

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

Факультет економіки та управління

Кафедра національної економіки та публічного управління

Освітньо-професійна програма: «Державна політика та публічне управління»

Галузь знань: 28 «Публічне управління та адміністрування»

Спеціальність: 281 «Публічне управління та адміністрування»

Форма здобуття освіти: очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні»

здобувача Тищенка Данила Олександровича _____

Науковий керівник: к.е.н., доцент Т.О. Королюк _____

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

Завідувач кафедри:

доктор наук з державного управління, професор О.В. Карпенко

Київ 2024

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

Факультет економіки та управління

Кафедра національної економіки та публічного управління

Освітньо-професійна програма: «Державна політика та публічне управління»

Галузь знань: 28 «Публічне управління та адміністрування»

Спеціальність: 281 «Публічне управління та адміністрування»

ПОГОДЖЕНО

Керівник проєктної групи (гарант)
освітньо-професійної програми

А.С. Осьмак

_____ 2024 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

О.В. Карпенко

_____ 2024 р.

ІНДИВІДУАЛЬНЕ ЗАВДАННЯ

здобувачу вищої освіти Тищенко Данилу Олександровичу

очної (денної) форми здобуття освіти

на підготовку кваліфікаційної магістерської роботи

на тему: «Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні»

Тему затверджено наказом ректора Університету «27» вересня 2024 р. № 1686-ст

Кваліфікаційна магістерська робота виконується на матеріалах нормативно-правових та законодавчих документах у сфері державного регулювання іпотечного ринку, статистичних даних Національного банку України та державних іпотечних установ, наукових та експертних публікацій.

План кваліфікаційної магістерської роботи

| | |
|--|---|
| Розділ 1 | Теоретичні засади державного регулювання іпотечного ринку |
| Розділ 2 | Аналіз державних механізмів оптимізації іпотечного ринку |
| Розділ 3 | Удосконалення державних механізмів оптимізації іпотечного ринку в Україні |
| Об'єкт дослідження: | Іпотечний ринок |
| Предмет дослідження: | Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні |
| Мета кваліфікаційної магістерської роботи: | здійснити аналіз державних механізмів оптимізації ринку іпотечного кредитування в Україні та обґрунтувати напрями їх удосконалення в умовах війни та післявоєнної відбудови |

Конкретні завдання, які здобувач повинен виконати для досягнення поставленої мети:

| | |
|-------------|--|
| У розділі 1 | <ul style="list-style-type: none">- розкрити сутнісні характеристики та структуру іпотечного ринку;- визначити механізми державного регулювання іпотечного ринку;- проаналізувати правові засади функціонування іпотечного ринку в Україні |
| У розділі 2 | <ul style="list-style-type: none">- здійснити аналіз показників розвитку іпотечного ринку в Україні;- проаналізувати заходи держави щодо стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні та дати оцінку ефективності державного регулювання;- вивчити світовий досвід державного регулювання іпотечного ринку |
| У розділі 3 | <ul style="list-style-type: none">- розкрити особливості цифровізації іпотечного ринку як ефективного механізму його оптимізації;- обґрунтувати напрями державної підтримки розвитку іпотечного ринку в умовах війни та післявоєнної відбудови |

Завдання підготував
науковий керівник

Т.О. Корольок

Завдання одержав
здобувач

« » _____ 2024 р.

Д.О. Тищенко

« » _____ 2024 р.

Реферат

Кваліфікаційна магістерська робота містить 71 сторінку, 9 таблиць, 7 рисунків, список використаних джерел з 58 найменувань.

«Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні»

Об'єктом дослідження кваліфікаційної магістерської роботи є іпотечний ринок.

Предмет дослідження – державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні.

Мета дослідження – аналіз державних механізмів оптимізації ринку іпотечного кредитування в Україні та обґрунтування напрямів їх удосконалення в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Для досягнення мети кваліфікаційної магістерської роботи визначено наступні завдання:

- розкрити сутнісні характеристики та структуру іпотечного ринку;
- визначити державні механізми регулювання іпотечного ринку;
- здійснити аналіз показників розвитку іпотечного ринку в Україні та визначити основні тенденції;
- проаналізувати вітчизняний та світовий досвід державного регулювання іпотечного ринку;
- обґрунтувати пропозиції щодо удосконалення державних механізмів оптимізації іпотечного ринку в Україні в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. У кваліфікаційній магістерській роботі систематизовано підходи до розуміння іпотеки та іпотечного ринку, визначено його функціональну роль у розвитку національної економіки, проаналізовано державні механізми стимулювання іпотечного кредитування, виявлено взаємозв'язок між рівнем розвитку іпотечного ринку, економічною стабільністю, соціальним добробутом та національною безпекою.

Практична значущість отриманих результатів вивчення обраної проблематики полягає в оцінці розвитку іпотечного ринку, аналізі механізмів його державного стимулювання та обґрунтуванні пропозицій щодо удосконалення в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Рік виконання кваліфікаційної магістерської роботи – 2024.

Рік захисту роботи – 2024.

Ключові слова: державні механізми, іпотечний ринок, оптимізація, іпотечне кредитування, комерційні банки, програма «Оселя», цифровізація іпотечного ринку

В і д г у к
про кваліфікаційну магістерську роботу
здобувача факультету економіки та управління
освітньо-професійної програми «Державна політика та публічне управління»
Тищенко Данила Олександровича
на тему: «Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні»

1. Актуальність теми. Іпотечний ринок є важливим інструментом для забезпечення громадян доступним житлом, що впливає на рівень соціальної стабільності та добробут населення. У сучасних умовах війни та економічної нестабільності зростає потреба у вдосконаленні механізмів іпотечного кредитування для підтримки громадян, які втратили житло або перебувають у складних житлових умовах. В Україні спостерігається низький рівень доступності іпотечних кредитів через високі процентні ставки, складність процедур та недостатню захищеність учасників ринку. Відсутність системного підходу до розвитку іпотечного ринку обмежує його потенціал для стимулювання будівельної галузі, залучення інвестицій та створення нових робочих місць. Таким чином, економічні наслідки війни та умови євроінтеграції вимагають перегляду державної політики у сфері іпотечного кредитування.

2. Позитивні аспекти кваліфікаційної роботи. У кваліфікаційній магістерській роботі Тищенко Д.О. розкрив теоретичні засади державного регулювання іпотечного ринку, здійснив аналіз показників розвитку іпотечного ринку та механізмів його державного стимулювання в Україні та в світі, обґрунтував напрями удосконалення державних механізмів оптимізації іпотечного ринку. До позитивних аспектів роботи належить використання міждисциплінарного підходу, що охоплює фінансові, економічні, правові та управлінські питання. Зміст роботи є достатньо структурованим та логічно поданим, розкриває мету та завдання дослідження, супроводжується ілюстративним матеріалом.

3. Наявність самостійних розробок автора. Авторські висновки та пропозиції є самостійними та практично спрямованими. Кваліфікаційна робота підготовлена із дотриманням принципів академічної доброчесності, про що свідчить результат перевірки на рівень академічного плагіату, наявність посилань на наукові праці вчених. Достовірність висновків підтверджується апробацією результатів дослідження на міжнародній науково-практичній конференції.

У дослідженні Тищенко Д.О. достатньо глибоко проаналізував державні програми стимулювання іпотечного кредитування, їхні переваги та недоліки, досвід ЄС та інших провідних країн, обґрунтував пропозиції щодо удосконалення державних механізмів оптимізації іпотечного ринку в Україні, акцентувавши увагу на необхідності впровадження цифрових технологій, як одного із ефективних інструментів оптимізації.

4. Цінність теоретичних висновків та практичних рекомендацій. Кваліфікаційна робота Тищенко Д.О. містить систематизацію теоретичних поглядів щодо особливостей функціонування іпотечного ринку та його державного регулювання. Пропозиції здобувача щодо удосконалення державних

РЕЦЕНЗІЯ

на кваліфікаційну магістерську роботу
здобувача вищої освіти Тищенка Данила Олександровича
на тему: «Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні»

Магістерська дипломна робота присвячена надзвичайно актуальній темі сьогодення – державним механізмам оптимізації іпотечного ринку в Україні. У сучасних умовах війни, коли розвиток іпотечного кредитування є ключовим інструментом для стимулювання будівельної галузі, забезпечення громадян житлом та активізації економічного зростання, питання державної підтримки іпотечного ринку набуває особливого значення.

У кваліфікаційній роботі чітко сформульовано мету дослідження – аналіз державних механізмів оптимізації ринку іпотечного кредитування в Україні та обґрунтування напрямів їх удосконалення. Завдання, поставлені перед автором, повністю відповідають меті дослідження та охоплюють ключові аспекти проблематики.

У магістерській роботі представлений глибокий аналіз правових засад функціонування іпотечного ринку та механізмів державного стимулювання його розвитку в Україні та в світі. Проведене дослідження дало підстави розробити напрями удосконалення державних механізмів оптимізації іпотечного ринку в Україні в умовах війни. Практичну увагу привертає розгляд цифровізації як механізму оптимізації розвитку іпотечного ринку. Зроблено акцент на необхідності удосконалення законодавства, впровадженні європейських стандартів іпотечного кредитування, урегулювання процедури фінансування та визначення цін на житло. Запропоновані заходи можуть сприяти покращенню доступності іпотеки для населення та підвищення довіри до ринку.

Автор використовує широкий спектр методів дослідження, що забезпечує об'єктивність та достовірність отриманих результатів. В роботі коректно оформлені літературні джерела, наявні посилання на них, що свідчить про академічну доброчесність.

Поряд із позитивними сторонами дослідження, слід виокремити певні зауваження. В магістерській роботі недостатню увагу приділено питанню оцінки ефективності державної політики стимулювання розвитку іпотечного ринку. Також доцільно було б детальніше висвітлити питання правового забезпечення захисту прав позичальників. Однак ці аспекти не впливають на загальну якість дослідження.

Дипломна робота є завершеним, глибоким та актуальним дослідженням. Пропозиції Тищенка Д. О. містять практичну спрямованість та можуть бути використані органами державної влади в управлінні іпотечним ринком. Кваліфікаційна магістерська робота заслуговує на високу оцінку. Робота рекомендується до захисту, здобувач заслуговує присудження кваліфікації магістра з публічного управління та адміністрування.

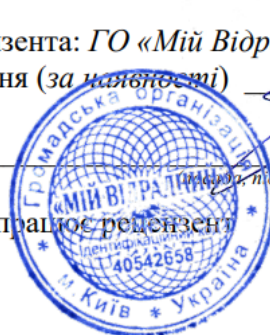
Місце роботи та посада рецензента: ГО «Мій Відрадний»

Науковий ступінь, учене звання (за наявності)

Телюк Владислав
(підпис, ПІБ)

Підпис засвідчую:

Місце печатки організації де працює рецензент



ЗМІСТ

| | |
|--|-----------|
| ВСТУП..... | 3 |
| РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ | 6 |
| 1.1 Сутнісна характеристика та структура іпотечного ринку..... | 6 |
| 1.2 Механізми державного регулювання іпотечного ринку | 14 |
| 1.3 Правові засади функціонування іпотечного ринку в Україні..... | 18 |
| РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ДЕРЖАВНИХ МЕХАНІЗМІВ ОПТИМІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ | 26 |
| 2.1 Аналіз показників розвитку іпотечного ринку в Україні..... | 26 |
| 2.2 Аналіз державного стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні . | 33 |
| 2.3 Світовий досвід державного регулювання іпотечного ринку | 39 |
| РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ МЕХАНІЗМІВ ОПТИМІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ..... | 48 |
| 3.1 Цифровізація іпотечного ринку як ефективний механізм його оптимізації | 48 |
| 3.2 Напрями державної підтримки розвитку іпотечного ринку в умовах війни та післявоєнної відбудови | 52 |
| ВИСНОВКИ | 60 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ | 66 |

ВСТУП

Актуальність теми. Розвиток іпотечного ринку є надзвичайно важливим з точки зору стимулювання економічного зростання, підвищення суспільного добробуту та забезпечення стабільності функціонування фінансової системи. В умовах війни та знищення частини житлового фонду зростає попит громадян на доступне житло. Проте через високу вартість на нерухомість та низький рівень платоспроможності більшості громадян не під силу придбати власне житло без іпотеки. Актуалізується роль держави у створенні умов для розширення іпотечного кредитування на вигідних для громадян умовах.

Державна підтримка іпотечного ринку впливає не лише на реалізацію економічної функції щодо досягнення економічного зростання через пожвавлення будівельної галузі, соціальної – щодо задоволення попиту на житло, підвищення якості надання іпотечних послуг та добробуту суспільства, а й безпекової. Адже в умовах війни постає завдання перед органами державної влади забезпечити внутрішню стабільність та стійкість держави задля надання ефективної відсічі зовнішньому ворогу. З огляду на зазначене, тема державного регулювання ринку іпотечного кредитування привертає особливу увагу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні та правові аспекти іпотеки, її роль у забезпеченні розвитку економіки досліджували Дениченко М., Завидівська О., Колесніченко К., Кірєєва О., Кручок С., Любуня О., Малий В., Міщенко М.; проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування та його особливості в умовах воєнного стану вивчали Бутов А., Довгаль Ю., Кльоц І., Костецький В., Кохан І., Криховецька З., Свистун Л., Солоджук Т., Язлюк Б.; механізми державного регулювання іпотечного ринку стали об'єктом уваги Давилюк О., Корольок Т., Малого І., Тиркало Р. Зарубіжний досвід розвитку ринку іпотечного кредитування досліджували Бердянська А., Пилипець О., Поліщук Н., Товт О. Відзначені науковці зробили суттєвий науковий внесок у дослідження становлення та розвитку іпотечного ринку в Україні, особливостей його

регулювання. Деякий період часу він недостатньо привертав увагу наукової спільноти, проте із повномасштабним вторгненням та відповідними його наслідками для житлової сфери, критичної інфраструктури іпотечний ринок знову стає центральним об'єктом наукового вивчення та пошуку механізмів державного стимулювання його розвитку.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження – здійснити аналіз державних механізмів оптимізації ринку іпотечного кредитування в Україні та обґрунтувати напрями їх удосконалення в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Досягнення мети магістерської роботи передбачає виконання таких *завдань*:

- розкрити сутнісні характеристики та структуру іпотечного ринку;
- визначити державні механізми регулювання іпотечного ринку;
- здійснити аналіз показників розвитку іпотечного ринку в Україні та визначити основні тенденції;
- проаналізувати вітчизняний та світовий досвід державного регулювання іпотечного ринку;
- обґрунтувати пропозиції щодо удосконалення державних механізмів оптимізації іпотечного ринку в Україні в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Об'єкт дослідження – іпотечний ринок.

Предметом дослідження магістерської роботи являються державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні.

Методи дослідження. Дослідження об'єкта та предмета дипломної роботи передбачало використання низки методів загальнонаукового та специфічного характеру. Для визначення сутності іпотеки, іпотечного ринку, його державного регулювання використовувалися методи аналізу та синтезу; для розкриття структури іпотечного ринку, видів іпотеки – метод класифікації; під час проведення аналізу нормативно-правової бази регулювання іпотечного ринку – ретроспективний метод, аналізу та синтезу; для характеристики іпотечного ринку, аналізу вітчизняного та світового досвіду його державного регулювання – методи аналізу, дедукції та індукції, порівняння; для розробки пропозицій щодо

державних механізмів оптимізації розвитку іпотечного ринку – метод узагальнення, абстракції.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. У кваліфікаційній магістерській роботі систематизовано підходи до розуміння іпотеки та іпотечного ринку, визначено його функціональну роль у розвитку національної економіки, проаналізовано державні механізми стимулювання іпотечного кредитування, виявлено взаємозв'язок між рівнем розвитку іпотечного ринку, економічною стабільністю, соціальним добробутом та національною безпекою.

Практична значущість отриманих результатів. Практичне значення отриманих результатів вивчення обраної проблематики полягає в оцінці розвитку іпотечного ринку, аналізі механізмів його державного стимулювання та обґрунтуванні пропозицій щодо удосконалення в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Інформаційну базу дослідження складають нормативно-правові та законодавчі документи у сфері державного регулювання іпотечного ринку, статистичні дані Національного банку України та державних іпотечних установ, наукові та експертні публікації.

