає на іпотечне кредитування. Звичайно, фіксуються нові поодинокі проєкти у західних регіонах держави, проте для повноцінного відновлення ринку нерухомості цього недостатньо.

Не менш важливою проблемою є вимушена еміграція населення, що створює серйозні виклики для ринку іпотечного кредитування в Україні. Масовий виїзд громадян, зокрема працездатного населення, суттєво зменшує платоспроможний попит на житлову нерухомість, а як наслідок - на іпотечне кредитування. Виїзд за кордон молодих кваліфікованих працівників, які зазвичай мають стабільний дохід і вважаються основними учасниками іпотечних програм, спричиняє труднощі для банківських установ як кредиторів, які спеціалізуються на іпотечному кредитуванні, оскільки така ситуація певною мірою обмежує можливості банків для розширення клієнтської бази та нарощення обсягів кредитування. Крім того, для тих, хто вже перетнув кордони держави, але має іпотечні зобов'язання в Україні, виникає проблема їх виплати та обслуговування. Таким чином, через зміну фінансового становища емігрантів банки часто зіштовхуються з підвищеними ризиками прострочень або ж взагалі невиконання кредитних зобов'язань.

Крім того, рівень довіри населення до ринку нерухомості та банківської системи в умовах війни значно знизився. Попри впровадження надійних державних програм іпотечного кредитування житла, в умовах економічної турбулентності та загальної нестабільності значна кількість громадян відкладають рішення щодо купівлі житла в Україні через небезпідставні побоювання щодо довгострокової стабільності економіки, власної безпеки та можливості повернення до нормального життя.

Воєнний стан також акцентував увагу на деяких юридичних та правових труднощах, що стосуються забезпечення прав банків-кредиторів і захисту інтересів

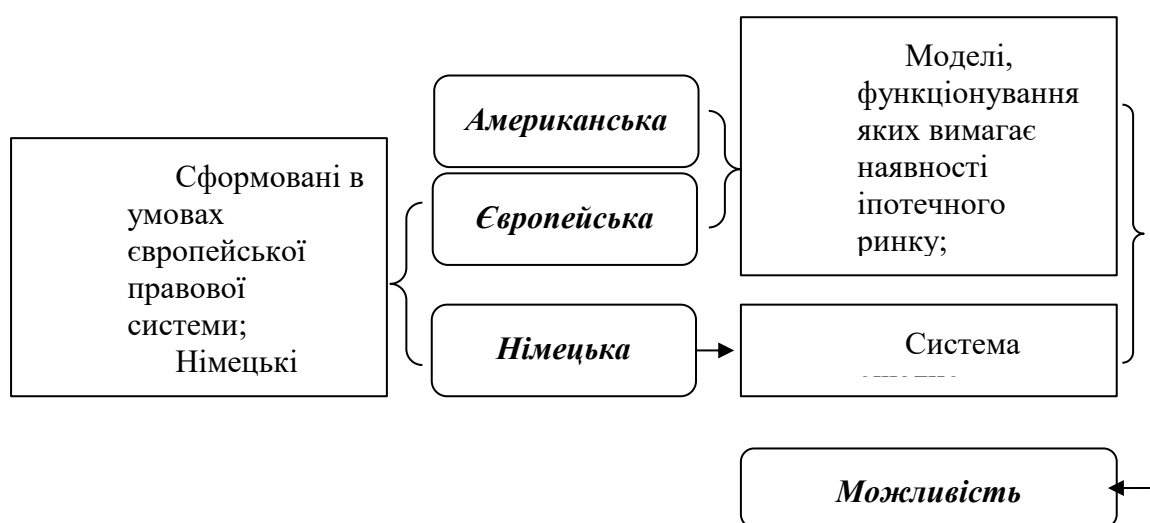
позичальників. До прикладу, трапляються випадки, що позичальники, які вимушено покинули межі держави втратили контакт з банками. Такі ситуації свідчать про те, що існуючі правові механізми в умовах воєнного стану потребують коригування, оскільки вони не враховують ризики та труднощі, які виникають в поточній ситуації. В іншому ж разі, відсутність чіткого регулювання вітчизняного іпотечного ринку у воєнний час може викликати збільшення кількості судових спорів та конфліктів між кредиторами і позичальниками.

Таким чином, попри численні виклики, проведений аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні на сучасному етапі його розвитку має значний потенціал для подолання поточних проблем і відновлення стабільності навіть у складних умовах воєнного стану, про що свідчать досить позитивні тенденції за останній рік. Проте, аналіз також дав можливість дійти висновку, що повноцінне функціонування механізму іпотечного кредитування зможе розвиватись на належному рівні лише за умов припинення війни, стабілізації економічної ситуації в країні та нормалізації рівня інфляції. Також, не менш важливо наразі реалізовувати ефективні заходи для підвищення інтересу громадян, які виїхали за кордон з початком війни, повертатись жити та працювати в Україні, адже це неабияк необхідно для подальшої відбудови національної економіки та, як наслідок, оптимізації стану ринку іпотечного кредитування у майбутньому. З метою застосування системного і комплексного підходу до розв'язання проблем українського ринку іпотечного кредитування, розглянемо зарубіжний досвід у цій сфері.

3.2 Сценарії застосування зарубіжного досвіду для посилення іпотечного кредитування в Україні

Диверсифікація систем іпотечного кредитування у різних країнах зумовила появу різноманітних підходів до дослідження сценаріїв іпотечного кредитування. На наш погляд, зарубіжні моделі іпотечного кредитування варто розглянути, виходячи із їх відкритості для ринку капіталу. Це допоможе використати зазначений зарубіжний досвід для подальшого посилення іпотечного кредитування в Україні. Відповідно, можемо виокремити такі як модель збалансованої автономії та розширена відкрита (дворівнева) модель (рис. 3.2). Їх особливість полягає в тому, що дані моделі створюють альтернативні за формою організації підходи реалізації іпотечного кредитування.

Рисунок 3.2 – Моделі іпотечного кредитування



Джерело: складено автором самостійно

Модель збалансованої автономії або, іншими словами, ощадно-позичкова модель, набула розповсюдження у таких країнах як Німеччина, Франція та США. Головними учасниками, які сприяють її ефективному функціонуванню, є приватні ощадні каси: Bausparkasse – у Німеччині, LivretEpargne Logement – у Франції, Savings&Loans – у США [44].

Основною метою діяльності ощадних кас є формування статутного капіталу, за рахунок якого згодом фінансуються іпотечні кредити. Суть їх діяльності полягає в наступному: протягом певного часу позичальник накопичує кошти з метою придбання нерухомості; заощадивши близько 45% вартості нерухомого майна, його покупець отримує від держави дотацію, що становить

близько 10% її вартості й оформляє кредит строком на 10–15 років для сплати залишкової вартості. З боку банку, така позиція фінансується коштами з цільових заощаджень своїх клієнтів [45].

З формою власності ощадкаси у Німеччині у дві великі категорії. До першої належать ощадні каси акціонерних товариств, які підпорядковуються великим банкам і страховим компаніям. До другої категорії відносять ощадкаси регіонів, тобто федеральних земель.