Структура роботи. Магістерська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел.

Апробація дослідження. Результати дослідження представлені автором на III Міжнародній науково-практичній конференції «Державна політика та управління стратегічними комунікаціями в кризових умовах» (м. Київ, 23 жовтня 2024 року) [1].

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1 Сутнісна характеристика та структура іпотечного ринку

Іпотечний ринок є об'єктом уваги багатьох українських та зарубіжних дослідників в силу його впливу на стабільність економічного розвитку, стійкість фінансового сектору та суспільний добробут в якості задоволення потреб у житлі чи некомерційній нерухомості.

Із розвитком римського права розвивалися відносини іпотеки. Витоки терміну «іпотека» пов'язані із Стародавньою Грецією, зокрема, одним із можливих предметів застави – землею, коли на земельних ділянках вкопували стовп із зазначенням інформації про те, що вона є заставою боргу. Якщо боржник не міг розрахуватися із кредитором у встановлені строки, кредитору переходило право на заставу, яку він міг реалізувати [2, с. 40].

Іпотечний ринок безперечно пов'язаний із іпотекою. Як в теорії, так і в практиці, виникають питання розмежування понять іпотеки та застави.

Українські вчені визначають іпотеку як вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном перед кредитором у формі договору застави [3, с.73]; або як один із найбільш ефективних видів забезпечення виконання зобов'язання [4, с.77]. Як бачимо, вчені розглядають іпотеку як вид застави.

У юридичній енциклопедії іпотека визначається як заставка землі або нерухомості, які залишаються у заставодавця, а у випадку, якщо не виконується зобов'язання перед заставоутримувачем, то воно реалізується за рахунок предмета іпотеки [5, с. 115].

В нормативно-правовому полі різних країн світу іпотека може використовуватися як заставка нерухомості задля отримання певної суми кредиту, або як іпотечний кредит позичальнику під заставу нерухомого майна, або як цінні

папери, що відображають правові відносини забезпечення виконання зобов'язань. У законодавстві США, як і Франції іпотека трактується як речове право на майно для забезпечення виконання зобов'язань [6, с. 39].

У Законі України «Про іпотеку» іпотека визначається як вид забезпечення виконання зобов'язання, за яким кредитор має право в разі невиконання боржником основного зобов'язання отримати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки, який залишається у володінні і користуванні іпотекодавця чи третьої особи. [7]. Схоже визначення дається у Цивільному кодексі України, де іпотека визначається як один із видів забезпечення виконання зобов'язань – це застава нерухомого майна, яке залишається у володінні та користуванні заставодавця [8]. У Законі «Про заставу» іпотека трактується як окремий вид застави (нерухоме майно), яка залишається у володінні заставодавця [9]. Предметом іпотеки може бути земля, будівлі, споруди, підприємства, квартири та інше нерухоме майно.

Згідно іншого підходу предметом іпотеки може бути: майновий комплекс підприємства, будівлі, споруди, космічні об'єкти, незавершене будівництво, земельні ділянки, багаторічні насадження [10, с. 13].

Із приведених визначень можна зробити висновок про неоднозначність трактування терміна іпотеки. Більшість вчених розглядають її як вид застави, що відповідає правовим нормам українського законодавства. Безпосередньо в нормативно-правовому полі визначення іпотеки схожі, відмінність лише полягає у наведенні об'єктів іпотеки (земля чи нерухомість) та у правах користування та володіння предметом іпотеки.

Отже, іпотека – це певний спосіб забезпечення виконання зобов'язань позичальника перед кредитором шляхом застави нерухомості, яка переходить до кредитора у випадку невиконання взятих на себе зобов'язань. Іпотека обумовлює два види правочинів:

1. між кредитором та позичальником з приводу надання певної суми кредиту на умовах, прописаних у договорі, у результаті чого виникають певні права та обов'язки з обох сторін;

2. між кредитором (банки, небанківські установи) та предметом іпотеки при переході останнього від позичальника до кредитора.

Застава та іпотека по своїй природі є досить схожими, проте між ними існує принципова відмінність. Як застава, так й іпотека є видами забезпечення виконання зобов'язань, але вони різняться за предметом та особливостями регулювання відносин. Застава може охоплювати як рухоме, так і нерухоме майно, предметом ж іпотеки може бути виключно нерухоме майно або майнові права на нерухомість. У випадку застави майно може передаватись кредитору, при іпотеці майно залишається у заставодавця. Іпотека зазвичай використовується у довгострокових фінансових відносинах на відміну від застави, що застосовується для виконання широкого спектру зобов'язань. Окрім того, вони відрізняються особливостями різних нормативно-правових актів регулювання. Отож, застава – це ширший правовий інструмент, що охоплює різні види забезпечення, включаючи рухоме та нерухоме майно. Єдине, з приводу чого точаться дискусії серед науковців, які досліджують природу застави, вона відображає зобов'язальні чи речові відносини. Заставні (речові) права пов'язані із правом на річ – заставу, зобов'язальні – із виконанням певних зобов'язань.

Іпотека житла є одним із найбільш популярних видів іпотеки. Коли предметом іпотеки є житло, то мова йде про іпотечне кредитування.

Іпотечне кредитування – це фінансовий продукт, що покликаний задовольнити кредитні потреби клієнтів для придбання нерухомого майна [11, с. 37]. Іпотечний кредит – це тип кредиту, який відображає відносини між позичальником та кредитором та, який забезпечений нерухомим майном [5, с. 116]. Іпотечний кредит можна розглядати як вид споживчого кредиту, що надається на придбання нерухомого майна [58, с. 649]. Іпотечний кредит – це позика, що відповідає таким критеріям:

- наявність забезпечення у формі нерухомості;
- застосування для придбання житлової та нежитлової нерухомості, земельних ділянок;

- довгостроковість кредитування;
- невиконання зобов'язань позичальником означає можливість забезпечити вимоги за рахунок предмета іпотеки [12].

Особливостями іпотечних кредитів є довгостроковий характер (10-30 років). С. Кручок виокремлює такі види іпотеки: звичайна, спільна, об'єднана, умовна, договірна, судова та ін. [13, с.43]. Інші вчені класифікують іпотеку на першу та наступну залежно від часового критерію; об'єднану та спільну залежно від кількості об'єктів застави; житлову, комерційну, враховуючи предмет іпотеки [14, с.200]. В основі класифікації іпотеки, зазвичай, виокремлюють критерії, пов'язані із підставами виникнення іпотеки, статусом позичальника та кредитора, предметом іпотеки, терміном виконання зобов'язань перед кредитором, особливістю зобов'язань тощо. Таким чином, залежно від критеріїв класифікації можуть бути різні види іпотечних кредитів (табл. 1.1).

Таблиця 1.1 – Класифікація іпотечних кредитів

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

Джерело: [5, с. 117].

Звичайні іпотечні кредити надаються під заставу одного об'єкта нерухомості, об'єднані – двох і більше, спільні – під заставу декількох об'єктів нерухомості, які належать різним суб'єктам. Договірні іпотечні кредити надаються на основі договору, законні – на основі верховенства норм права, судові – на підставі рішень суду.

Іпотечне кредитування здійснюється відповідно до певних принципів, що сформувалися історично. Принципи – це основні положення, що регулюють відносини між позичальником та кредитором. Вони спрямовані на забезпечення надійності, прозорості та ефективності процесу кредитування. До ключових принципів іпотечного кредитування слід віднести [5, с. 118-119]:

- цільового використання фінансових ресурсів - видається виключно для конкретної мети, яка визначена у кредитному договорі (придбання нерухомості (житлової чи комерційної), будівництво або реконструкція об'єкта нерухомості);
- забезпеченості кредиту - кредит завжди забезпечується нерухомістю, яка виступає предметом іпотеки, що гарантує кредитору компенсацію в результаті невиконання зобов'язань позичальником;
- платності кредиту - позичальник зобов'язаний сплачувати проценти за користування кредитом, розмір процентної ставки може бути фіксованим або змінним;
- довгостроковості - іпотечні кредити надаються на тривалий строк (від 10 до 30 років), що дозволяє зменшити щомісячне фінансове навантаження на позичальника, що відрізняє іпотечні кредити від інших видів позик;
- повернення кредиту - позичальник зобов'язаний повертати основну суму кредиту разом із процентами у строки, передбачені договором;
- прозорості та законності - відносини між сторонами регулюються договором, який укладається у письмовій формі й нотаріально посвідчується.

Дотримання цих принципів забезпечує довіру між сторонами, стабільність ринку іпотечного кредитування та правову захищеність учасників.

Тепер перейдемо безпосередньо до розгляду іпотечного ринку. Іпотечний ринок – це сукупність відносин, пов'язаних із купівлею-продажем фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомим майном, із дотриманням певних правил [15, с. 155].

Іпотечний ринок функціонує на основі певних правил (принципів), які визначають відносини між кредиторами та позичальниками з приводу купівлі-

продажу фінансових зобов'язань, які забезпечені нерухомим майном. Іпотечний ринок може бути первинним та вторинним. На первинному ринку предметом купівлі та продажу виступають іпотечні заставні, тобто він відображає відносини відповідно до договору іпотечного кредитування [16, с.16]. Ці відносини можуть виникати між різними суб'єктами на ринку – банками, страховими компаніями, оцінщиками, позичальниками, державними установами, громадськими організаціями, які безпосередньо беруть участь в іпотечному кредитуванні.

Таким чином, до суб'єктів іпотечного ринку відносяться:

- 1) позичальники (фізичні та юридичні особи, що потребують фінансування для придбання житла чи комерційної нерухомості),
- 2) кредитори (банки, небанківські фінансові установи, державні іпотечні установи),
- 3) посередники (іпотечні брокери, страховики, оцінювачі),
- 4) державні регулятори (НБУ, Фонд державного майна, Міністерство фінансів та ін.).

Основними учасниками іпотечного кредитування на первинному ринку, у першу чергу, є кредитор (переважно банк) та позичальник (фізична чи юридична особа), який бере позику під заставу нерухомості, яка переходить у власність кредитора за умов невиконання зобов'язань позичальником. Природа банківської діяльності, пов'язана із залученням заощаджень в громадян та наданням їх позичальникам, визначає ризики банківського бізнесу в умовах обмеженості такого потенціалу залучення в умовах, наприклад, кризових явищ. Тому на допомогу однорівневому способу організації кредитної діяльності банків приходить дворівнева – додаткове залучення фінансових ресурсів на фінансових ринках з використанням інструментарію сек'юритизації.

Сек'юритизація передбачає об'єднання схожих активів банку у певний пул і випуск цінних паперів, забезпечених цим пулом? задля зменшення фінансових ризиків та підвищення ліквідності [17, с. 102]. Сек'юритизація — це фінансова операція, яка передбачає перетворення активів, що генерують потоки грошових коштів, у цінні папери, які можуть бути продані інвесторам на фінансових ринках.

Цей механізм дозволяє фінансовим установам отримувати фінансування, використовуючи свої активи як забезпечення. Проте така імітація цінних паперів, коли на базі одних створюються інші похідні цінні папери також може створювати ризики, адже цінні папери з низьким рейтингом можуть формуватися в пули і випускатися нові, які уже будуть із вищим рейтингом, тим самим вводячи в оману потенційного інвестора. Така система перетворення неліквідних іпотечних кредитів у ліквідні фінансові інструменти в результаті недосконалості державного регулювання сформувала передумови світової фінансово-економічної кризи у 2008 році.

Іпотечний ринок представляє відносини між його учасниками, які формуються на різних сегментах ринку – нерухомості, ринку фінансових послуг, цінних паперів, грошовому (рис. 1.1). Ринок нерухомості – це ринок, на якому предметом купівлі-продажу, оренди, інвестування та управління виступає нерухоме майно (квартири, офіси, земля тощо). Ринок фінансових послуг – це складова частина фінансового сектору, що відображає відносини між споживачами та надавачами фінансових послуг, зокрема щодо страхування предмету іпотеки чи суб'єктів. Ринок цінних паперів – це сегмент фінансового ринку, на якому безпосередньо відбувається купівля та продаж іпотечних цінних паперів.

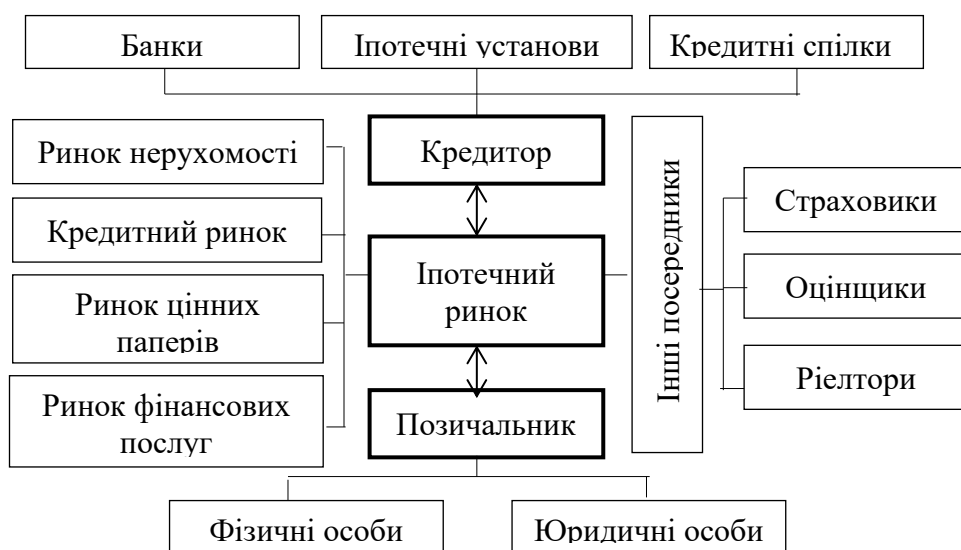


Рис. 1.1 – Структура іпотечної системи

Джерело: побудовано автором на підставі: [18, с. 334-335]

Іпротечний ринок є первинний та вторинний. Первинний ринок пов'язаний із купівлею-продажем іпотечних заставних банками, вторинний пов'язаний із купівлею-продажем іпотечних облігацій та інших похідних цінних паперів [10, с. 13].

Інституційними учасниками іпотечного ринку є кредитор, позичальник та інші посередники на ринку нерухомості та фінансовому ринку: страхові компанії, оцінщики, ріелтори. Окрім того, відносини їхнього взаємозв'язку визначає держава шляхом розробки нормативно-правового поля та різних механізмів стимулювання його розвитку. Для того, щоб задовольнити потребу у позикових ресурсах, позичальник звертається до кредитора, який надає відповідну послугу через кредитний ринок, ринок фінансових послуг, цінних паперів та нерухомості.

Іпотекодавець – це особа, що передає нерухоме майно в іпотеку для забезпечення виконання своїх зобов'язань у випадку кредитної неплатоспроможності. Ним зазвичай є боржник або майновий поручитель. Боржник – це та особа, яка відповідальна за виконання взятих на себе зобов'язань перед банком. Майновий поручитель – особа, яка надає в іпотеку нерухомість для забезпечення виконання зобов'язань особою-боржником. Іпотекодержателем виступає кредитор [10, с. 14].

Страховики здійснюють страхування предмета іпотеки від ризиків пошкодження чи знищення, можуть бути інвесторами на ринку іпотечного кредитування. Оцінщики – це суб'єкти, які здійснюють незалежну експертну професійну оцінку вартості предмета іпотеки – нерухомого майна. Держреєстратори – це представники органів державної влади, що здійснюють реєстрацію прав на нерухоме майно. До інших учасників варто віднести нотаріусів та судові органи [19].

Сформулюємо основні висновки з проведеного дослідження: іпотека слугує для забезпечення виконання зобов'язань перед кредитором; специфіка іпотеки полягає у тому, що вона відображає як речове право, так і зобов'язальне; іпотека житла є найбільш поширеним видом, який виникає як в результат вказівки закону, так і на основі договору між кредитором та позичальником; предметом іпотеки

може бути лише нерухоме майно; іпотека спрямована на захист інтересів кредиторів і виступає одним із способів гарантій повернення позики позичальником.

Іпотечний ринок – це сегмент фінансового ринку, який забезпечує надання кредитів для придбання нерухомості (житлової або комерційної) під заставу цієї ж нерухомості. Натомість кредитор може або зберігати заставні у своїх активах, або реалізувати їх інвесторам. Іпотечний ринок відіграє ключову роль у фінансуванні житлового будівництва та забезпеченні доступні житла для населення, стимулює розвиток будівельної та суміжних з нею галузей.

1.2 Механізми державного регулювання іпотечного ринку

Державне регулювання економіки – це певна сукупність заходів державного впливу на певні об'єкти (сфери, галузі, види діяльності) задля спрямування діяльності та забезпечення узгодження інтересів суб'єктів [20, с. 3]. З огляду на таке визначення можемо зазначити, що державне регулювання іпотечного ринку – це сукупність заходів, методів та способів впливу на нього задля забезпечення стабільності його розвитку, доступності іпотеки для громадян та економічного зростання.

Іпотечний ринок є досить специфічним сегментом фінансового ринку, який свої особливості, що впливають на стабільність банківської системи, економіки та суспільне життя. З огляду на це, іпотечний ринок потребує відповідного державного регулювання та нагляду для створення сприятливих умов його функціонування, забезпечення захисту інтересів усіх учасників іпотечних відносин. Зважаючи на це, основними завданнями державного регулювання розвитку іпотечного ринку є: удосконалення правового поля, створення передумов для розвитку фондового ринку, надання підтримки кредиторам для залучення додаткового фінансування, розподіл кредитного ризику

банків, пов'язаного із довгостроковим кредитуванням житла, розвиток страхування предмета іпотеки, урегулювання роботи ріелторів, оцінщиків, розвиток фінансової інфраструктури.

Механізми державного регулювання іпотечного ринку – це сукупність методів, інструментів та заходів державного впливу на іпотечний ринок з метою забезпечення стабільності його розвитку, доступності послуг та покращення суспільного життя.

Механізми державного регулювання іпотечного ринку охоплюють:

1. Правове регулювання – встановлення правових норм та прийняття законодавчих актів, що регулюють відносини іпотечного кредитування;
2. Адміністративне регулювання – пряме управління та контроль з боку держави щодо дотримання прав та виконання обов'язків учасниками іпотечного ринку (використовуються такі інструменти як обмеження, заборони, інспектування, ліцензування тощо);
3. Економічне регулювання – використання економічних інструментів для впливу на учасників іпотечного ринку, таких як: податкові пільги, субсидування процентних кредитних ставок та ін.;
4. Фінансово-кредитне регулювання – управління фінансовими ресурсами банків шляхом застосування різних інструментів, наприклад, рефінансування банків;
5. Інформаційно-аналітичне регулювання – забезпечення інформаційного обміну, створення статистичних баз даних;
6. Здійснення контролю та нагляду за іпотечним ринком – дотримання законодавства та стандартів у сфері іпотечного кредитування (аудит, моніторинг);
7. Інституційне – сукупність органів державного регулювання іпотечного ринку.

Таким чином, механізм державного регулювання іпотечного ринку охоплює такі складові: правовий, організаційний, інформаційно-аналітичний та фінансово-економічний, соціально-економічний [10, с. 46].

Правовий механізм передбачає розробку нормативно-правових актів, що регулюють відносини на іпотечному ринку; визначення основних засад розвитку іпотечного ринку; регламентацію прав та обов'язків учасників іпотечних відносин, особливості предмета застави тощо.

Організаційний механізм включає сукупність органів державного регулювання іпотечного ринку, систему обліку та реєстрації прав на нерухомість, систему страхування іпотечного кредитування. До органів регулювання відносяться НБУ, КМУ, НКЦПФР.

Інструментарій іпотечного кредитування охоплює:

- фінансові інструменти (іпотечні цінні папери, процентні ставки, перші внески позичальників, контрактні цільові житлові заощадження, поліси страхування пенсійні вклади);

- інструменти забезпечення іпотечних кредитів (застава, заставка, цесія, тітризація);

- інструменти погашення основного боргу та виплати відсотків за іпотечними кредитами (інструменти з фіксованою та плаваючою ставкою, інструменти з використанням індексуєми коефіцієнтів);

- інструменти державного регулювання та стимулювання іпотечного ринку (державний реєстр прав власності на нерухоме майно, ліцензування кредитної діяльності, податкові пільги, державне страхування, державні цільові житлово-будівельні субсидії, державні гарантії за іпотечними кредитами, повна або часткова компенсація державою першого внеску позичальника та відсотків за іпотечним кредитом) [10, с. 51].

Слід сказати, що перші групи зазначеного інструментарію також відображають інструментарій державної підтримки розвитку іпотечного ринку.

Для забезпечення розвитку іпотечного кредитування за рахунок фінансових ресурсів банків та бюджетних коштів створено такі установи: «Державна іпотечна установа» та «Агентство з рефінансування житлових кредитів», «Українська фінансова житлова компанія» (до неї приєднався Фонд розвитку підприємництва). Діяльність даних організацій фінансується за рахунок

державних бюджетних коштів. Кожна установа функціонує як окрема структура, яка виконує певні повноваження, що обумовлює складність забезпечення єдиного підходу державної політики у житловій сфері [12].

Фінансово-економічний механізм передбачає надання різних податкових пільг, субсидування процентних ставок за іпотекою, зменшення першого внеску, надання дотацій, регулювання облікової ставки.

Соціально-економічний механізм охоплює розробку програм, спрямованих на підтримку вразливих верств населення, будівництво соціального житла, підвищення рівня зайнятості, доходів населення, що забезпечить доступність іпотечного кредитування. За допомогою інструментів фіскальної та монетарної політики держава впливає на розвиток ринку нерухомості.

Оптимізація іпотечного ринку – це процес удосконалення його структури, механізмів функціонування, нормативно-правової бази для забезпечення доступності іпотечного кредитування, підвищення його прозорості та ефективності. Основна мета оптимізації полягає в тому, щоб зробити іпотечний ринок більш конкурентоспроможним, доступним для громадян та стійким до фінансово-економічних ризиків.

З огляду на мету оптимізації цілями її проведення є:

1. підвищення доступності житла (зниження процентних ставок, спрощення умов отримання іпотеки);
2. залучення інвестицій (розвиток ринку іпотечних облігацій);
3. підвищення фінансової стабільності (захист інтересів кредиторів та позичальників);
4. впровадження цифрових технологій (онлайн-платформ для оформлення іпотеки, здійснення моніторингу та контролю).

До методів оптимізації іпотечного ринку відносяться: реформування законодавства, удосконалення фінансових механізмів стимулювання розвитку ринку та фіскальних стимулів, реалізація освітніх кампаній щодо підвищення рівня фінансової грамотності населення.

Основними об'єктами уваги з боку держави у формуванні політики у сфері іпотечного кредитування є ціни та цінова конкуренція на ринку, будівельна та суміжні з нею галузі, діяльність банківських установ. Варто відзначити, що на формування ціни впливає низка факторів, серед яких провідна роль належить собівартості будівництва та співвідношенню попиту і пропозиції на житло. У результаті наявності суттєвого дисбалансу між попитом та пропозицією ціни на житло є досить високими. І дану тенденцію досить складно подолати, так як неможливо, наприклад, досить швидко задовольнити ажіотажно зростаючий попит, або в умовах його скорочення забудовники припиняють інвестувати та будувати житло.

1.3 Правові засади функціонування іпотечного ринку в Україні

Стабільність та успішність розвитку іпотечного ринку залежать від низки механізмів державного регулювання, серед яких провідна роль належить правовому забезпеченню. Створення стабільного та прозорого правового поля сприяє розвитку іпотечного ринку, зменшує ризикованість фінансових операцій та непередбачуваність розвитку, захисту прав інвесторів та позичальників, пришвидшує процес європейської інтеграції України.

Із здобуттям незалежності Україною постало питання необхідності оновлення нормативно-правової бази регулювання економіки, фінансів та інших сфер суспільного буття. В 90-х роках правова система характеризувалася фрагментарністю та відсутністю системного підходу до урегулювання відносин в банківській системі, на ринку нерухомості та інших сферах на принципах ринку.

Прийняття у 1992 р. Закону «Про заставу» стало певним поштовхом розвитку іпотеки, адже застава використовувалась для забезпечення виконання зобов'язань позичальником. Пожвавлюється будівельна сфера, особливо житловий сегмент, адже попит на житло в Україні був досить високим.

Цим Законом визначається зміст поняття «застави», предмет (рухоме та нерухоме майно або майнові права), сторони, що укладають договір (заставадавець та заставадержатель), його зміст, форма застави (заклад, застава прав, іпотека) та інші характеристики правовідносин [9]. Закон регулює механізм створення, виконання та припинення застави як способу забезпечення зобов'язань, визначає права та обов'язки сторін договору застави. Заставадавець має право користуватися майном та підтримувати його у належному стані, натомість заставадержатель може перевіряти стан заставного майна. Даний правовий документ захищає права різних сторін та гарантує виконання зобов'язань позичальником, підтримує розвиток кредитних відносин, зменшуючи ризики для кредиторів.

Надалі в силу розвитку іпотечного ринку, нових фінансових інструментів виникла необхідність прийняття нових правових норм для урегулювання відносин між учасниками іпотечного ринку. У 2002 р. президент України Л.Кучма видав указ «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні», який спрямовувався на створення сприятливих умов розвитку іпотечного ринку, покращення доступу громадян до житла, стимулювання економічного розвитку та залучення інвестицій в будівельну сферу [21]. Пріоритетами розвитку іпотечного ринку визначено: розробка та впровадження нормативно-правових актів для стимулювання іпотечного кредитування; створення механізму рефінансування іпотечних кредитів, зокрема, через вторинний іпотечний ринок, забезпечення прозорості функціонування ринку нерухомості (впровадження реєстрації, удосконалення оцінки нерухомості), створення спеціалізованих іпотечних банківських установ, стимулювання наукових досліджень у сфері іпотеки та підготовки відповідних фахівців.

Для реалізації визначених пріоритетів розвитку іпотечного ринку перед органами влади постало завдання реалізації низки заходів (табл. 1.2), у результаті яких було створено Державну іпотечну установу, яка займається рефінансуванням іпотечних кредитів та надає підтримку іпотечному ринку, було ухвалено низку законів, введено програми доступної іпотеки з компенсацією частини процентів

для молодих сімей та інших соціально вразливих верст населення, розширено можливості випуску цінних паперів, що сприяло залученню внутрішніх та зовнішніх інвесторів.

Таблиця 1.2 – Заходи держави щодо досягнення пріоритетів розвитку іпотечного ринку на початку 2000-х років

| Заходи держави | Орган влади | Завдання |
|---|----------------------------|--|
| Розробити та внести на розгляд законодавчому органу законопроекти про іпотеку, іпотечні цінні папери, довірче управління майном | КМУ, ВРУ | Визначити: підстави виникнення іпотеки, порядок майна та майнових прав, державної реєстрації іпотеки, видів іпотечних цінних паперів, порядок оподаткування операцій з іпотечними цінними паперами, порядок стягнення та реалізації майна, що є предметом іпотеки |
| Розробити інші законопроекти | НБУ, ДКЦПФР, ВРУ | Визначити: порядок запровадження іпотеки землі, внесення змін до правового поля регулювання банківської та страхової діяльності, діяльності на фондовому та фінансовому ринках |
| Розробити та затвердити державну програму забезпечення житлом малозабезпечених громадян та молодих сімей | КМУ, ВРУ | Кредитування будівництва та придбання житла під його заставу |
| Розробити заходи щодо залучення банків до іпотечного кредитування | КМУ, НБУ, ДКЦПФР | Впроваджувати механізми стимулювання створення іпотечних банків |
| Проводити інформаційні кампанії у сфері іпотечного | КМУ, місцеві адміністрації | Широке висвітлення програм іпотеки в ЗМІ, розширення наукових досліджень з проблем функціонування іпотечного ринку, запровадити у вищих навчальних закладах курс з питань іпотечного ринку, забезпечити підготовку фахівців з питань іпотеки в банківських установах та видання навчальної літератури з іпотечного ринку |

Джерело: складено автором на підставі [21].

У 2003 р. було прийнято Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», який на сьогодні втратив свою чинність [22]. Даний закон визначав правові основи системи іпотечного кредитування, порядок здійснення операцій з консолідованим іпотечним боргом, регулював випуск та обіг іпотечних сертифікатів. Іпотечні сертифікати – цінні папери, забезпечені правами вимоги за іпотечними кредитами, які можуть бути з фіксованою дохідністю та сертифікати участі. Консолідований іпотечний борг – це сукупність прав вимоги за кількома

іпотечними кредитами, що об'єднані в один портфель для зручності управління [22].

Окрім того, зазначений вище закон регламентував порядок державного контролю та регулювання операцій з іпотечними кредитами та сертифікатами, створив умови для використання сучасних фінансових інструментів, що відповідають міжнародним стандартам.

Правовими передумовами розвитку іпотеки на сучасному етапі, у першу чергу, є конституційні. Основний Закон гарантує право кожному володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю (стаття 41) [23]. Законодавством встановлено, що ніхто не може бути позбавлений права на майно, лише за рішенням суду. Іншими правовими передумовами є чітке визначення предмету іпотеки та об'єктів нерухомості, визначення особливостей функціонування іпотечних банків, можливостей довгострокового кредитування під заставу нерухомого майна.

Важливим рішенням для розвитку іпотечного ринку стало прийняття у 2003 р. Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [24], який на сьогодні не втратив чинності. Він встановлює правові засади функціонування фінансово-кредитних механізмів для залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво житла, регулює управління майновими правами на об'єкти нерухомості, що перебувають у стадії будівництва. Закон визначає такі інституційні структури та механізми для фінансування будівництва: фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, цільові облігації підприємств.

Перевагами прийняття Закону є забезпечення прозорості інвестицій, підвищення захисту прав інвесторів, стимулювання розвитку будівельної галузі. Він надав нового поштовху розвитку ринку нерухомості, і відповідно іпотечного ринку.

Не менш важливу роль на іпотечному ринку відіграють такі посередницькі інституції як оцінщики, ріелтори, страховики. Діяльність оцінщиків регулюють такі закони «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність

в Україні» [25] та «Про оцінку земель» [26]. Дані закони визначають правові основи регулювання оцінки майна, майнових прав та землі, вимоги до професійної оціночної діяльності та забезпечують прозорість і достовірність оцінки. На ринку іпотеки нормами даних законів керують при визначенні порядку оцінки нерухомості, що виступає предметом забезпечення за іпотечним кредитуванням.

Якщо Цивільний кодекс визначає нерухоме майно заставою іпотеки і відповідним чином урегульовує такі відносини, то особливості іпотеки, предметом якої є земельна ділянка, частково визначає Земельний кодекс України [27]. Земельний кодекс встановлює правила передачі земельних ділянок у заставу, права та обов'язки сторін таких правовідносин, а також особливості використання земель. Зважаючи на досить широку функціональність інституту іпотеки, вона виступає паралельно невід'ємною складовою політики у сфері земельних відносин [28, с. 5].

Знаковою подією у правовій сфері на початку 2000-х років стало прийняття Закону України «Про іпотеку». Необхідність його прийняття пов'язана із недосконалістю існуючих на той момент правових норм у сфері регулювання іпотечного ринку, їхньою невідповідністю міжнародним стандартам та потребою стимулювання іпотечного кредитування для забезпечення економічного зростання [16, с. 61].