До основних переваг ощадно-позичкової моделі відносять захист від впливу кризових процесів, які можуть виникнути на кредитному та фінансовому ринках; відсутність необхідності з боку позичальника доводити власну фінансову спроможність, адже вона підтверджується в процесі накопичення капіталу; відносно низька відсоткова ставка річних, порівняно з її середнім значенням на кредитному ринку; можливість отримання іпотечної позики громадянами незалежно від рівня доходів; висока ефективність моделі за умови незначних витрат.

До основних недоліків такої моделі можна віднести обмежений доступ позичальників до використання накопичених коштів; можливе хибне уявлення позичальників про систему, псевдо “фінансову піраміду”[45].

Потенціал впровадження даної моделі в Україні має обмежений характер. В першу чергу, це пояснюється тим, що фінансові ресурси, необхідні для запуску цього механізму, обмежені накопиченнями потенційних позичальників, рівень доходів яких відносно низький та недостатній для реалізації проєктів. Разом з цим, впровадження такої моделі вимагає значних зусиль для розробки та вдосконалення законодавчої бази. Крім того, гарантувати надійність вкладень та ефективність функціонування ощадно-позичкової моделі спроможна лише держава шляхом фінансових впливів та субсидування відсоткових ставок, не залучаючи наявні фінансові ресурси ринку.

Широке розповсюдження даної моделі в економічно розвинених країнах, зокрема Німеччині, пояснюється високими доходами більшості потенційних позичальників та відносною стабільністю фінансово-економічної системи. У свою

чергу, економіка України не може забезпечити такі умови, тим більше, зважаючи на воєнний стан та нестабільне економічне середовище. Середньостатистичний рівень доходів українців переважно нижчий, ніж до прикладу, у німців, а стан економіки постійно зазнає впливу форс-мажорних обставин.

Ще однією моделлю іпотечного кредитування, яка досить поширена в зарубіжних країнах, є така, що спирається на первинний ринок заставних цінних паперів. Дана модель дозволяє спрощеним шляхом залучити необхідні фінансові ресурси. У такому разі заставні цінні папери за виданими кредитами використовуються банківськими установами з метою забезпечення акумуляції із зовнішнього середовища фінансових ресурсів, що, таким чином, дає змогу залучити необхідну суму коштів для забезпечення процесів кредитування.

Джерелами зовнішніх ресурсів можуть бути боргові цінні папери, міжбанківські кредити, кошти вкладників тощо. Кількість учасників кредитних відносин у даній моделі обмежується на законодавчому рівні. З метою організації процесів цієї моделі створюються спеціалізовані учасники ринку, які провадять свою діяльність у сфері іпотечного кредитування [46]. Такі професіонали, зважаючи на стан ринку, встановлюють обсяг кредитів, який пропонуються та ставку за такими кредитами. Роль банків у даній моделі полягає у забезпеченні функцій кредитора, емітента та установи з обслуговування позик та заставних [45].

Дана модель особливо розповсюджена у переважній частині країн Європи, Ізраїлі, Австралії, країнах Південної Америки. Також, вона цілковито відповідає поняттю ринкової, адже відкриває значні можливості для залучення додаткових фінансових ресурсів на ринку капіталу. Проте, застосування даної моделі на українському іпотечному ринку теж має обмежені можливості, що пояснюється її значною залежністю від стану економіки в країні та фінансового потенціалу національного ринку. Крім того, модель відносин, яка складається в рамках даної моделі ринку не дозволяє державі як регулятору встановлювати обмеження за ціною іпотечного кредиту та його строків, оскільки ці параметри самостійно встановлюються банками, спираючись на ситуацію, яка складається на

фінансовому ринку. Разом з цим, обмежене коло учасників ринку підвищує ризики щодо монополізації цього сектору та завищені ставок за іпотечними кредитами.

Американська модель іпотечного ринку, на противагу згаданим вище, базується на ресурсах первинного та вторинного ринків. У такому випадку на первинному ринку здійснюється кредитування позичальників, на вторинному рефінансування банківських установ завдяки цінним паперам, забезпечених заставами на нерухомість. До учасників такої моделі належать банки, позичальники, іпотечні агенції, страхувальники іпотек тощо [45].

Грошові потоки, задіяні в процесі іпотечного кредитування, охоплюють усю фінансову систему. Схема кредитування в американській моделі іпотеки наступна: позичальник отримує іпотечний кредит, зобов'язуючись щомісяця виплачувати основний борг та відсотки за ним під заставу нерухомого майна. У свою чергу, банк продає цей кредит іпотечним агенціям, які компенсують йому виплачені позичальникам суми і беруть на себе зобов'язання за іпотечними позиками, включаючи отримання щомісячних платежів, з яких утримується встановлений відсоток на користь банків. Наступним кроком, такі агентства формують пули з іпотечних кредитів, які слугують основою для випуску нових цінних паперів, прибутковість яких забезпечується щомісячними платежами позичальників. Виплата відсотків за такими цінними паперами, які розміщуються на фондовому ринку залучаючи інвестиції учасників, гарантується іпотечними агенціями.

Варто зазначити, що іпотечне кредитування в США націлене, переважно, на домашні господарства, вартість будинків яких значно більша за доходи власників. За таких умов виникає ситуація, при якій іпотека стає єдиним можливим варіантом фінансування майбутнього житла.

Позитивним фактором американської моделі іпотеки є те, що вона відкриває можливості для формування довгострокових позикових ресурсів, проте може бути реалізована лише за умов високого ступеня розвитку інфраструктури ринку. Також ефективно діяти дана модель може лише при чіткому й суворому контролю з боку держави, оскільки недостатній нагляд з боку уряду США за розподілом фінансових ресурсів іпотечними агентствами в пули забезпечених і не незабезпечених

іпотечних позик став причиною виникнення на фондовому ринку незабезпечених цінних паперів, що спровокувало фінансову кризу 2008 року, яка завдала чималої шкоди світовій економіці.

Таким чином, до основних переваг американської моделі іпотеки можна віднести можливість акумуляції додаткових ресурсів на ринок. Проте, при умові впровадження даної моделі в Україні, варто взяти до уваги її недоліки. В першу чергу, це вагома її залежність від процесів на фінансовому ринку, оскільки дана модель найбільш ефективною є саме за умови стійкої економіки. Крім того, переймання американського досвіду іпотечного кредитування вимагає суттєвого вдосконалення законодавчої бази: прийняття ряду нових нормативно-правових актів у сфері регулювання відносин банківських установ та позичальників, банківських установ та іпотечних агентств, іпотечних агенств та учасників фондового ринку. Особливе значення також варто надати регулюючій участі уряду з метою запобігання криз на фондовому ринку та у відносинах позичальників з іншими учасниками.