Закон «Про іпотеку» встановлює, що іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухомість залишається у володінні та користуванні позичальника (іпотекодержателя), але при цьому виступає заставою для задоволення вимог кредитора в разі невиконання зобов'язань. Її предметом може бути нерухоме майно або незавершене будівництво. Закон визначає правові основи виникнення, застосування та пріоритет іпотеки, її предмет, особливості страхування, державної реєстрації іпотеки, оформлення іпотеки, використання заставної для рефінансування, механізм реалізації іпотеки, права та обов'язки сторі. В Законі суб'єктами іпотечних відносин виокремлюється іпотекодавець та іпотекодержатель: іпотекодержатель – це по суті кредитор, іпотекодавець –

позичальник, який передає в іпотеку нерухомість для забезпечення свого зобов'язання перед іпотеко держателем. Іпотекодавцем може бути як позичальник, так і майновий поручитель. Після того як договір між іпотекодавцем та іпотекодержателем засвідчив нотаріус, у них виникають певні права та обов'язки. Виникнення взаємних прав та обов'язків може відбуватися і на підставі рішення суду. [7].

Відкритим залишається питання щодо визначення правової природи іпотеки (відображає речове чи зобов'язальне право). Варто закріпити у законодавстві акцент на зобов'язальному праві іпотеки, так як за своєю природою вона покликана забезпечити виконання зобов'язань перед кредитором.

Відповідно до законодавства, іпотекодавець повинен застрахувати предмет іпотеки від ризиків пошкодження, псування чи знищення. Відповідно до договору між позичальником та кредитором, позичальник (іпотекодавець) має лише права володіння та користування предметом іпотеки. Він повинен вживати усіх заходів для збереження об'єкта іпотеки в належному стані [7].

Будь-яке правове рішення має свої як переваги, так і недоліки. Що стосується Закону «Про іпотеку», до його обмежень належать: складність процедури оформлення іпотеки (велика кількість документів, потреба у додаткових супутніх послугах юриста, оцінщика, нотаріуса, ріелтора), високі фінансові ризики для позичальника, так як закон орієнтований переважно на захист інтересів кредитора, невизначеність із правами власності (юридична чистота нерухомості), проблеми із стягненням застави.

Із прийняттям Закону «Про іпотечні облігації» у 2005 р. окреслено правові основи випуску, обігу, забезпечення та погашення іпотечних облігацій. Основна мета цього правового документа – урегулювати відносини між емітентами, інвесторами та іншими учасниками ринку іпотечних цінних паперів, забезпечуючи прозорість та надійність даного фінансового інструмента. Закон визначає, що іпотечні облігації – це боргові цінні папери, які забезпечені пулом іпотечних кредитів та правами вимоги за іпотечними договорами, які входять до складу забезпечення. Вони є іменними цінними паперами та посвідчують

внесення грошей її першим власником і підтверджують зобов'язання емітента відшкодувати йому номінальну вартість цієї облигації та грошовий дохід [29].

Емітентами облигацій можуть бути банки, інші фінансові установи. До інвесторів належать фізичні та юридичні особи, які купують облигації.

Іпотечні облигації можуть бути:

- звичайні (забезпечуються пулом іпотечних активів, емітент несе повну відповідальність за виконання зобов'язань);
- структуровані (випускаються спеціалізованими фінансовими установами, які передають свої іпотечні активи для формування покриття облигацій) [29].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає правові та організаційні засади державної реєстрації прав на нерухоме майно, забезпечуючи їх визнання, захист та підтвердження. Він встановлює порядок реєстрації речових прав та обтяжень, права та обов'язки суб'єктів реєстраційних відносин, регулює діяльність органів державної реєстрації. Об'єктами державної реєстрації виступають земельні ділянки, будинки, квартири, речові права на нерухоме майно (право власності, заборона відчуження, арешт та ін.) [30].

В умовах воєнного стану, коли відбувається знищення соціальної та іншої інфраструктури, житлового фонду, постає питання урегулювання питань щодо предмета іпотеки для забезпечення подальшого розвитку іпотечного ринку. Для цього 2023 р. було прийнято Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій...» визначає механізм та порядок відшкодування шкоди за пошкоджене або знищене майно внаслідок воєнних дій. Компенсація надається за пошкоджене житлове майно, знищене житло, що не підлягає відновленню та інші види нерухомого майна. Право на компенсацію мають фізичні особи, які є власниками пошкодженого чи знищеного майна. Основними формами компенсації можуть бути: грошова компенсація, забезпечення житлом, державна підтримка. Порядок компенсації за пошкоджене чи знищене нерухоме майно передбачає подання

заяви постраждалою особою, оцінку збитків, яку здійснює спеціальна комісія, прийняття рішення про компенсацію. Закон визначає основні джерела фінансування, якими можуть бути кошти державного та місцевого бюджетів, гранти, міжнародна допомога, репарації [31].

Аналіз нормативно-правового забезпечення розвитку іпотечного ринку дозволяє сформулювати наступні висновки. На сьогодні створено досить потужне правове поле функціонування іпотечного ринку, хоча існує низка дискусійних питань та недоліків. Законодавство у сфері іпотечного кредитування базується на Конституції України, нормах Цивільного та Земельного кодексів України та інших законів, що регулюють іпотечні відносини.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ДЕРЖАВНИХ МЕХАНІЗМІВ ОПТИМІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

2.1 Аналіз показників розвитку іпотечного ринку в Україні

Повномасштабна війна негативно вплинула не лише на економіку, а й фінансовий ринок, у тому числі іпотечний. Скорочення ВВП, зростання безробіття та зниження доходів громадян, підвищення відсоткових ставок та формування негативних очікувань обумовили зниження активності ринку у 2022 році.

Протягом 2019-2023 років динаміка показників розвитку іпотечного ринку досить сильно коливалася: у 2019 р. активність на ринку зросла, з початком 2020 р. та карантинних обмежень ринок просів, однак наприкінці 2020 р. почав поживавлюватися і досягнув пікових показників наприкінці 2021 р. У 2 кварталі 2022 р. банки взагалі припинили видачу кредитів, а із схваленням програми «Оселя він почав поживавлюватися. Тепер можемо переконатися, наскільки іпотечний ринок підвладний розвитку економічних процесів, політичній та соціальній нестабільності.

Якщо проаналізувати частку іпотечного кредитування в загальній структурі кредитного портфеля банків, то побачимо, що динаміка має спадну тенденцію протягом 2019-2023 рр. (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 показує, що загальний обсяг кредитів, виданих банками фізичним особам, зріс у 2023 р. порівняно з 2019 р. майже на 10%, порівняно із 2022 р. скоротився на 16,5%. Обсяг іпотечних кредитів у 2023 р. порівняно з 2019 р. скоротився майже на 52%. Якщо у країнах ЄС показник відношення обсягу іпотеки до ВВП складає 40-60%, то в Україні – близько 1%, що є надзвичайно низьким.

Таблиця 2.1 – Структура кредитування банками України фізичних осіб протягом 2019-2023 рр.

| Кредити | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|------------------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | млрд. грн. | % | млрд. грн. | % | млрд. грн. | % | млрд. грн. | % | млрд. грн. | % |
| Споживчі кредити | 153,5 | 75,7 | 177,2 | 81,7 | 172,0 | 82,8 | 221,1 | 84,2 | 188,8 | 85,2 |
| Кредити на нерухомість | 44,5 | 21,9 | 33,7 | 15,5 | 28,9 | 13,9 | 29,4 | 11,2 | 21,6 | 9,8 |
| Інші кредити | 4,9 | 2,4 | 6,2 | 2,9 | 6,9 | 3,3 | 12,1 | 4,6 | 11,1 | 5,0 |
| Усього | 202,9 | 100,0 | 217,0 | 100,0 | 207,9 | 100,0 | 265,5 | 100,0 | 221,6 | 100,0 |

Джерело: [32, с. 305]

У жовтні 2022 року запрацювала програма «Оселя», відповідно різко зросла кількість виданих кредитів (рис. 2.1) [33]. Програму «Оселя» впровадило ДП «Укрфінжитло», основними умовами якої є: можливість отримати довгострокову іпотеку на строк до 20 років, початковий внесок складає 20% вартості нерухомості. Основна вимога до позичальника полягає у платоспроможності та його стабільному доході для сплати щомісячних процентних платежів [34, с. 108]. У 2023 р. 2577 військовослужбовців отримали іпотечні кредити під 3% річних, також 369 медиків, 55 науковців [32, с. 311].

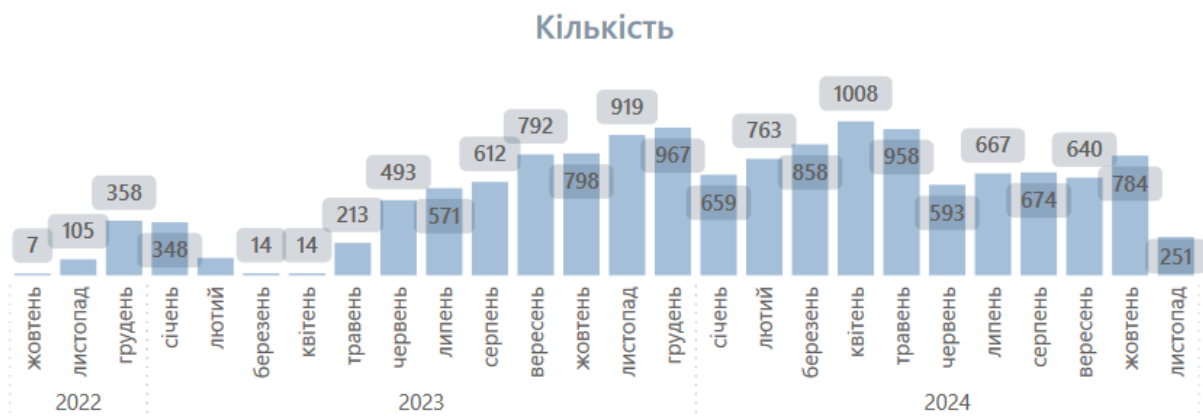


Рис. 2.1 – Кількість виданих кредитів за програмою «Оселя» протягом 2022-2024 років

Джерело: [33].

Варто наголосити на економічній та соціальній функціях даної програми, зважаючи на воєнні умови та необхідність стимулювання економічного розвитку, забезпечення соціального захисту населення. Економічна функція полягає у необхідності підтримки розвитку ринку нерухомості, будівельної галузі шляхом

надання іпотеки під 7% річних. Соціальна функція проявляється у наданні можливостей для окремих соціальних груп (лікарі, освітяни, військовослужбовці) придбати житло під 3 % річних. На кінець 2023 р. до програми «Оселя» приєдналися Приватбанк, Ощадбанк, Укргазбанк, Укрексімбанк, Глобус Банк, Sky Bank [34, с. 108]. Із серпня 2023 р. за програмою «Оселя» почали видавати кредити на не окупованій території, та на якій не ведуться бої, Харківської обл., Херсонської та Запорізької областей [32, с. 307].

Слід відзначити, що між динамікою процентних ставок та кількістю виданих кредитів спостерігається тісний зв'язок: відбувся спад ставок у грудні-січні 2022, коли кількість пільгових кредитів була піковою, потім незначне зростання в лютому-квітні 2023 та різке падіння у травні 2023, що чітко співпало зі зростанням обсягу пільгового кредитування. Середньозважена ефективна кредитна ставка у липні 2024 р. склала 8,2% [35]. Разом із зростанням кількості виданих кредитів об'єктивно зріс і обсяг, що демонструє рис. 2.2. Частка кредитів, виданих для придбання житла на вторинному ринку у 2023 р. склала 68%.

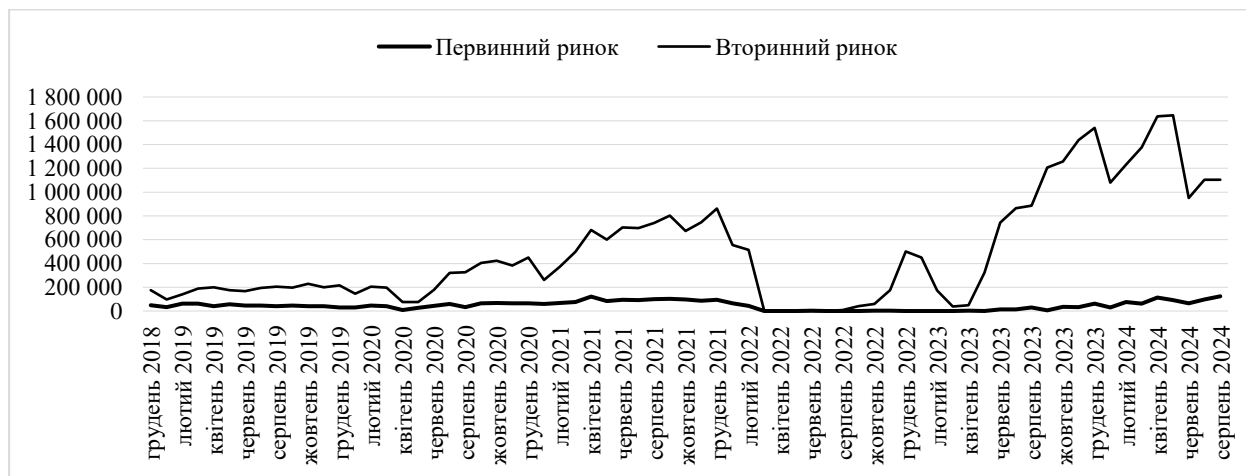


Рис. 2.2 – Динаміка обсягу нових іпотечних кредитів, тис. грн

Джерело: побудовано автором на основі [36].

Із графіка спостерігаємо вкрай незначні обсяги кредитування у грудні 2018-червні 2020 рр. Поступове зниження процентної ставки за кредитами в певний момент, ймовірно, перетнуло психологічну межу і стимулювало попит, який протягом травня 2020-грудня 2021 рр. зріс з 74,6 млн грн до 862,9 млн грн на вторинному ринку та з 27 млн грн до 94 млн грн. на первинному. Різке падіння з

березня по жовтень 2022 р. пов'язане із зростанням фінансових ризиків кредитування внаслідок повномасштабного вторгнення. Окрім того, вкрай незначна активність на даному ринку у вищеназваний період говорить про те, що ставка за кредитами в цей же час не відображала дійсність, а представляла поодинокі угоди. З жовтня 2022 р. спостерігаємо вкрай тісну кореляцію між кількістю пільгових кредитів «Оселя та обсягами нових іпотечних кредитів.

Вартість кредитів на купівлю нерухомості, зокрема житла, в Україні є однією із найвищих в Європі та в світі. В європейських країнах ставка іпотеки складає 1-6%, у Фінляндії – 1%, в Німеччині – близько 2%, у Великобританії - 3%, Польщі – 4%, Латвії – 5%, у США – 3-4% (терміном на 30-40 років) [12].

Обсяг іпотечного кредитування в умовах воєнного стану зріс за рахунок вторинного ринку, так як первинний не є таким привабливим для інвесторів. Це пов'язано із високими ризиками вкладання коштів в умовах війни, інфляцією, що відображається на зростанні цін будівельних матеріалів, значними витратами на проведення подальшого ремонту житла, адже більшість забудовників здають будинки без навіть мінімального косметичного ремонту в квартирах.

Не зважаючи на суттєве скорочення обсягу іпотечних позик на початку війни, із зниженням облікової відсоткової ставки у 2023 році ринок почав поступово поживляватися. Обсяг виданих нових іпотечних кредитів наприкінці 2023 року перевищував довоєнний рівень [11, с. 38]. Тільки Ощадбанк у 2023 році за програмою «Оселя» видав кредитів на 3,6 млрд грн. та зайняв 43% ринку іпотечного кредитування [37]. Проте частка проблемної іпотеки досить висока – 10% [32, с. 305]. Зростання іпотечного кредитування стало результатом реалізації державних програм підтримки позичальників та забудовників, покращення умов кредитування та певної макроекономічної стабілізації.

Можна чітко стверджувати, що на сьогодні іпотечний ринок розвивається завдяки програмі «Оселя, так як обсяг виданих іпотечних кредитів за нею у загальній структурі виданих іпотечних кредитів складає 93,3% (рис. 2.3) [34, с. 108]. Однак дана програма несе і певні ризики для іпотечного ринку, пов'язані із

монопольним свого роду характером. У результаті динаміка ринку залежить від реалізації даної програми.