Низка особливостей також притаманна іпотечному ринку країн Європи. У 1987 році було прийнято директиву Європейського економічного співтовариства, відповідно до якої усім іпотечним установам країн-членів було дозволено провадити свою діяльність в кожній його країні. Запровадження єдиної валюти на території Єврозони також посприяло становленню єдиного європейського ринку іпотеки. В результаті цього, кредитні установи Європи мають змогу вести свою діяльність у всіх країнах ЄС, орієнтуючись на жителів кожної країни в межах Європейського Союзу. Разом з цим, такий розвиток єдиного іпотечного ринку посприяв вирівнюванню та стандартизації відсоткових ставок за іпотечними позиками в країнах ЄС [45].

Наразі, німецький ринок іпотечного кредитування є наймасштабнішим у Європі, маючи при цьому найнижчі ставки за кредитами, у порівнянні з іншими країнами-членами ЄС. Відмінною рисою іпотеки в Німеччині є також те, що вона знижує розмір податку на прибуток. Відтак, з доходів позичальників вираховуються витрати, спрямовані на сплату відсотків за іпотечним кредитом,

зменшуючи таким чином базу оподаткування. За таких умов попит на іпотечне кредити зростає, і, як наслідок, збільшуються обсяги будівництва. До того ж, характерними для німецького ринку іпотечного кредитування є ануїтетні платежі, а також можливість погасити позику достроково, проте у такому випадку відсоткова ставка за кредитом може зрости, а за відсутності попередньої домовленості застосовується штраф [45].

Ринок іпотеки у Франції мало відрізняється від ринку Німеччини, проте має свої характерні ознаки. Зокрема, французькі банки досить суворо відносяться до вартісної оцінки заставної нерухомості, оскільки впевненість у поверненні наданих коштів у разі їх несплати позичальником для них дуже важлива. Крім того, ступінь державного регулювання на французькому ринку іпотеки набагато менший, порівняно з німецьким. У деяких випадках це стає причиною того, що банки переоцінюють власні можливості, а окремі позичальники використати іпотеку задля отримання прибутку і заробити на відсотках [47].

На іпотечному ринку Італії функціонує два інститути: довго- та короткострокового кредитування. На противагу класичній моделі кредитування, коли банки надають позики населенню та беруть їх нерухоме майно під заставу, банки Італії забезпечують кредитами цілі будівельні компанії, оформлюючи при цьому тільки одну іпотеку і беручи в якості застави весь будинок, який будується. Згодом, коли будівельна компанія розпочне продаж квартир за власною кредитною угодою, єдину іпотеку буде поділено між покупцями житла, кожен з яких укладе окремий контракт на погашення іпотечної позики. Задля зниження власних ризиків, банки часто звертаються за послугами до страхових компаній [45].

Таким чином, можна резюмувати, що європейська модель іпотечного кредитування є альтернативним варіантом американської моделі. Іпотечному ринку США притаманна стандартизація кредитних процесів, які регламентуються здебільшого федеральними агенціями, попри наявність власного законодавства у кожному штаті, тоді як для європейського ринку така стандартизація фактично неможлива через існування значної кількості різних типів іпотечних позик та великої конкуренції між банками.

Отже, незважаючи на всі позитивні аспекти іпотечного кредитування, стан його розвитку в Україні значно поступається рівню західних держав. Крім низки проблем, які притаманні українській кредитній системі, війна в країні значно поглиблює економічну нестабільність, що негативно впливає на розвиток іпотечного кредитування. Разом з цим, розвиток ринку іпотеки в державах з передовою економікою відбувається базуючись на приватні інвестиції, тоді як рівень участі держави є доволі низьким і коливається в межах від 1,5 до 18 % [45]. На нашу думку, найбільш оптимальним варіантом для національної системи іпотечного кредитування в Україні є класична європейська модель іпотеки, оскільки, з одного боку, дана модель забезпечує всебічний розвиток інвестиційних відносин, які мають місце на ринку нерухомості, а з іншого – частково убезпечує іпотечний ринок від впливу коливань глобальної фінансової системи. Проте, на сьогодні, Україна не може створити базові умови для простого копіювання західних вже існуючих моделей організації ринку іпотечного кредитування, що спонукає державу до пошуків унікальних рішень, враховуючи сучасні реалії. Необхідна розробка унікальних напрямів вдосконалення іпотечних програм для підтримки повоєнної відбудови житлового сектору в Україні.

3.3 Напрями вдосконалення іпотечних програм для підтримки повоєнної відбудови житлового сектора

Оскільки іпотечне кредитування слугує дієвим механізмом активізації економічної діяльності, воно набуває особливої актуальності в умовах економічної кризи. Ефективне впровадження нових і вдосконалення вже існуючих іпотечних програм сприятимуть задоволенню як соціальних потреб населення, так і суттєвому

зміцненню національної економіки держави. Тому, розвиток іпотечного ринку України є одним із пріоритетних завдань держави в найближчій перспективі.

Безперечно, в умовах війни, будь-які чіткі прогнози щодо тенденцій розвитку національного ринку іпотечного кредитування в Україні будуть марними, оскільки вони залежать від численних факторів та характеризуються високим рівнем непередбачуваності. Те саме стосується і конкретних рекомендацій, адже наразі уряд України, розглянувши різні варіанти розвитку подій, намагається робити все можливе, щоб національний ринок іпотеки продовжував своє функціонування, виконуючи ключові завдання. Водночас, варто звернути увагу на окремі успішні поточні заходи підтримки житлового сектора для визначення напрямів майбутньої відбудови.

Одним з найбільш ефективних заходів, впроваджених українським урядом в умовах воєнного стану є розробка та старт державної програми «ЄОселя», яка виправдала очікування та успішно виконує основні покладені на неї функції: соціальну та економічну. Результативність першої виявляється в оптимальному забезпеченні вразливих категорій населення можливістю вигідно придбати власне житло, а представників ключових соціальних професій та громадян, які належать до пільгових категорій, отримати компенсацію від держави за базовими ставками, знижуючи вартість іпотеки до 3%. Дієвість другої функції полягає в ефективній підтримці розвитку національного ринку нерухомості, а саме, шляхом встановлення ставки за іпотекою на рівні 7%, що значно нижче, ніж пропонують українські банки за власними іпотечними програмами. Крім того, діджиталізація та простота подачі заявки на кредит за цією програмою допомагають їй бути постійно «на слуху» серед потенційних позичальників. Таким чином, можна стверджувати, що наразі український ринок іпотечного кредитування функціонує саме завдяки програмі «ЄОселя», що підтверджує проведений аналіз (частка виданих іпотечних кредитів за цією програмою становить близько 90% від видачі усіх іпотечних позик на ринку).

Впровадження даної державної програми фінансування житла створило дотичність між попитом та пропозицією на ринку іпотеки за рахунок балансування

вартості кредиту та залучення держави як учасника до взаємовідносин між банками та покупцями [48].

Динамічне зростання обсягу іпотечного кредитування до 2021 року та його різке падіння після початку воєнних дій в 2022 році на тлі загальної невизначеності, складної економічної та політичної ситуації, стрімких інфляційних процесів сформували обставини, за яких без втручання держави перспективи розвитку та стабільного функціонування національного ринку іпотечного кредитування здавались примарними. Саме тому, державна іпотечна програма «єОселя» стала ключовим стимулом для відновлення ринку іпотеки та дієвим інструментом забезпечення доступності житла для населення.