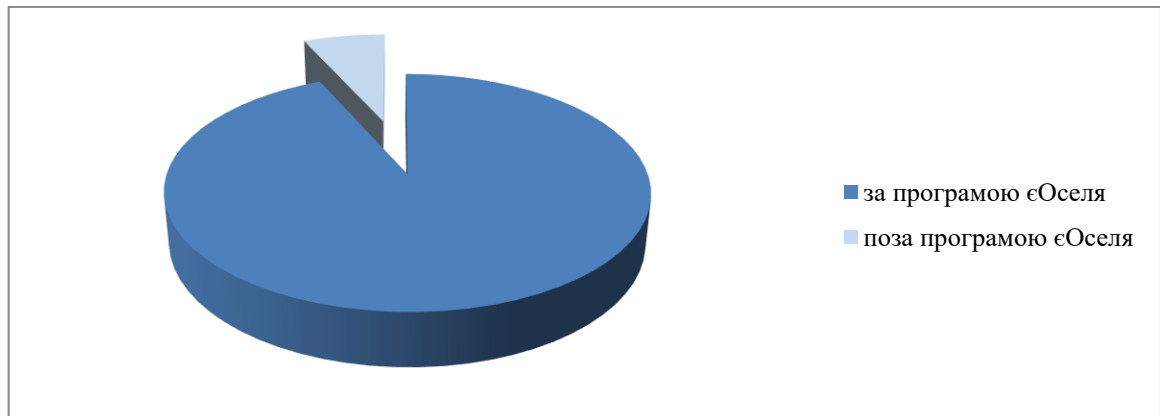


Рис. 2.3 – Структура наданих іпотечних кредитів протягом 2022-2023 років, штук

Джерело: [34, с. 109]

Аналіз показників розвитку іпотечного ринку (щодо кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості, наданих під заставу нерухомості) свідчить про високі процентні ставки на первинному та вторинному ринках, що значно перевищують інфляцію за аналогічні періоди. Це свідчить про достатній попит на ринку нерухомості та обмежену пропозицію.

У 2023 р. переважна кількість іпотечних кредитів видана військовослужбовцям та силовикам, педагогам та медикам (рис. 2.4). Житло, яке придбане на первинному ринку, склало 15,%, на вторинному – 70,3%, у забудовника – 28,1%. Основними кредиторами стали такі банки як Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк, Скай, Глобус, Укрексімбанк, Сенс. Загалом, кількість виданих кредитів склала 6228 на суму 9302,6 млн грн. У 2024 р. дана тенденція збереглася. Станом на листопад 2024 р. кількість виданих кредитів склала 14180 на суму 22932 млн грн. До попередніх банків додалися Кредит Дніпро, Таксомбанк та БІЗ [38]. Це свідчить про результативність політики держави щодо стимулювання іпотечного ринку, адже зростає як кількість угод, обсяг кредитування, так і учасників іпотечного ринку – шляхом приєднання інших банків до іпотечних державних програм.

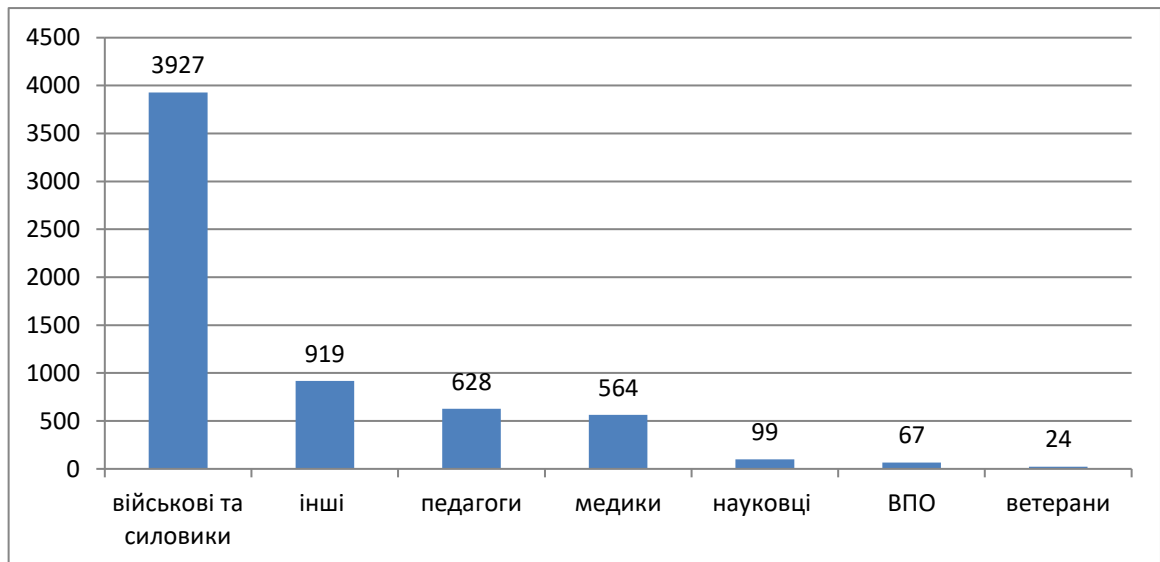


Рис. 2.4 – Кількість виданих іпотечних кредитів в розрізі споживачів у 2023 р.,

Джерело: [38]

Однією із проблем розвитку іпотечного ринку в Україні є зростання валової заборгованості, висока динаміка якої спостерігалась ще до повномасштабної війни (рис. 2.5). Попри повномасштабне вторгнення банківській системі вдалося забезпечити стабільність її функціонування, що є одним із чинників впливу на іпотечне кредитування. У 2022 р. кількість банків в Україні складала 67 установ, з яких державні банки займали 50,6% [32, с. 304]. До війни іпотечні кредити в Україні надавали 20 банків, у грудні 2022 р. залишилося всього 4 установ [34, с. 106].

Аналіз обсягу кредитування в розрізі регіонів України в довоєнний період свідчить про найбільшу їх концентрацію у Київській обл. (14,9%) та м. Києві (24,8%), Харківській (10,1%), Одеській (5,1%), Дніпропетровській (5,8%), Львівській (5,5%). У 2023 р. лідером залишається Київська обл. (29,7%), зросла частка у Рівненській (6,8%), Вінницькій обл. (5,2%), Волинській (5%), Хмельницькій (4,1%). Натомість скоротився обсяг іпотечного кредитування у Харківській обл. (0,04%), Дніпропетровській (3,8%) обл., м. Києві (9,9%), Одеські обл. (3,6%) [39]. Така тенденція пов'язана із зростанням ризиків бойових дій у східних регіонах, високою ціною політикою на житло у Києві та інших містах-мільйонерах. Житло у східних та південних регіонах нашої країни є дешевшим,

особливо відчутний спад цін у Харківській обл. – вартість квартир складає 50-60% від цін довоєнного періоду [32, с. 312].

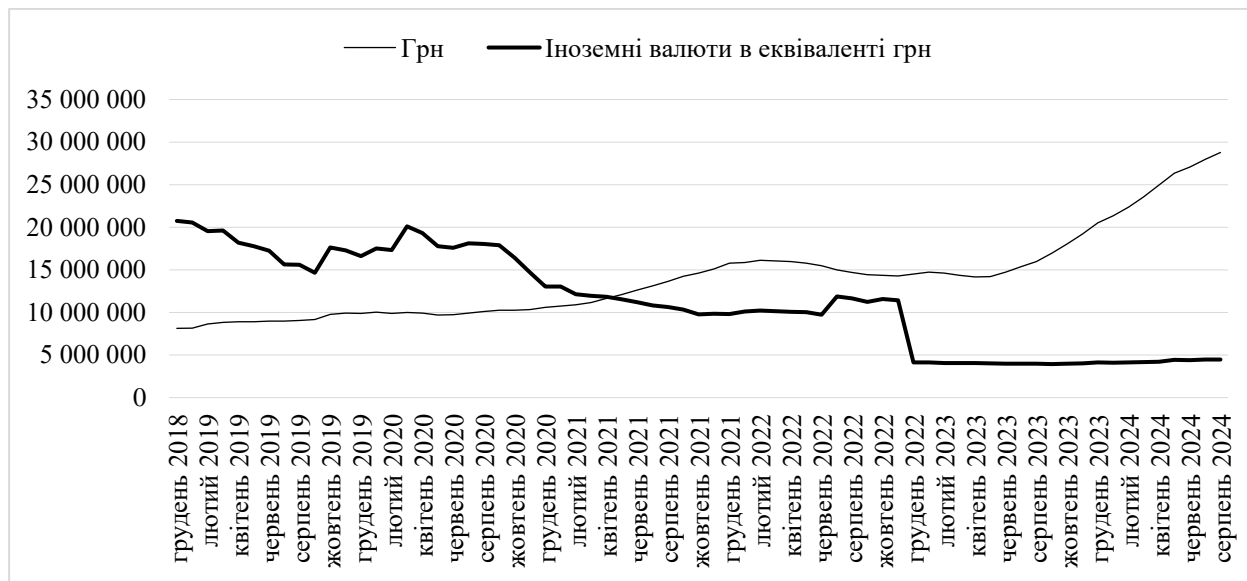


Рис. 2.5 – Динаміка валової заборгованості за іпотечними кредитами у розрізі валют, тис. грн

Джерело: побудовано автором на основі [36].

Особливостями розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні є превалюючі депозитна модель фінансування, тобто основне джерело фінансових ресурсів банків – залучення коштів громадян на депозитні рахунки; домінування універсальних банків, активне залучення держави до взаємовідносин, пов'язаних із іпотечним кредитуванням; перевага іпотечного кредитування на вторинному ринку порівняно із первинним, що свідчить про недовіру та недостатній захист інвесторів. На сьогодні функціонування ринку забезпечують 10 банків, що свідчить про досить високий ступінь концентрації, з яких 3 банки державні. Іноземні банки проводять обережну політику, зважаючи на негативний досвід нещодавньої світової фінансової кризи 2008-2009 рр. [40].

Можна стверджувати, що в Україні тільки формується іпотека в її класичному розумінні як кредиту на довгострокову перспективу на купівлю житла під низькі проценти [41]. До викликів розвитку іпотечного ринку слід віднести валютну та цінову нестабільність, що впливає на будівельну галузь, процентну політику банків, як наслідок, - на вартість житла та іпотечний ринок в цілому. Із початком війни зростає середня сума виданих іпотечних кредитів, що

пов'язано із девальвацією гривні, зростанням інфляції та цін на ресурси.

Позитивними факторами розвитку іпотечного кредитування є сформованість ринку житла, наявність досвіду іпотечного кредитування в банків, зацікавленість держави у розвитку ринку. До стримуючих факторів варто віднести відсутність загальноприйнятих стандартів кредитування, дієвих механізмів рефінансування іпотечних кредитів, високий рівень доларизації ринку, низька частка коштів держави у фінансуванні житлового ринку, відсутність комплексної програми розвитку іпотечного кредитування [10, с. 32].

До основних проблем розвитку іпотечного ринку відносяться: обмеженість довгострокової фінансової ресурсної бази в банків; обмеженість державних бюджетних коштів; високі процентні ставки за позиками, що робить їх недоступними для більшості громадян; низька платоспроможність населення внаслідок війни, економічної нестабільності та високого рівня безробіття; нерівномірність попиту на житло в розрізі сільської та міської місцевості, що обумовлює дисбаланси в цінах; недостатність державної підтримки (адже «Оселя охоплює не усіх громадян); наявність високих валютних та кредитних ризиків; недосконалість нормативно-правового поля в умовах воєнного стану; нестабільність на ринку нерухомості; недосконалість технічного забезпечення функціонування ринку.

2.2 Аналіз державного стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні

Державні механізми розвитку іпотечного ринку покликані зробити іпотеку більш доступнішою, знизити ризики для банків та захистити права усіх сторін іпотечного кредитування. До них відносяться [1]:

- програми пільгового іпотечного кредитування (використання нижчих процентних ставок для пільгових категорій громадян: бюджетників,

військовослужбовців, молодих сімей, ВПО тощо) та підтримки будівельної галузі (державні субсидії та пільгові кредити для забудовників, спрощення дозвільних процедур);

- субсидування процентних ставок (часткове покриття відсоткової ставки за кредитами);

- пільгове оподаткування позичальників та забудовників, що впливає на зниження вартості іпотеки;

- створення державних іпотечних установ (таких як Державна іпотечна установа), що скуповують іпотечні кредити в банках, цим самим знижуючи їхні ризики та стимулюючи їхню кредитну діяльність;

- гарантування іпотечних кредитів з боку держави у випадку неплатоспроможності позичальника, що зменшує банківські ризики та сприяє зниженню вартості кредитних ресурсів;

- відстрочка та реструктуризація іпотечних платежів, особливо в умовах війни для тих, хто опинився у скрутному фінансовому становищі;

- захист прав позичальників, що проявляється в обмеженні штрафних санкцій, забезпеченні прозорості кредитних умов, захисті від колекторських фірм та незаконного виселення;

- спрощення процедур та зниження бюрократичних перепон в умовах цифровізації, що полягає в розвитку електронних сервісів для оформлення іпотечного кредиту, впровадженні електронного документообігу та реєстрації прав на нерухомість;

- залучення міжнародних грантів та кредитів для підтримки іпотеки, зокрема, у відновленні зруйнованого житла та інфраструктури;

- проведення інформаційних кампаній для підвищення фінансової грамотності населення, інформування про доступні програми іпотеки, права та обов'язки сторін кредитних відносин.

Якщо порівнювати умови іпотечного кредитування в Україні та європейських країнах, то на вітчизняному ринку існує низка бар'єрів, пов'язаних

із високим рівнем початкового внеску та високою вартістю іпотечних кредитів (табл. 2.2) .

Таблиця 2.2 – Умови іпотечного кредитування в Україні та країнах Європи

| | Країни Європи | Україна |
|---|---------------|---------|
| Початковий внесок, % від вартості житла | Від 10% | Від 20% |
| Термін кредитування, років | 20-30 | До 20 |
| Мінімальний вік позичальника, років | 20-21 | 25 |
| Відсоткова ставка, % річних | 1-4 | 14-18 |

Джерело: [34, с. 106]

Відповідно до затвердженого Урядом у 2021 р. «Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів» була представлена державна програма «Доступна іпотека 7%» для широкої аудиторії населення. Дану програму адмініструє Фонд розвитку підприємництва. Вона надає можливість громадянам із невисоким рівнем доходу отримати іпотеку під 7% річних, решту вартості компенсуватиме держава. Предметом іпотеки може бути квартира чи індивідуальні житлові будинки площею 50 м² на громадянина плюс 20 м² на наступного члена сім'ї. Зважаючи на це, реальна площа може перевищувати нормативну на 20%, якщо більше, то її повністю оплачує позичальник. Максимальний розмір іпотеки встановлений на рівні 2 млн грн. Перший внесок повинен становити 15%, кредит надається терміном до 20 років (табл. 2.3). Для отримання іпотеки потрібно подати пакет документів до банківської установи, що бере участь в програмі [42].

Таблиця 2.3 – Основні умови іпотечного кредитування за програмою «Доступна іпотека 7%»

| Показники | Критерії | Показники | Критерії |
|--|-----------------------|---|----------------------|
| Максимальна сума іпотечного кредиту | 2 млн грн | Максимальний термін іпотечного кредиту | 20 років |
| Максимальний термін виплати компенсації | 20 років | Мінімальний власний внесок позичальника | 15% від суми кредиту |
| Максимальний розмір комісії за надання та обслуговування кредиту | 0,5% від суми кредиту | Максимальний розмір комісії за надання гарантії Фонду | 0,5% річних |

Джерело: [42].

На відміну від програми «Доступна іпотека 7%», програма «Оселя» передбачає кредитування окремих категорій громадян під 3%. Особливість даної

програми полягає в тому, що починаючи з 11 року терміну дії кредитної угоди відсоток складе 6% [40].

Продаж житла при повній оплаті охоплює 35-37% угод, у розстрочку від забудовника – 60% угод, іпотека займає 1,5-2% угод. Така переорієнтація на розстрочку пояснюється кількома причинами: вигідні фінансові умови, небажання взаємодії із банками в силу недовіри до них [12].