Разом з цим, у певній мірі, програму «єОселя» можна вважати монопольним інструментом функціонування ринку, оскільки у випадку виникнення якихось проблем в рамках її механізму, український ринок іпотечного кредитування буде зупинено.

Зважаючи на це, в короткостроковій перспективі основною стратегією розвитку системи іпотечного кредитування в Україні має стати розширення масштабів програми «єОселя», що буде орієнтовано на збільшення цільової аудиторії програми та регіональна диференціація ринку.

Беручи до уваги довгострокову перспективу, то в даному випадку доцільно будувати підхід щодо видачі іпотечних кредитів після закінчення війни, який надасть можливість вирішувати соціально-демографічні проблеми населення, а також перейняти зарубіжний європейський досвід умов придбання житлової нерухомості в іпотеку.

Не менш важливим чинником розвитку українського ринку іпотечного кредитування стане підтримка повоєнної відбудови житлового сектора, яке також може стати одним із драйверів відновлення української економіки. Ключовою проблемою, яка переслідує державу щороку, є низький рівень капіталовкладень в сектор будівництва житлового фонду. Тому, державна політика у секторі будівництва житлової нерухомості України повинна орієнтуватись на стратегічний пріоритет удосконалення структури інвестиційних вкладів з урахуванням різних

властивим їм ознакам. Фінансування будівельного сектору має здійснюватись в необхідному обсязі за кошти державного та місцевих бюджетів, а також за кошти міжнародних донорів та позикових ресурсів [49].

З метою реалізації державної політики стимулювання розвитку будівництва житлової нерухомості варто акцентувати увагу на наступних напрямках:

- розробка податкових стимулів для фінансування програм з придбання чи будівництва житлових об'єктів для громадян усіх соціальних груп;
- застосування існуючих або перспективних податкових та адміністративних інструментів впливу з метою стимулювання розвитку ринкових механізмів фінансування житлового будівництва;
- активна підтримка можливих інвесторів, які зацікавлені в інвестиційних проєктах, спрямованих на комплексний розвиток сільських та віддалених територій;
- проведення цілеспрямованої інформаційної діяльності на національному, регіональному та локальному рівнях у відкритому доступі під час удосконалення комунальної та соціальної інфраструктури у сфері будівництва житлової нерухомості [50].

Основні напрями політики українського уряду щодо стимулювання розвитку сектору житлової нерухомості передбачають зобов'язання держави першочергово забезпечувати житлом соціально-незахищені категорії громадян, а також створити можливості для фінансово-спроможних верств населення придбати житлову нерухомість за власні кошти або шляхом використання іпотечного механізму.

Деякі заходи, що сприятимуть підвищенню рівня забезпеченості житлом українців та розширенню обсягів житлового будвництва вже почали реалізовуватись державою за законодавчому рівні. Зокрема, йдеться про прийняття Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2600-IX від 20.09.2022 р. [51]. Основними положеннями цього Закону є:

- звільнення від сплати ПДФО операцій із продажу житла та інших об'єктів будівництва, у тому числі незавершених, якщо майнове право на них зареєстровано на користь покупця та за них сплачено хоча б частково. ПДФО сплачується з різниці між сумами купівлі та продажу;
- запровадження касового методу (податок стягується лише за наявності доходу) для забудовників для визначення податкових зобов'язань з ПДВ щодо операцій з об'єктами нерухомості, які будуть збудовані в майбутньому;
- включення до переліку операцій з «першого постачання житла» також операції з купівлі-продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва майбутнього об'єкта житлової нерухомості [51].

Також, в рамках даного механізму відновлення та розвитку житлового будівництва, доцільно спрямувати обмежені фінансові ресурси капітальних інвестицій на добудову нерухомості, яка перебуває на фінальній стадії будівництва, з метою забезпечення житлом пільговиків та соціально-незахищених категорій громадян. Разом з цим, одним із ключових елементів розвитку будівництва у повоєнний період повинно стати залучення фінансування від інвесторів, банківських установ та інвестиційних фондів, а також створення нових фінансових інструментів для акумулювання капіталу.

Систематизована схема механізму фінансування відбудови зруйнованої житлової нерухомості для населення наведена в Додатку Г.

Отже, інституційне середовище, що зможе забезпечити реалізацію стратегії відновлення будівництва, буде покладене на:

- 1) систему держпідтримки, яка включатиме пільгове кредитування, гранти, надання гарантій, дотації, субсидії та технічну допомогу;
- 2) залучення коштів від міжнародних організацій та країн-партнерів, яке передбачатиме допомогу на мікро- та макрофінансовому рівнях, гранти, позики, кредитні гарантії);
- 3) заморожені, арештовані та конфісковані відповідно до міжнародних судових рішень активи росії;

- 4) кошти благодійних та громадських організацій, міжнародних та національних фондів шляхом застосування механізму безкоштовного виконання робіт та надання послуг, а також цільове фінансування у формі надання фінансових ресурсів для конкретних об'єктів;
- 5) Фінансові ресурси для підтримки діяльності банківських та небанківських фінансово-кредитних установ, спрямовані на надання довгострокових кредитів, надання гарантій, випуск цінних паперів (облігацій, акцій, інвестиційних сертифікатів), фінансування через кредитні спілки, надання основних засобів, які безпосередньо беруть участь у будівництві, а також лізинг [51].

Окреслення зазначених підходів для відбудови зруйнованої житлової нерухомості в Україні вимагає комплексного вирішення цієї стратегічної проблеми та вказує на можливість застосування різних варіантів її розв'язання.

Також, з метою зниження вартості та тривалості будівництва, варто розглянути використання зарубіжних технологій, однією з яких є система інформаційного моделювання споруд (BIM). В основі даної моделі закладена тривимірна інформаційна модель, на основі якої організована робота інвесторів, замовників, проектувальників, підрядників, архітекторів і експлуатуючих організацій - усіх учасників процесу розробки та реалізації проєкту будівництва. У процесі інформаційного моделювання здійснюється спільне створення та використання даних про будівництво, які формують основу для ухвалення усіх рішень на всіх етапах життєвого циклу об'єкта, від планування до експлуатації. На практиці дана система, за словами її творців, підтверджує зниження кількості помилок та змін у процесі реалізації проєкту завдяки удосконаленій комунікації між усіма учасниками процесу, підвищенню рівня точності прогнозів та контролю. Крім того, система BIM надає велику перевагу - дозволяє архітекторам мислити об'ємно. Що стосується принципу роботи системи, то його можна порівняти з хмарним сховищем або глобальною мережею, де в режимі реального часу накопичується уся інформація, пов'язана з будівництвом, проектуванням та іншими процесами та завантажується у віртуальний простір. В результаті цього,

завантажену інформацію можна переглядати в будь-якому місці де є доступ до Інтернету, вносити корективи, автоматизувати рутинні процеси, сконцентрувавши увагу на творчих аспектах. Вражаючи можливості програмного забезпечення системи інформаційного моделювання споруд та її постійне удосконалення також надають можливість здійснити оцінку тривимірної моделі проєкту, що є неабиякою перевагою. Водночас, враховуючи інтеграцію всіх процесів будівництва в BIM-моделях, будівельні роботи виконуються не лише з найкращою результативністю, а й з урахуванням принципів архітектури сталого розвитку. Такі країни як Велика Британія, Нідерланди, Данія, Фінляндія та Норвегія вже використовують систему BIM у проєктах з будівництва об'єктів громадського сектору, що фінансуються з держбюджету [54].

Водночас, для розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні необхідно:

- 1) удосконалити національну нормативно-правову базу: створити систему гарантій і прозорих умов діяльності учасників ринку іпотечного кредитування, стандартизувати процедури іпотечного кредитування;
- 2) приділити особливу увагу розвитку системи страхування іпотечних позик;
- 3) акцентувати увагу на розвитку національного фондового ринку; удосконаленні інфраструктури іпотечного ринку;
- 4) сприяти підвищенню фінансової грамотності громадян шляхом просвітницької роботи серед населення з метою підвищення їхньої обізнаності щодо умов іпотечного кредитування, прав та обов'язків позичальників, а також підвищення рівня довіри до національної банківської системи;
- 5) сприяти покращенню умов для інвестицій у житлове будівництво шляхом спрощення процедур для будівельних компаній, розвитку доступних фінансових механізмів для будівництва нових житлових комплексів та зменшення адміністративних перепон для реалізації проєктів.

б) сприяти стабільності макроекономічної ситуації в країні, зокрема врівноваженню валютного курсу та рівня інфляції, що важливо для зниження ризиків, пов'язаних з іпотечним кредитуванням.

Таким чином, при належному підході та ефективному впровадженні державних ініціатив, будівництво житлового фонду України може стати одним із драйверів відновлення економіки держави, що надасть імпульс до розвитку суміжних галузей. Разом з цим, удосконалення банківського іпотечного кредитування повинно бути одним з головних завдань у розробці комплексу протикризових заходів для подолання наслідків війни.

Висновки до розділу 3

Аналіз сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні свідчить про його значний потенціал для відновлення стабільності та подолання поточних проблем, навіть у складних умовах воєнного стану. Останні позитивні тенденції демонструють можливість поступового розвитку цього сегмента, але для його повноцінного функціонування необхідні завершення війни, економічна стабілізація та зниження рівня інфляції. Важливо також стимулювати повернення громадян, які виїхали за кордон, адже їхня участь у національній економіці є ключовою для відбудови житлового фонду та оптимізації ринку іпотечного кредитування.

Зарубіжний досвід демонструє, що ефективний розвиток іпотечного кредитування базується на гармонійному поєднанні приватних інвестицій і обмеженої державної підтримки. Зокрема, європейська модель іпотеки, яка сприяє розвитку інвестиційних відносин та частково убезпечує ринок від глобальних фінансових ризиків, може бути адаптована до українських реалій. Однак сучасні умови не дозволяють Україні механічно копіювати ці моделі, що вимагає розробки унікальних підходів для вдосконалення іпотечних програм. Особливу увагу слід приділити створенню ефективних інструментів підтримки повоєнної відбудови житлового сектору.

Таким чином, удосконалення банківського іпотечного кредитування має стати одним із пріоритетних завдань державної політики в рамках комплексних протикризових заходів. Ефективна реалізація таких ініціатив не лише сприятиме відновленню житлового фонду, але й може стати драйвером економічного зростання, стимулюючи розвиток суміжних галузей і забезпечуючи довготривалу стабільність фінансової системи України.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній магістерській роботі досліджено теоретичні засади іпотечного кредитування та ринок іпотечного кредитування в Україні. Це дало змогу розробити практичні рекомендації щодо подолання проблем та посилення розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану. В результаті проведеного дослідження відповідно до поставлених завдань можна зробити такі висновки:

1. Іпотечне кредитування є дієвим механізмом, що здатний об'єднати ринок нерухомості, ринок фінансових послуг, фондовий і кредитний ринки, а також ряд суміжних інших, перетворити індивідуальні грошові накопичення в інвестиційний

капітал, підвищити рівень споживчого попиту, стабілізувати кон'юктурні коливання, а також забезпечити надійність і ліквідність інвестиційних вкладень у реальний сектор економіки, що сприяє вирішенню ряду важливих соціально-економічних викликів суспільства, забезпечуючи стабільне економічне зростання країни загалом. Іпотечне кредитування є багатогранною категорією, яку можна розглядати з правової, економічної та фінансової точки зору залежно від напрямку дослідження. Практичне значення має типологія іпотечного кредитування, що дає змогу оцінити його здатність задовольнити широкий спектр потреб кредиторів та позичальників. Іпотечне кредитування слугує своєрідним двигуном економічного зростання економіки держави, оскільки сприяє інвестуванню в реальний сектор економіки та забезпечує стабільне зростання доходів у суміжних галузях.

2. Визначальними факторами, які обумовлюють ситуацію на іпотечному ринку, впливають на його стан та розвиток не лише в Україні, а й в усьому світі постають попит та пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. Первинний та вторинний іпотечні ринки функціонують як взаємопов'язані складові єдиної системи, що забезпечує стабільність та розвиток іпотечного ринку, підвищує його гнучкість та стійкість до економічних криз чи інших викликів.

3. Закріплення урядом держави на законодавчому рівні чітких правил та норм функціонування механізму іпотечного кредитування забезпечує стабільність та прозорість іпотечних угод, підвищує рівень довіри між учасниками ринку. Безпосередньо державна політика на іпотечному ринку націлена на підвищення рівня доступності іпотечних позик для населення та забезпечення можливості громадян різних категорій придбати житло, що має позитивний ефект на соціально-економічний розвиток країни загалом.

4. Ринок житлової нерухомості є важливою складовою соціально-економічної структури вищого рівня, а саме – національної економіки. В Україні ж національний ринок нерухомості протягом останніх років зазнає впливу низки факторів, таких як: нестабільна військова ситуація та постійна загроза ракетних обстрілів, інфляційні процеси та, як наслідок, підвищення цін на будівництво й готове житло, обмежені фінансові можливості пересічних громадян придбати

житло за власні кошти. Все це суттєво відбивається на динаміці та розвитку самого ринку та має неопосередкований вплив на процеси іпотечного кредитування в Україні.

5. Загальний аналіз національного ринку іпотечного кредитування демонструє позитивні тенденції протягом 2023-2024 років, проте загалом система іпотеки в Україні майже не розвинена. Серед основних причин: низький рівень платоспроможності українців, невизначеність економічної та політичної ситуації, високі відсоткові ставки за кредитами, недостатнє нормативне забезпечення щодо регулювання іпотечних відносин між учасниками та інше.