У зв'язку із війною в 2023 р. держава внесла зміни до програми «Оселя», додавши можливість отримання кредитів для купівлі нерухомості, що ще будується, проте це будівництво повинно бути активним (готовність 40-80%) та відповідати затвердженому плану [32, с. 309]. Таке рішення держави ще більше відкриває можливостей для розвитку ринку, тим паче зекономити кошти на різниці вартості житла на етапі будівництва та після нього. З іншого боку, підвищується відповідальність забудовників, що беруть участь в реалізації державної програми, вчасно здати будинок в експлуатацію.

Окрім зазначених вище змін, уряд розширив перелік учасників (працівники НАБУ, ДБР, особи керівного складу Бюро економічної безпеки) програми та територію її дії, включаючи Харківську, Херсонську та Запорізьку області. Не зважаючи на позитивний вплив державної програми на іпотечний ринок, у 2023 р. задоволено лише 3% від загальної кількості поданих заяв, так як більшість потенційних споживачів не змогли підтвердити стабільність свого доходу [32, с. 310].

Одне із останніх рішень уряду, пов'язане із модернізацією програми «Оселя», полягає у зменшенні початкового внеску за житло особам від 26 років до 10%, що зменшило бар'єр розвитку іпотечного ринку. Так як частка молоді даної програми становила лише 9%, то останні рішення спрямовані на збільшення даного показника [43].

Оцінити ефективність державного регулювання іпотечного ринку можна крізь призму оцінки показників ефективності програми «Оселя». До них відносяться: збільшення кількості банків-учасників програми, мінімальна

кількість укладених договорів банку із позичальниками орієнтовно повинні бути 100 із перевагою в бік первинного ринку [32, с. 310].

Аналіз діючих програм державної компенсації на шляху підтримки розвитку іпотечного ринку в регіональному розрізі дає змогу зробити такі висновки:

1. У Тернополі передбачається часткове відшкодування першого внеску для військовослужбовців ЗСУ за контрактом та силовиків;

2. У Львівській обл. компенсація складає 3% для військовослужбовців ЗСУ за контрактом та силовикам, ветеранам війни та учасникам бойових дій, особам з інвалідністю внаслідок війни;

3. У Закарпатській обл. компенсація складає 3% для військовослужбовців ЗСУ за контрактом та особам з інвалідністю внаслідок війни;

4. У Чернівецькій обл. компенсація складає 3% для військовослужбовців ЗСУ за контрактом та силовикам;

5. У Миколаївській обл. – передбачається часткове відшкодування першого внеску для військовослужбовців, що перебували в полоні;

6. В Одеській обл. компенсація складає 3% для військовослужбовців ЗСУ за контрактом та силовикам, ветеранам війни та учасникам бойових дій, особам з інвалідністю внаслідок війни та ВПО;

7. В м. Кривий Ріг – компенсація складає 3% для військовослужбовців ЗСУ за контрактом та силовикам, медикам, педагогам та науковцям [40].

Позитивним кроком держави в особі НБУ на шляху зменшення вартості іпотечних кредитів є зниження облікової ставки. Саме облікова ставка є орієнтиром для ринку банківського кредитування, адже отримуючи рефінансування від центрального банку під високі проценти, комерційні банки у тому числі підвищують відсоткові ставки за власними кредитами. Звичайно, окрім облікової ставки впливають й інші фактори на вартість кредитних ресурсів, пов'язаних із інфляцією, обмінним курсом, які підвищують ризики банківської діяльності.

Так як іпотечний ринок тісно пов'язаний із ринком нерухомості виникла потреба стимулювати розвиток будівельної галузі. Для цього в умовах війни розроблено план та проекти відбудови зруйнованих чи пошкоджених об'єктів, створено агентство з відбудови, ведуться переговори із міжнародними фінансовими донорами щодо фінансування будівництва зруйнованого житла та іншої інфраструктури. В межах Уряду створено орган UkraineInvest, який на сьогодні відповідає за реалізацію восьми проектів вартістю 1,35 млрд дол. США. Джерелами коштів стали державний бюджет, допомога міжнародних партнерів зі всього світу, що збираються на платформі United24, а також російські арештовані активи [44].

За оцінками експертів для розвитку будівельної галузі в Україні потрібно залучати щорічно 50 млн дол. США, що стимулюватиме щорічне зростання ВВП на 14% (рис. 2.6). У результаті таких ефектів у 2025 р. ВВП може досягнути довоєнного рівня [32, с. 308].

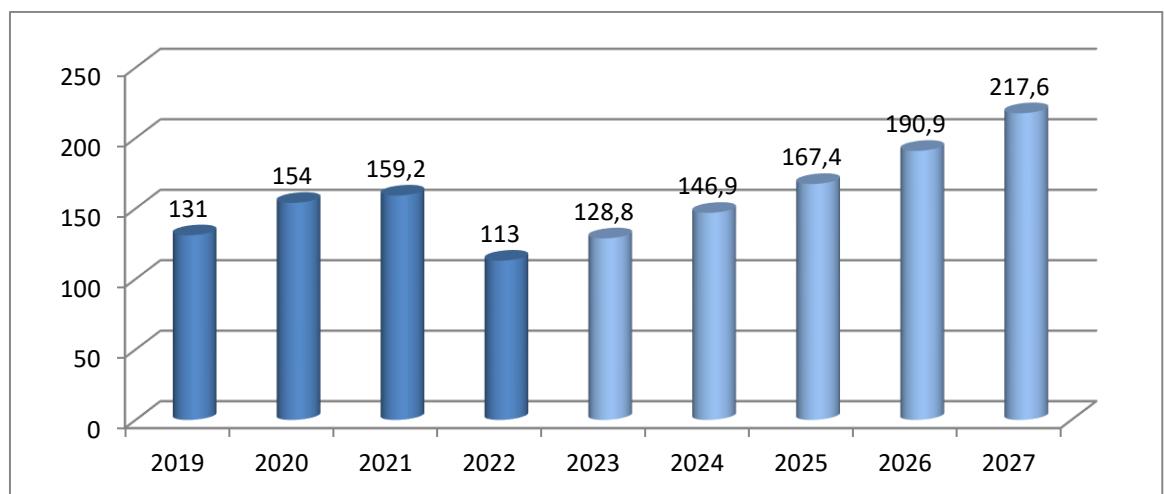


Рис. 2.6 – Обсяги фінансування будівельної галузі у післявоєнний період, млрд. дол. США

Джерело: [32, с. 308]

Першочерговий пріоритет належить залученню коштів у відбудову житла та критичної інфраструктури. Пожвавлення розвитку будівельної галузі є стратегічно важливим завданням органів влади на шляху забезпечення економічної стабільності та достатньої якості життя громадян.

2.3 Світовий досвід державного регулювання іпотечного ринку

Іпотечний ринок США є одним із найбільш розвинутих у світі. Його структура, інструменти та державна підтримка створюють передумови доступності послуг для громадян. Окремі державні програми пропонують громадянам із середнім та низьким рівнями доходів кредити із невеликим початковим внеском, фіксовані (більш популярні) або гнучкі (дають змогу зменшити початковий внесок, але зростають ризики підвищення вартості кредиту) процентні ставки, податкові пільги. Вторинний ринок іпотечних цінних паперів залучає інвестиції з усього світу та забезпечує ліквідність банківської системи, а отже, більшу кредитоспроможність.

Однак іпотечна криза 2007 р. сколихнула ринок не лише в США, а й у всьому світі. Основна причина кризи полягала у зростанні проблемних кредитів у портфелі банків внаслідок ненадійності позичальників. Внаслідок кризи збанкрутувала низка компаній, банків. Криза торкнулася інвестиційних фондів, що вклали фінансові ресурси в іпотечні облігації. Масове кредитування під заставу нерухомості, недосконалість державного регулювання фінансових інновацій, пов'язаних із похідними цінними паперами, безвідповідальна політика банків створили передумови іпотечної кризи в США [45, с. 179].

У Європейському Союзі стимулювання іпотечного ринку здійснюється через поєднання макропруденційних заходів та програм підтримки, спрямованих на забезпечення стабільності фінансової системи та доступності житла для громадян. Зокрема, застосовуються так звані пільгові іпотечні кредити: деякі країни ЄС запроваджують програми пільгового іпотечного кредитування для певних категорій населення, таких як молоді сім'ї, соціально незахищені верстви або працівники критично важливих сфер. Ці програми можуть передбачати знижені відсоткові ставки, державні субсидії або гарантії за кредитами. Наприклад, в Ірландії діє програма "Rebuilding Ireland Home Loan", яка пропонує

іпотечні кредити під знижені відсоткові ставки для тих, хто не може отримати кредит на комерційних умовах.

Для забезпечення фінансової стабільності та запобігання надмірному борговому навантаженню на позичальників, регулятори в країнах ЄС встановлюють обмеження на такі показники:

1) DSTI (Debt Service-to-Income – обслуговування боргу до доходу) – це відношення суми платежів за борговими зобов'язаннями до доходу позичальника. Обмеження DSTI запобігають надмірному борговому навантаженню на домогосподарства. Наприклад, у Латвії з 1 червня 2020 року встановлено обмеження DSTI на рівні 40%.

2) LTV (Loan-to-Value, укр. кредит до вартості) – це відношення суми кредиту до вартості заставного майна. Обмеження LTV знижують ризики для кредиторів у разі дефолту позичальника. Наприклад, у Латвії для іпотечних кредитів на придбання житла встановлено обмеження LTV на рівні 90%, а для інвестиційної нерухомості — 70%. Ці обмеження сприяють зниженню системних ризиків та підтримують стійкість фінансової системи.

Європейський центральний банк (ЄЦБ) та національні регулятори застосовують макропруденційні інструменти для контролю за кредитною активністю та запобігання утворенню "бульбашок" на ринку нерухомості. Ці заходи включають встановлення контрциклічних буферів капіталу для банків, обмеження на кредитування та інші регуляторні інструменти. Наприклад, у Словаччині Національний банк встановив обмеження на співвідношення боргу до доходу (DTI) та обмеження на термін іпотечних кредитів [46].

Для детального аналізу європейських практик впровадження DSTI та LTV розглянемо досвід таких країн як Німеччина, Франція та Австрія, де різниця між регуляцією цих показників досить суттєва.

У Німеччині, так як це федеративна країна, відсутні національні законодавчі обмеження на показники DSTI та LTV. Проте Федеральний орган фінансового нагляду (BaFin) має повноваження встановлювати такі обмеження у разі необхідності. Банки зазвичай самостійно дотримуються рекомендацій,

орієнтуючись на максимальний DSTI близько 35%. Це дозволяє уникати надмірного боргового навантаження на позичальників, особливо в умовах зростання відсоткових ставок. Щодо LTV, середній показник для житлової нерухомості, яка купується для власного використання, становить 70-80%. Банки також активно використовують інструменти довгострокового фінансування, наприклад, Pfandbriefe (покріті облігації), які забезпечують стабільність ринку. В умовах зростання будівельних витрат і вартості кредитів, ці заходи дозволяють зберігати стійкість банківської системи [47].

Франція використовує більш централізовані регуляторні механізми, спрямовані на обмеження боргового навантаження. Рекомендації Вищої ради фінансової стабільності Франції (HCSF) передбачають максимальний DSTI на рівні 35%, що включає всі боргові зобов'язання позичальника. Гнучкість у виконанні цих правил дозволяє деяким кредиторам відходити від стандарту для окремих категорій позик, наприклад, для першого житла. Середній рівень LTV при нових кредитах у 2023 році становив 78.8%, а лише 16.6% позик мали LTV понад 100%. Умови кредитування також залежать від цільового використання нерухомості та доходу домогосподарства. Крім того, 99% нових кредитів у Франції видаються з фіксованою ставкою, що забезпечує більшу передбачуваність для позичальників. Французькі банки також активно підтримують енергетично ефективні будинки, пропонуючи пільгові умови для таких позик [48].

Австрія запровадила суворіші обмеження для контролю за ринком іпотеки. З серпня 2022 року максимальний показник DSTI встановлений на рівні 40% доходу позичальника. Це дозволяє уникнути надмірного боргового навантаження навіть у разі значного зростання відсоткових ставок. Максимальний LTV становить 90%, що дає змогу позичальникам фінансувати більшу частину вартості житла через кредит, але водночас знижує ризики для банків. Максимальний термін іпотечного кредитування обмежено 35 роками. Такі обмеження спрямовані на стабілізацію ринку нерухомості, який стикається із зростанням будівельних витрат і скороченням доступності житла для молодих сімей [49].

Іпотечний ринок Польщі є одним із найбільш розвинутих у Центрально-Східній Європі. Членство в ЄС сприяло лібералізації фінансового ринку та зростання доступності іпотеки завдяки європейським стандартам кредитування. Іпотечні кредити надаються переважно комерційними банками (Santander Bank Polska, PKO Bank Polski), більшість з яких – за фіксованою процентною ставкою на 5-10 років, після чого ставка може коригуватися. Після світової фінансової кризи 2008-2009 рр. надання кредитів в іноземній валюті обмежується з огляду на можливі валютні ризики. У зв'язку з цим і зросли вимоги регулятора банківського сектору до капіталу банків та резервів банків.

Іпотечний ринок Німеччини є одним із найнадійніших у світі завдяки економічній стабільності, ефективній урегульованості та соціальній спрямованості. Іпотечний ринок орієнтований на надання довгострокових кредитів із низькими ризиками, які можуть надавати не лише великі банки, а й ощадні каси, кооперативні банки, що створює конкурентне середовище. Середній термін іпотеки із фіксованою ставкою 10-30 років. Завдяки виваженій політиці Європейського центрального банку ставки на іпотеку досить низькі, що стимулює попит на житло. Початковий внесок складає 20-30% вартості житла, висуваються вимоги до позичальників щодо наявності стабільного доходу. Державні програми спрямовані на надання пільгових кредитів, кредитів на енергозберігаючі будинки. Однак, не зважаючи на досить привабливі умови іпотечного кредитування, Німеччина характеризується порівняно низьким рівнем забезпеченості власним житлом серед населення (близько 50%) та популярністю оренди житла, що пов'язано із соціальною політикою держави та високими стандартами орендованого житла.

У Франції іпотечні кредити надаються переважно на 15-25 років, що дозволяє знизити місячні виплати та підвищити доступність житла для громадян. Такі довгострокові кредити пропонуються переважно за фіксованою процентною ставкою на весь термін дії або частину терміну, як, наприклад, у Польщі. Особливість розвитку іпотеки полягає у низьким, порівняно з іншими країнами, початковим внеском (до 10% вартості житла), що робить його досить доступним

та привабливим для молоді. Окрім фіксованої процентної ставки, кредити можуть надаватися і за плаваючою, привабливість яких полягає у нижчому початковому внеску.

Система фінансування іпотеки у Франції є стабільною і підтримується такими потужними банківськими установами як Cr dit Agricole та BNP Paribas. Програми субсидування процентних ставок направлені на підтримку молодих сімей чи осіб, що купують житло вперше (навіть надаються пільгові кредити під нульову процентну ставку). Держава підтримує також екологічне будівництво, що характерно для більшості європейських країн у зв'язку із прийняттям низки директив, спрямованих на вирішення проблеми глобального потепління. Однак, як і в Німеччині, у Франції досить популярною та доступною є оренда житла.

Державні програми підтримки у Польщі полягають у субсидуванні процентних ставок для молодих сімей (реалізовувалась до 2013 р.); наданні субсидій для купівлі першого житла (до 2018 р.). На сьогодні вона полягає у наданні кредитів на перше житло під 2% річних для стимулювання купівлі житла молодими сім'ями. Порівняно із іншими країнами ЄС вторинний ринок іпотечних облігацій недостатньо розвинутий, хоча потенціал його достатній. Як і в будь-якій іншій країні, високий попит на житло спостерігається у найбільших містах: Варшаві, Кракові, Вроцлаві. Відповідно, існують регіональні дисбаланси в попиті на житло. Останніми роками у зв'язку із підвищенням загального рівня цін зросли процентні ставки на іпотеку та знизилась її доступність. Ще однією проблемою розвитку іпотечного ринку є недостатній рівень фінансової грамотності громадян.