6. Державні іпотечні програми посідають вагомe місце як у соціальному, так і в економічному аспектах, забезпечуючи одночасно вищу доступність житла для населення та стабілізаційний ефект для національної економіки. Державна програма фінансування житла «ЄОселя» стала основним чинником відновлення національного ринку іпотеки та дієвим інструментом забезпечення доступності житла для населення після кризи українського іпотечного ринку, спричиненої початком повномасштабної російської війни в Україні в лютому 2022 року.

7. Дослідження основних показників ринку іпотечного кредитування в Україні та аналіз його поточного стану дали можливість виокремити низку факторів, які суттєво перешкоджають його стабільному і динамічному розвитку. Зокрема, до основних проблем, які перешкоджають розвитку ринку іпотечного кредитування, попри постійну військову загрозу можна віднести: підвищення цін на житлову нерухомість, падіння реальних доходів населення України, суттєві руйнування житлового фонду держави, замороження будівництва, скорочення інвестицій у будівельну галузь, вимушена еміграція населення, низький рівень фінансової грамотності населення, недостатній рівень довіри населення до ринку нерухомості та банківської системи в умовах війни, юридичні та правові труднощі в регулюванні іпотечних угод з початком воєнного стану.

8. Проаналізований зарубіжний досвід використання механізму іпотеки для подальшого розвитку українського ринку іпотечного кредитування дозволяє підсумувати, що найбільш оптимальним варіантом для національної системи

іпотечного кредитування є класична європейська модель іпотеки, яка забезпечує всебічний розвиток інвестиційних відносин та частково убезпечує іпотечний ринок від впливу коливань глобальної фінансової системи. Проте, на сьогодні, Україна не може створити базові умови для простого копіювання західних вже існуючих моделей організації ринку іпотечного кредитування, що спонукає державу до пошуків унікальних рішень, враховуючи сучасні реалії.

9. В короткостроковій перспективі основною стратегією розвитку системи іпотечного кредитування в Україні має стати розширення масштабів програми «ЄОселя», що буде орієнтовано на збільшення цільової аудиторії програми та регіональна диференціація ринку; в довгостроковій - доцільно будувати підхід щодо видачі іпотечних кредитів після закінчення війни, який надасть можливість вирішувати соціально-демографічні проблеми населення, а також перейняти зарубіжний європейський досвід умов придбання житлової нерухомості в іпотеку. Важливим чинником розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні після закінчення війни стане підтримка відбудови житлового сектора, яке також може стати одним із драйверів відновлення української економіки та надасть імпульс до розвитку суміжних галузей, зокрема іпотечного кредитування.

Таким чином, згідно з результатами проведеного дослідження, можна констатувати, що ринок іпотечного кредитування відіграє важливу роль в економіці держави та є ефективним механізмом функціонування ринкової економіки. В Україні іпотечне кредитування розвинене недостатньо, порівняно з ринками інших держав. Проте, повоєнний його розвиток може стати дієвим інструментом стабілізації та піднесення національної економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Лютий І. О. , Савич В. І., Калівошко О. М. . Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія. Київ: Центр навчальної літератури, 2019. 548 с.
2. Про іпотеку: Закон України: від 05.06.2003 р. № 898-IV (зі змінами та доповненнями) URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 06.10.2024).
3. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. № 3. С. 114- 121.
4. Шарова С. В., Мартищенко Д. О. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи. URL: <http://www.economy. payka.com.ua/?op=1&z=4722> (дата звернення 06.10.2024).

5. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics»*. 2018. № 8. С. 55–62.
6. Придибайло О.М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку. *Фінанси України*. 2014. №6. С. 136-140.
7. Круш П.В., Алексєєв В.Б. Гроші та кредит : навч. посіб. / Київ. : *Центр навчальної літератури*, 2010. 216 с.
8. Тімофєєв В.В. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. *Економічний аналіз*. 2017. № 2. С. 98-104.
9. Журавльова Т.О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. URL: <http://www.twirpx.com/about/search/>. (дата звернення: 06.10.2024).
10. Стратійчук В.В. Іпотека в Цивільному праві України: дис. ... канд. юр. наук. Київ, 2017. 216 с.
11. Кушнір С.О., Кікоша В.В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2>. (дата звернення: 07.10.2024).
12. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р. : №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 07.10.2024).
13. Григорук І.О., Клімчук О.Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект. *Вісник ЖДТУ*. 2013. № 2. (64). С. 214-218.
14. Кушнір С. О., Кікош В.В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2021. № 24. С. 1-7.
15. Ареф'єва І. Іпотечний кредит. URL: <https://financer.com/ua/kredit/ipoteka/>. (дата звернення: 07.10.2024).
16. Кушнеренко В. О. Іпотечне житлове кредитування у сучасних умовах. URL: <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/88982>. (дата звернення: 07.10.2024).
17. Кущик А.П. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення. *Вісник ЖДТУ. Сер. Економічні науки*. 2018. №1 (59) С. 271–274.

18. Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку : монографія. Київ. Центр навчальної літератури, 2009. 548с.
19. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. №3 С. 114–121.
20. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України : від 15.12.2005 № 3201-IV URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 07.10.2024).
21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню : Закон України : від 05.07.2012 № 5059-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text> (дата звернення: 07.10.2024).
22. Про надання фінансової державної підтримки: Постанова Кабінету Міністрів України : від 27.01.2021 № 63 URL :<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-p#Text> (дата звернення: 07.10.2024).
23. Данищук Н. Моторошна цифра: стало відомо, скільки українців втратили житло через агресію Росії. OBOZ.UA. URL: <https://war.obozrevatel.com/ukr/motoroshna-tsifra-stalo-vidomo-skilki-ukraintsiv-vtratili-zhitlo-cherez-agresiyu-rosii.htm>. (дата звернення: 12.10.2024).
24. Bellingcat URL: <https://www.bellingcat.com/tag/ukraine/>. (дата звернення: 12.10.2024).
25. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року. KSE. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf (дата звернення: 06.11.2024).
26. Міністерство фінансів України. Офіційний веб-сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/2024/>. (дата звернення: 06.11.2024).
27. Державна служба статистики України. Офіційний веб-сайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua>. (дата звернення: 06.11.2024)

28. Статистика та показники якості життя в Україні. URL: <https://misto.lun.ua/stat/ukraine#life-quality>. (дата звернення: 06.11.2024).
29. Національний банк України. Огляд фінансової стабільності за перше півріччя 2024 року. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2024-H1.pdf?v=7. (дата звернення: 06.11.2024).
30. Національний банк України. Офіційний веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua>. (дата звернення: 06.11.2024).
31. Національний банк України. Архів рішень з монетарної політики. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/archive-rish>. (дата звернення: 06.11.2024).
32. Державна служба статистики України. Показники заробітної плати. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/zp.htm. (дата звернення: 06.11.2024).
33. Борисюк К.М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. *Наукові праці НДФІ*. 2005. № 4. С. 242–250.
34. Національний банк України. Інформаційне повідомлення: «Оновлення системи "Експлана"». URL: https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0194.html. (дата звернення: 06.11.2024).
35. Порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/196155781>. (дата звернення: 06.11.2024).
36. Державна програма іпотечного кредитування «Іпотека під 7%». Офіційний сайт ПриватБанку. URL: <https://privatbank.ua/kredity/ipoteka-pod-7>. (дата звернення: 06.11.2024).
37. Економічна правда. «Що чекає на українську економіку: глобальні тренди та локальні проблеми» URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/03/15/671927/>. (дата звернення: 06.11.2024).
38. «Оселя». Платформа для отримання іпотечного кредиту. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua>. (дата звернення: 05.11.2024).

39. Мінфін: за Програмою «Доступна іпотека 7 %» підписано 1723 кредитних договори на 1,472 млрд грн (2022). URL: https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_za_programoiu_dostupna_ipoteka_7_pidpisano_1723_kreditnikh_dogovori_na_1472_mlrd_grn-3314. (дата звернення: 06.11.2024).
40. Колесніченко О. «Чи допоможе нова іпотечна програма від уряду українцям придбати житло?» *Економічна правда*. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/10/24/692933/>. (дата звернення: 06.11.2024).
41. Українська фінансова житлова компанія. Аналітика та ринкові огляди. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/#1684920904343-23c4484a-9888> (дата звернення: 06.11.2024).
42. Шварц Д. Нова парадигма: як війна змінила ринок житлової нерухомості в Україні URL: <https://www.unian.ua/economics/other/novaparadigma-yak-viyna-zminila-rinok-zhitlovoji-neruhomosti-v-ukrajini-12038670.html>. (дата звернення: 06.11.2024).
43. На Закарпатті рекордно зросли ціни на нерухомість, натомість вартість оренди знижується URL: <http://www.mukachevo.net/ua/news/view/4005919>. (дата звернення: 06.11.2024).
44. Дребот-Лабєцька Л. М. Іпотечна система: дефініція, структура, суб'єкти. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2014. Вип. 5(109). С. 330–340.
45. Зенін В. Характеристика сучасних моделей іпотечного кредитування у зарубіжних країнах. URL: <https://knute.edu.ua/file/MjkwMjQ=/8533d1ae6113df9a18fdad03afd777fb.pdf#page=5>. (дата звернення: 06.11.2024).
46. Свистун Л.А. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
47. Язлюк Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні. *Український журнал прикладної економіки*. 2020. Том 5. № 4. С. 70–79.

48. Громико А. С. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. URL: <https://economdevelopment.in.ua/index.php/journal/article/view/890/852>. (дата звернення: 11.11.2024).
49. Тринька, О. В., Козак, Л. А. Проблеми фінансування житлового будівництва в Україні // Актуальні проблеми розвитку економіки. 2023. Т. 4. №3. – С. 50–62. – Режим доступу: <https://personnel.pnu.edu.ua/index.php/aprde/article/view/8190/8288>
50. Кохан І. В., Солоджук Т. В., Криховецька З.М. Ринок іпотечного кредитування в умовах війни як елемент економічної безпеки банківської системи. URL: <https://personnel.pnu.edu.ua/index.php/aprde/article/view/8190/8288> (дата звернення: 24.11.2024 р.)
51. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України : від 20.09.2022 р. № 2600-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2600-20#Text>. (дата звернення: 24.11.2024).
52. Левандівський О.Т. Криховецька З.М., Кохан І.В. Сучасні тенденції функціонування банківської системи України. *Агросвіт*. №3-4. 2023. С. 97-104.
53. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1(48), С. 105-111.
54. GEZE. Інформаційне моделювання будівлі. URL: <https://www.geze.ua/uk/cikavi-novini/temi/informaciine-modeljuvannja-budivli>. (дата звернення: 24.11.2024).

ДОДАТКИ

Додаток А

Таблиця А.1 - Визначення категорії «іпотека»

Автор	Визначення
О.М. Придибайло [6]	“спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якими нерухоме майно, що є предметом застави, залишається в користуванні заставника або третьої особи”
П.В. Круш [7]	“грошова позика, яка надається під заставу нерухомого майна (землі, будинку, підприємства)”
В.В. Тімофєєв [8]	“фінансовий інструмент, за допомогою якого здійснюється надання кредиту під заставу нерухомості”
Т.О. Журавльова Т.О [9]	“це вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, інших об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею) з метою отримання грошової позики”

В. В. Стратійчук [10]	“вид застави, що виконує функцію забезпечення виконання зобов’язання, відповідно до якого у заставу передається нерухоме майно, майнові та інші права”
С.О. Кушнір , В.В. Кікоша [11]	“спосіб забезпечення зобов’язань, коли предметом застави є нерухоме майно”
Цивільний кодекс України [12]	“застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи”