Чехія також характеризується стрімким розвитком іпотечного ринку, передумовами чого стали стабільне економічне зростання та зниження процентних ставок. Обмеження на співвідношення розміру позики та доходу (LTV) допомагає зменшити ризики неповернення кредитів.

Розвиток ринку іпотечного кредитування у Польщі та Чехії розпочався на поч. 90-х рр. 20 ст. на сьогодні основним кредитором іпотечного фінансування виступають банки (близько 80% виданих іпотечних кредитів) [50, с. 129].

Аналіз світового досвіду розвитку іпотечного ринку дає змогу виокремити такі основні тенденції:

1. Соціальна та екологічна спрямованість іпотечних відносин, що полягає у вирішенні питань забезпечення громадян житлом та стимулюванні екологічного будівництва у зв'язку із політикою сталого розвитку;

2. Активна роль держави, що проявляється у підтримці розвитку іпотечного ринку шляхом надання різних податкових пільг, субсидування процентних ставок, надання гарантій, страхування іпотечних кредитів, впровадження цифрових технологій для забезпечення прозорості та доступності іпотечного кредитування;

3. Розвиток ринку похідних цінних паперів – сек'юритизація, яка використовується для залучення додаткових фінансових ресурсів в банківську систему;

4. Створення спеціалізованих іпотечних установ, на яких покладаються функції рефінансування виданих іпотечних кредитів;

5. Нерівномірність розвитку іпотечного ринку в розрізі регіонів всередині країн;

6. Специфічність банківської діяльності, що проявляється у схильності до фінансових криз, впливає на ринок іпотечного кредитування, що робить його досить високо ризикованим сегментом фінансового сектору [51, с.150-151];

7. Наявність стандартів іпотечного кредитування: економічних (розмір процентних ставок, співвідношення залучених та власних коштів при купівлі нерухомого майна); організаційно-правових (наявність вимог до іпотекодавця, процедури надання іпотечних кредитів та ін.) вимог до іпотечного кредитування. У країнах ЄС радниками ЄБРР навіть видано посібник, в якому розкривають мінімальні стандарти до іпотечного кредитування [50, с. 129].

У світовій практиці існують різні моделі функціонування іпотечних ринків. Н.В. Поліщук виділяє усічено-відкриту модель, розширено-відкриту та збалансовано автономну [52, с. 75]. Залежно від критеріїв класифікації інші вчені

розрізняють закриту, напіввідкриту та відкриту; цільова, депозитна та інвестиційна; банківська, ринкова та змішана (табл. 2.4) [50, с. 126].

Таблиця 2.4 – Моделі іпотечних ринків у світі

| Критерії класифікації | Моделі |
|---------------------------------|--|
| За способом фінансування | Цільова, депозитна, інвестиційна |
| За відкритістю доступу ресурсів | Закрита, напіввідкрита, відкрита |
| За суб'єктами ринку | Будівельно-ощадні каси, банки, спеціалізовані іпотечні банки, інші спеціалізовані учасники |

Джерело: побудовано на основі [50, с. 126]

Охарактеризуємо коротко моделі за першим критерієм класифікації. Цільова модель або модель будівельних заощаджень почала свій розвиток із Великобританії, де у 18 ст. створювалися ощадно-будівельні товариства, що дало поштовх розвитку житлового фінансування. Власниками цих товариств були фізичні особи – їхні члени, які користувалися накопиченими коштами іншими членами, що робило їх недостатньо конкурентоспроможними. А тому пізніше відбувалася трансформація їхньої діяльності шляхом розширення суб'єктів кредитування (не лише членів, а й інших громадян). На поч. 90-х рр. 20 ст. вони трансформувались у комерційні банки, в результаті чого їх роль зменшилась. На сьогодні така модель функціонує завдяки підтримці держави [50, с. 125].

Депозитна модель є досить простою з організаційної точки зору. Іпотечні кредити універсальних банків фінансуються за рахунок коштів, залучених на ринку, власних або запозичених. Залучені заощадження громадян в банківську систему виступають основним джерелом фінансування іпотечного кредитування. Проблема полягає у наявності диспропорції між термінами залучення коштів (переважно коротко та середньострокові) та довгостроковістю іпотечного кредитування [50, с. 126].

Інвестиційна модель передбачає фінансування іпотечного кредитування спеціалізованими іпотечними банками шляхом продажу іпотечних облігацій; централізованими іпотечними банками; установами забезпечення ліквідності та установами сек'юритизації. Модель спеціалізованих іпотечних банків функціонує на вторинному ринку, що потребує додаткового урегулювання відносин між

учасниками ринку та розвитку певної інфраструктури. На сьогодні іпотечні банки переважно є підрозділами універсальних банків в європейських країнах.

Таким чином, депозитарна, цільова та інвестиційна моделі ринку за учасниками та інструментами іпотечного кредитування (табл. 2.5).

Таблиця 2. 5 – Моделі організації іпотечного кредитування в світі залежно від способу фінансування

| Моделі кредитування | Учасники | Інструменти кредитування |
|---------------------|--|--------------------------------|
| Депозитна | Комерційні, ощадні банки | Депозити |
| Цільова | Житлобудівні кооперативи, будівельні товариства | Цільові контрактні заощадження |
| Інвестиційна | Іпотечні банки, спеціалізовані іпотечні установи | Іпотечні облігації та MBS |

Джерело: [10, с. 66].

За третім критерієм охарактеризуємо моделі іпотечного ринку [10, с. 52]. Банківська модель (європейська) – іпотечне кредитування здійснюється безпосередньо банками шляхом залучення заощадження громадян або випуску іпотечних облігацій. В такій моделі банки виступають основними учасниками ринку, іпотечні кредити залишаються на балансі банку до повного погашення, забезпеченням кредитів можуть бути іпотечні облігації. Завдяки участі великих банків в іпотечному кредитуванні ринок є достатньо стабільним [50, с. 130].

Ринкова модель (США) – іпотечні кредити видаються банками, але згодом продаються на вторинному ринку, забезпечуючи ліквідність банківської системи. Викупувати кредити можуть державні або приватні агенції, які формують пули та випускають іпотечні цінні папери. Перевагою цієї моделі є можливість залучення інвестицій від широкого кола учасників та збільшення обсягів кредитування

Змішана модель – поєднує ознаки банківської та ринкової моделей: банки можуть зберігати частину іпотечних кредитів в себе на балансі, а решту – сек'юритизувати, вторинний ринок досить розвинутий, але не домінує над первинним ринком. Недоліком такої моделі є складність в управлінні іпотечним портфелем.

За кількістю рівнів можуть бути одно- (базується на ощадно-позиковому принципі діяльності) та дворівневі (спираються на вторинний ринок застав – США, Канада, Франція) моделі іпотечного ринку, залежно від механізму взаємодії іпотечного кредитування з фінансовим ринком – відкрита та автономна [10, с. 52].

У європейських країнах іпотечне кредитування може здійснюватися за фіксованою або плаваючою процентними ставками. Плаваюча ставка передбачає її зміну як відповідь на зміну параметрів на грошовому ринку. Найбільшого поширення даний вид іпотечного кредитування набув у Франції, Великобританії, Іспанії, Данії. Фіксована процентна ставка використовується рідше та поширена у Франції, Німеччині, Голландії [50, с. 126].

Як і в Україні, так і в інших країнах світу актуальним питанням розвитку іпотечного ринку є пошук джерел фінансування іпотеки. Найбільш поширеними інструментами, що використовують зарубіжні країни, є: заставні листи, іпотечні облігації в силу стрімкого розвитку похідних цінних паперів, контрактно-цільові заощадження, корпоративні облігації, депозити, довгострокові цільові вклади, пенсійні та страхові внески внаслідок розвитку системи недержавного пенсійного забезпечення та страхування життя, що формує довгострокову фінансову ресурсну базу. В Україні також використовуються іпотечні облігації, іпотечні сертифікати, довгострокові цільові вклади, відсоткові кредитні ставки [10, с. 52].

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ МЕХАНІЗМІВ ОПТИМІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

3.1 Цифровізація іпотечного ринку як ефективний механізм його оптимізації

Іпотечний ринок на сьогодні стикається з низкою викликів, пов'язаних із війною, економічною нестабільністю, міграцією населення, зростанням безробіття та зниженням доходів громадян. Всі ці чинники впливають на попит на житло, на отже, на іпотечні кредити. У результаті скорочуються обсяги будівництва, а в умовах щоденного пошкодження чи руйнування житла внаслідок бойових дій чи ракетних ударів, потреба у житлі тільки зростатиме. Більше того, за оцінками експертів, з 2022 р. прямі збитки нерухомості, інфраструктурі склали 143,8 млрд дол. США, з яких на житло припадає 37,3%, інфраструктуру – 25,2% [32, с. 307], що обов'язково потрібно буде відновлювати та відбудовувати. Без державної допомоги важко буде впоратися із наявними викликами.

Проблема оптимізації іпотечного ринку надзвичайно загострилася, хоча останні роки після кризи 2008-2009 рр. до повномасштабної війни вона мало привертала увагу громадськості, експертів, науковців, тим паче представників органів державної влади. Одним із показників недостатньої уваги, що помічено під час підготовки роботи, є недостатня кількість наукових публікацій з проблематики функціонування іпотечного ринку.

Оптимізація іпотечного ринку передбачає процес удосконалення його структури, механізмів функціонування, нормативно-правової бази для забезпечення доступності іпотечного кредитування, підвищення його прозорості та ефективності. Реалізація заходів в межах цих напрямків дасть змогу підвищити конкурентоспроможність іпотечного ринку та його доступність для широкого

кола громадян.

Однією із позитивних тенденцій розвитку іпотечного ринку є його цифровізація, яка сприяє оптимізації процесу кредитування, швидкості та зручності отримання послуг, підвищенню прозорості та доступності послуг для користувачів, зменшенню витрат у сфері іпотечного кредитування.

Основні цифрові рішення полягають у впровадженні електронних реєстрів та електронного документообігу, онлайн-платформ для оформлення іпотеки, оцінки нерухомості, використанням мобільних додатків тощо. Для спрощення перевірки об'єктів нерухомості використовується державний реєстр прав на нерухоме майно. Електронна система документообігу дозволяє автоматизувати збір даних, взаємодію з банками, процес подання документації та її реєстрації, перевіряти достовірність інформації.

Онлайн-сервіси дозволяють відслідкувати найбільш привабливі умови кредитування, що пропонуються на ринку, подати заяву онлайн на отримання послуги, відслідковувати подальший її статус (наприклад, іпотека в рамках «Оселя»). Онлайн-сервіси оцінки нерухомості дозволяють досить швидко визначити вартість об'єкта нерухомості. Впровадження блокчен-технологій дає змогу підвищити прозорість відносин в рамках договору іпотечного кредитування, запобігати шахрайствам та надійно захистити дані клієнтів.

Так як іпотечний ринок тісно пов'язаний із діяльністю банків, страховиків, розглянемо застосування технологій нетворкінгу у їхній діяльності (табл. 3.1).

У банківській діяльності впроваджуються такі інформаційно-комунікаційні технології:

- Digital-канали (POS-термінали, Інтернет-банкінг, мобільний банкінг, чат-боти);
- Digital-продукти, що дають змогу забезпечити можливість цілодобового обслуговування клієнтів (безконтактний платіж, віртуальна картка, Big Data) [54, с. 405-406].

Таблиця 3.1 – Технології нетворкінгу у фінансовій сфері

| Вид фінансової діяльності | Застосування технологій нетворкінгу |
|---|---|
| Система платежів та розрахунків | послуги прямих переказів з мобільного телефону |
| Залучення депозитів і кредитування | "соціально-мережеве" кредитування (Lending Club, Prosper, Upstart, Funding Circle); мобільні додатки, інтерфейси мережевих фінансових послуг третіх осіб, об'єднаних за мережевим принципом |
| Страховання | децентралізовані цифрові системи продажу полісів (Digital distribution); включення страхових послуг до загальної схеми продуктового "шерінгу" (sharing): "житловий шерінг" (homesharing) (AirBnB, HomeAway) |
| Управління інвестиціями | "Cloud computing" як колективне використання та обробка інформації (FundApps); роботизовані помічники та інвестиційні консультанти (Betterment, Personal capital); роздрібні онлайн-правочини з фінансовими інструментами на основі інформації про угоди фінансових інститутів, "копіюючий трейдинг" (Social trading, Copy trading: eToro, CMS Trader, ZuluTrader). |
| Залучення капіталу | віртуальні, мережеві торговельні системи та контракти (Virtual exchanges and smart contracts: Kickstarter, Indiegogo, Gofundme) |
| Організація і забезпечення торговельних ринкових угод | штучний інтелект та засновані на його принципах програми; втоматизовані системи накопичення даних та інформації для онлайн інвесторів |

Джерело: [53, с. 68]

Мобільний банкінг виступає основним каналом взаємодії на ринку кредитних ресурсів. За даними експертів, функціонал додатків іноземних банків поступається українським банкам (табл. 3.2) [55, с. 242]. Таке широке впровадження цифрових рішень у банківську діяльність пов'язане із потребою в залученні все більшої кількості клієнтів та інвесторів задля збільшення прибутковості банківського бізнесу.

Таким чином, на сьогодні за допомогою мобільного застосунку можна онлайн отримати низку послуг: оскаржити операції, підтвердити документи, відкрити кредит тощо. Це підвищує оперативність, доступність та гнучкість послуг банківського кредитування, зменшує бюрократичні процедури та час на отримання послуги, що підвищує їхню якість та задоволеність клієнтів.

Щодо цифровізації безпосередньо іпотечного кредитування, то значним досягненням на сьогодні є можливість подачі цифрової заявки для отримання кредиту за програмою «Оселя через додаток Дія». На сайті «Оселя.Дія» відображена

інформація про особливості проекту, визначено, на кого вона спрямована, умови, способи вибору житла, а також відеоінструкція з отримання послуги, приклад розрахунку, посилання на деякі нормативно-правові акти, що регулюють питання іпотечного кредитування [56].

Таблиця 3.2 – Рейтинг диджитал-функцій, що надаються банками при здійсненні кредитних операцій за допомогою мобільних додатків

| Банк | Можливість оскарження клієнтом операцій | Заява про шахрайство в кіберполіцію | Підтвердження документів онлайн | Відкриття кредиту | Підв'язка карток інших банків |
|------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Monobank | + | - | + | + | + |
| Sense bank | + | - | + | + | + |
| А-Банк | + | - | + | + | + |
| ПриватБанк | + | - | + | + | + |
| ПУМБ | + | - | - | + | + |
| Укргазбанк | - | - | - | - | + |
| УкрСиббанк | - | - | - | - | + |
| Отрбанк | + | - | - | - | + |
| Raiffaisen | + | - | - | - | - |
| Ощадбанк | - | - | - | - | - |

Джерело: [55, с. 243].

Для оцінки кредитоспроможності клієнтів, зменшення ризиків та забезпечення стабільної роботи банківської системи використовуються Big Data та штучний інтелект. Окрім того, штучний інтелект використовується для персоналізації іпотечних пропозицій.

Із впровадженням цифрових технологій у сферу функціонування іпотечного ринку зростають відповідні загрози та виклики:

- недостатній рівень цифрової грамотності населення;
- висока вартість проектів, пов'язаних із впровадженням цифрових технологій, що в умовах війни є досить відчутною;
- забезпечення кібербезпеки даних клієнтів та інформації про нерухомість.

Для підвищення стійкості до кіберзагроз необхідно: впроваджувати багатофакторну аутентифікацію для доступу до банківської системи; використовувати шифрування даних; встановити систему виявлення та запобігання вторгнень; встановити систему SIEM (Security Information and Event

Management) для аналізу кіберподій у реальному часі; регулярно оновлювати програмне забезпечення та антивіруси.