Джерело: побудовано автором самостійно на основі вказаних джерел

Додаток Б

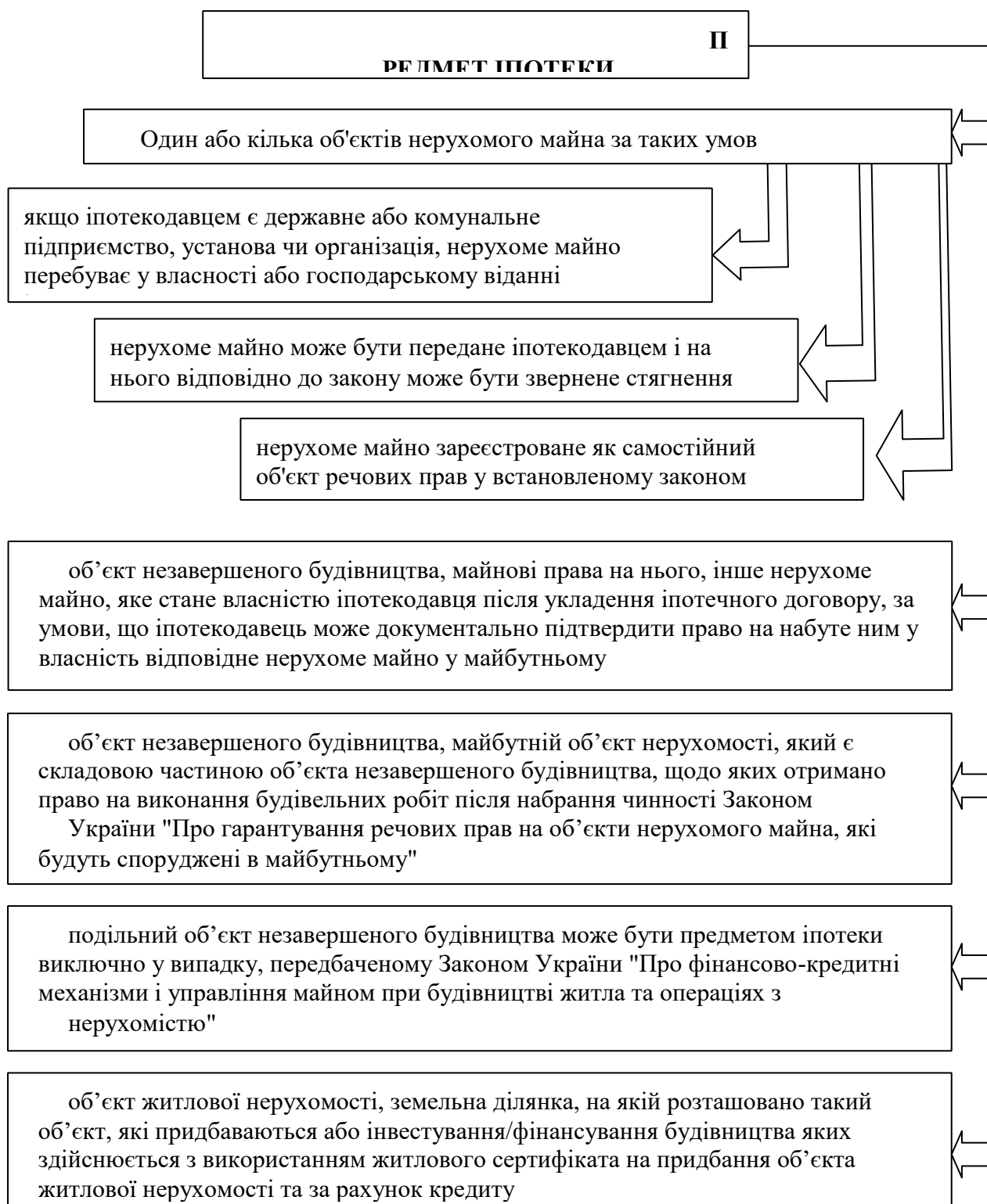


Рисунок Б.1 - Предмет іпотеки

Джерело: розроблено автором на основі [2]

Таблиця В.1 - Обсяги іпотечних кредитів в розрізі областей в межах програми “єОселя”

Область	Кількість кредитів	Сума кредитів
Київська обл.	3835	6 047 млн ₴
м. Київ	2764	5 976 млн ₴
Львівська обл.	830	1 506 млн ₴
Одеська обл.	682	950 млн ₴
Вінницька обл.	641	1 015 млн ₴
Рівненська обл.	604	847 млн ₴
Волинська обл.	592	839 млн ₴
Івано-Франківська обл.	578	816 млн ₴
Хмельницька обл.	472	626 млн ₴
Дніпропетровська обл.	470	638 млн ₴
Чернігівська обл.	450	581 млн ₴
Полтавська обл.	370	452 млн ₴
Черкаська обл.	316	401 млн ₴
Тернопільська обл.	299	413 млн ₴
Житомирська обл.	278	374 млн ₴
Закарпатська обл.	249	420 млн ₴
Сумська обл.	168	196 млн ₴
Чернівецька обл.	165	297 млн ₴
Харківська обл.	112	146 млн ₴
Миколаївська обл.	72	71 млн ₴
Кіровоградська обл.	71	58 млн ₴
Запорізька обл.	37	43 млн ₴
Всі області	14055	22 709 млн ₴

Джерело: розроблено автором на основі [41]

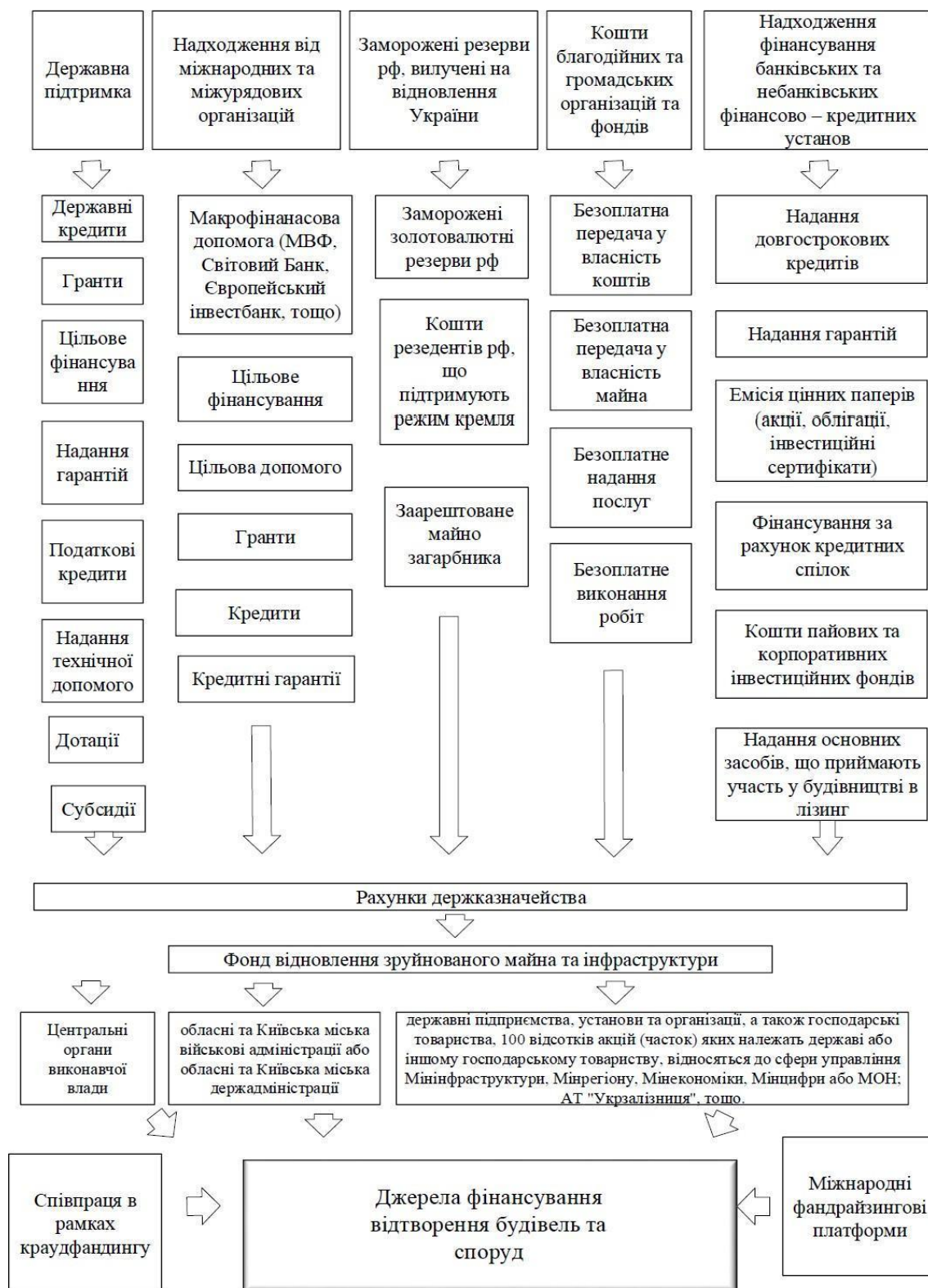


Рисунок Г.1 - Схема механізму фінансування відбудови житлової нерухомості України

Джерело: систематизовано та удосконалено автором за даними [50,52-53].