У банках повинні створюватися спеціальні структури, які здатні оперативно реагувати на кіберінциденти, систематично проводитися аудит системи безпеки, регулярні стрес-тести щодо стійкості до кібератак, навчальні заходи щодо підвищення рівня обізнаності персоналу про методи соціальної інженерії, фішингові атаки та інші загрози. Забезпечення тісної взаємодії із основним регулятором – центральним банком, а також співпраці із міжнародними партнерами щодо захисту інформації та впровадження європейських стандартів сприятиме підвищенню рівня кібербезпеки операцій на ринку іпотечного кредитування.

Цифровізація іпотечного ринку є важливим елементом розвитку фінансового ринку, що сприяє спрощенню процесів, залученню інвесторів та підвищенню доступності іпотеки для громадян. Впровадження цифрових рішень дасть змогу спростити процедуру оформлення іпотеки, зокрема зменшить бюрократичні бар'єри та корупцію. Створення онлайн-сервісів для оформлення іпотеки дасть змогу підвищити прозорість іпотечного кредитування та здійснювати моніторинг кредитного процесу. Проте від менеджменту фінансових установ вимагається здійснювати систематичний моніторинг ринку цифрових технологій, забезпечити креативність та інноваційний підхід до попередження кіберзагроз.

3.2 Напрями державної підтримки розвитку іпотечного ринку в умовах війни та післявоєнної відбудови

Розвиток іпотечного ринку в Україні є досить важливим для забезпечення соціально-економічної стабільності, відновлення житлового фонду, зруйнованого внаслідок російської агресії, та створення передумов для довгострокового

економічного зростання. Він потребує об'єднання зусиль держави, банків та міжнародних партнерів. Його специфіка полягає у тому, що він може як стимулювати економічне зростання, так і стати чинником фінансової-економічної кризи. Така особливість іпотечного ринку обумовлює необхідність забезпечення системного підходу до державного регулювання даної сфери.

В умовах війни реалізація існуючих механізмів державного стимулювання іпотеки є досить складною, зважаючи на зростання ризиків фінансово-економічної нестабільності, скорочення інвестування та високий дефіцит бюджетних коштів.

Для стимулювання розвитку іпотечного ринку потрібно здійснити низку заходів організаційного, правового, економічного та фінансового характеру. Для зниження вартості кредитних ресурсів та підвищення доступності іпотечного кредитування, у першу чергу, потрібно забезпечити макроекономічну стабільність, що проявляється в зростанні темпів ВВП, стабільності цін та обмінного курсу. Політика держави повинна спрямовуватися на зниження вартості іпотечних кредитів та підвищення їх доступності, розширення програм державної підтримки, розвиток фінансових інструментів, правове та інституційне удосконалення функціонування іпотечного ринку.

Державна підтримка розвитку іпотечного ринку повинна реалізовуватись за такими основними напрямками:

- 1) Забезпечення безперервного фінансування програми «Оселя на рівні мінімум 30% задоволення заяв від загальної кількості поданих;
- 2) Формування фонду фінансових ресурсів для відбудови країни шляхом надання державних гарантій [32, с. 310].

Підкреслюючи переваги програми «Оселя, які полягають у зниженні процентних кредитних ставок для окремих категорій громадян; фіксації кредитів в гривні, що захищає від коливань обмінного курсу, існують певні недоліки. До них відносяться: високий перший внесок (20% кредиту), обмежений вибір житла, максимальні суми кредиту можуть не покривати реальну вартість житла, високі ризики політичних змін та відповідно можливостей держави компенсувати

проценти протягом 20 років (пов'язано із щорічним затвердженням бюджету та відповідно передбаченням певних коштів на компенсацію; протягом 20 років політика може змінитися, а тому немає жодних гарантій в майбутньому). Попри недоліки програма «Оселя залишається досить перспективною, оскільки спрямована на підтримку соціально важливих груп населення та стимулювання житлового будівництва.

Варто розглянути питання розширення програми «Оселя, яка буде охоплювати більш широкі категорії громадян; модернізувати іпотечні програми для молоді, які передбачатимуть початковий внесок за рахунок держави чи роботодавців (альтернатива для ВПО – використання сертифікатів «Відновлення»); розробити спеціалізовані іпотечні продукти для ВПО. Потрібно переглянути обсяг початкового внеску (зменшення через компенсаційні механізми або страхування ризику) за програмою, так як існуючий також створює бар'єр розвитку ринку, зважаючи на політичні та економічні умови життя наших громадян.

Задля зниження кредитних ставок потрібно і надалі реалізувати курс на зниження облікової ставки, впроваджувати державні програми, спрямовані на компенсацію (субсидування) частини процентної ставки для окремих категорій населення (молодь, військові, медики, освітяни, ВПО). Випуск іпотечних облігацій, розширення кредитного портфеля банків шляхом надання їх гарантій по іпотеці дасть змогу залучити вкрай необхідні для фінансування іпотечних програм ресурси.

Аналізуючи практику обмежень DSTI (Debt Service-to-Income) та LTV (Loan-to-Value) у Німеччині, Франції та Австрії, можна визначити кілька підходів, які доцільно адаптувати в Україні для забезпечення стабільності іпотечного ринку та захисту інтересів позичальників. Встановлення чітких обмежень DSTI на рівні 35-40% допоможе запобігти надмірному борговому навантаженню на домогосподарства, як це практикується у Франції та Австрії. Обмеження LTV для іпотечних кредитів на рівні 80-90% зменшить ризики для банків та стимулюватиме позичальників до внесення більшого початкового внеску, що

відповідає практикам у Німеччині та Австрії. Впровадження фіксованих відсоткових ставок, як у Франції, підвищить передбачуваність платежів для позичальників та зменшить їхню вразливість до коливань ринкових ставок. Підтримка енергоефективного житла через пільгові умови кредитування стимулюватиме розвиток "зеленого" будівництва та зменшить витрати домогосподарств на енергоресурси.

В Україні вже існують певні обмеження щодо LTV та DSTI. Згідно з постановою Національного банку України №351 від 30 червня 2021 року, максимальний показник LTV для іпотечних кредитів становить 85%. Щодо DSTI, наразі немає офіційно встановлених нормативів, однак банки самостійно оцінюють платоспроможність позичальників, орієнтуючись на внутрішні стандарти та рекомендації регулятора [57].

Впровадження чітких обмежень DSTI та LTV на рівні, подібному до європейських практик, може сприяти підвищенню стійкості фінансової системи України та захисту інтересів позичальників. Однак необхідно враховувати специфіку національного ринку та економічні умови, щоб забезпечити баланс між регуляторними обмеженнями та доступністю іпотечного кредитування для громадян.

В умовах обмеженої довгострокової фінансової ресурсної банків для надання іпотечних кредитів та високих процентних ставок за кредитами варто розглянути як одне із джерел фінансування резерви центрального банку, що інвестуються в іпотечні цінні папери; кошти недержавних пенсійних фондів, страхових компаній.

На сьогодні створено досить потужну нормативно-правову базу розвитку іпотечного ринку в Україні. Проте вона потребує оптимізації, так як є досить розпорошеною. Поряд з цим стандарти у сфері іпотечного кредитування є досить застарілими та консервативними. Залишаються відкритими питання урегулювання процедури фінансування та визначення цін на житло, закріпити відповідальність забудовника, якщо він невчасно ввів житло в експлуатацію або порушив умови угоди, удосконалення захисту прав інвестора. Тому для

подальшого розвитку іпотечного кредитування варто удосконалити правове поле регулювання операцій на первинному ринку. Це сприятиме прозорості ринку та зростанні довіри до нього [41].

Паралельно із оптимізацією правового поля, потрібно здійснити оптимізацію інституційного механізму, розмежувати та чітко визначити функції органів влади на іпотечному ринку. Подальше функціонування іпотечного ринку потребує підвищення захисту прав кредиторів та позичальників, удосконалення роботи судової системи в розрізі вирішення можливих суперечок,

Не менш важливою є інформаційна підтримка громадян шляхом проведення роз'яснювальної роботи щодо особливостей іпотечних продуктів, програм підтримки та кредитування. Підвищення фінансової грамотності є однією із цілей Національного банку України, що впливає на планування витрат при оформленні іпотечних кредитів.

Стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні дасть змогу забезпечити населення доступним житлом і покращити якість життя; підвищити внутрішнє інвестування, забезпечити розвиток будівельної галузі та суміжних секторів, створення робочих місць; створити передумови соціально-економічної стабільності та євроінтеграційного розвитку.

Основні зусилля держави повинні спрямовуватися на забезпечення однакових умов оподаткування коштів, що вкладаються на депозити та в цінні папери; створити передумови зменшення вартості кредитних ресурсів; підвищити вимоги до резервів банків задля забезпечення ліквідності та платоспроможності, проводити інформаційні кампанії щодо діючих державних програм підтримки іпотечного ринку.

Як ми визначали у попередніх розділах роботи, державне регулювання іпотечного ринку спрямовується на забезпечення стабільності його функціонування. В умовах воєнного стану, потреба у недорогому житлі ще більше актуалізувалася серед громадян, особливо тих, хто втратив житло та змушений був переїхати з зони бойових дій. Скорочення доходів громадян в результаті економічної кризи та зростання безробіття, зменшення обсягів заощаджень та

побоювань з боку громадян вкладати кошти на банківські депозити, обумовлює необхідність розвитку ринку іпотечних цінних паперів. І тут постає питання забезпечення цінової оптимізації на ринку іпотечного капіталу.

В умовах війни та післявоєнної відбудови актуальним є питання врахування безпекового фактора, енергоефективності та автономності у житловому будівництві. Монолітно-каркасні будинки є більш стійкими до можливих вибухових хвиль чи ракетних атак. На сьогодні зростає попит на житло, що знаходиться подалі від зони бойових дій, важливих воєнних інфраструктурних об'єктів, що відповідно впливає на його вартість. Для зменшення дисбалансів між попитом та пропозицією на житло в розрізі міського та сільського поселення, варто стимулювати ініціювання та розробку проектів житлового будівництва в сільських територіях.

З огляду на проведений аналіз світового досвіду розвитку іпотечного ринку в 2 розділі роботи, можна розглянути таку форму державної підтримки щодо вирішення проблеми із житлом як найм соціального житла. Адже не всім доступна на сьогодні навіть програма «Оселя». Дане питання повинне стати предметом уваги органів місцевого самоврядування, на яких повинне покладатися завдання формування фонду соціального житла на довгострокових умовах із можливістю субсидування орендної плати та вартості комунальних послуг.

Надання субсидій на сплату авансованого внеску та подальших кредитних платежів мультиплікативно впливає на економічне зростання всередині країни, адже субсидії, податкові пільги виступають свого роду інвестиціями з державного бюджету.

Зважаючи на обмеженість державних бюджетних коштів, варто сконцентрувати зусилля на стимулювання добудови житла, що знаходиться на завершальній стадії будівництва для вразливих категорій населення [32, с. 313].

Державна політика повинна спрямовуватись на побудову універсальної моделі іпотечного ринку, що передбачає забезпечення рівних можливостей для функціонування як банків, так і небанківських фінансових інституцій (страхових компаній, недержавних пенсійних фондів). Іпотечний ринок повинен

функціонувати на принципах захисту інтересів учасників іпотечних відносин, забезпечення дворівневого розвитку іпотечного ринку, ринкового механізму ціноутворення, єдності систем реєстрації, страхування, оцінювання, моніторингу та контролю. Не зважаючи на вітчизняну тенденцію та світовий досвід превалювання традиційного фінансування іпотечного кредитування (залучення заощаджень), потрібно стимулювати використання іпотечних цінних паперів, зокрема інструментів сек'юритизації.

Забезпечення оптимальної структури іпотечного ринку дає змогу підвищити ефективність його функціонування. Як ми розглядали у 1 розділі, до суб'єктів іпотечного ринку відносяться банки, позичальники, страховики, органи влади тощо. Усіх їх можна об'єднати у три групи: функціональні – суб'єкти, що безпосередньо пов'язані з іпотечним кредитуванням (іпотекодержателі, іпотекодавці – перший рівень та спеціалізована іпотечна установа – другий рівень); забезпечувальні або інфраструктурні – суб'єкти, які надають допоміжні послуги: страхування, оцінювання майна, ріелторські, аудиторські, послуги рейтингових агентств; регулюючі суб'єкти – органи державної та місцевої влади. Ефективність функціонування іпотечного ринку залежить не лише від оптимізації діяльності функціональних суб'єктів, але і забезпечувальних. А тому потрібно розвивати дану систему суб'єктів, унормовувати їхню діяльність на іпотечному ринку.

В умовах євроінтеграції України до ЄС не менш важливим завданням є забезпечення ринкових умов розвитку іпотечних відносин, які передбачають оптимальне втручання держави, адаптацію європейських стандартів в систему управління ринком. Роль держави повинна базуватися на створенні максимально сприятливих умов функціонування іпотечного кредитування із врахуванням передового світового досвіду.

Отож, іпотечне кредитування є важливим напрямком державної політики щодо забезпечення населення якісним та доступним житлом в умовах війни та післявоєнної відбудови. Державні механізми оптимізації іпотечного ринку повинні передбачати розробку прозорої системи пільгового кредитування,

надання інформаційно-технічної допомоги, гарантій, субсидування, розробку комплексних механізмів фінансування будівельної галузі, посилення співпраці із міжнародними партнерами в рамках обміну досвідом та фінансування проектів житлового будівництва (кредити, гранти, гарантії), залучення небанківських фінансових установ (страховиків та недержавних пенсійних фондів) до інвестування в будівництво нерухомості, підтримку інновацій у будівельній галузі, спрямованих на підвищення енергоефективності, імплементацію стандартів ЄС у сфері іпотечного кредитування в інституційно-правове середовище України. Окрім цих заходів органи державної влади повинні забезпечити стабільні умови розвитку економіки, реалізовувати різні програми щодо створення нових робочих місць, що підвищуватиме доходи громадян та їхню кредитну платоспроможність.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній магістерській роботі сформовано теоретичні, методичні та практичні положення щодо державних механізмів оптимізації іпотечного ринку в Україні. Проведене дослідження дає змогу сформулювати наступні висновки:

1. Як в науковій літературі, так і в нормативно-правовій базі термін «іпотека» трактується майже однаково. Під ним слід розуміти певний спосіб забезпечення виконання зобов'язань позичальника перед кредитором шляхом застави нерухомості, яка переходить до кредитора у випадку невиконання взятих на себе зобов'язань. Відзначено, що застава та іпотека по своїй природі є досить схожими, однак не тотожними. Як застава, так й іпотека є видами забезпечення виконання зобов'язань, але вони різняться за предметом та особливостями регулювання відносин. Застава – це ширший правовий інструмент, що охоплює різні види забезпечення, включаючи рухоме та нерухоме майно. Відповідно іпотека передбачає використання лише нерухомого майна. Найбільш популярним видом іпотеки є іпотека житла.

Виокремлено основні критерії іпотечного кредиту, що полягають у наявності забезпечення у формі нерухомості, використання кредиту для придбання нерухомості, довгостроковий характер відносин. Звернено увагу на наявність значної різниці видів іпотеки залежно від часового критерію, підстав виникнення іпотеки, кількості об'єктів застави, предмета іпотеки, особливостей зобов'язань. Визначено принципи іпотечного кредитування: цільової спрямованості фінансових ресурсів, забезпеченості, платності, повернення та довгостроковості кредиту, прозорості та законності, зворотного зв'язку. Дотримання цих принципів дасть змогу забезпечити довіру між сторонами іпотечного кредитування, стабільність ринку та правову захищеність учасників.

Узагальнено підходи до трактування сутності іпотечного ринку та визначено, що це сукупність відносин, які будуються на затверджених правових нормах і пов'язані з купівлею-продажем фінансових зобов'язань. Визначено, що

структуру іпотечного ринку формують його інституційні учасники та сегменти ринку. До інституційних учасників відносяться іпотекодавець, іпотекодержатель, поручитель, страховики, ріелтори, оцінщики та інші учасники. Іпотечний ринок може бути первинним та вторинним. Первинний ринок пов'язаний із купівлею-продажем іпотечних заставних банками, вторинний – із купівлею-продажем іпотечних облігацій та інших похідних цінних паперів.

Звернено увагу, що іпотечний ринок забезпечує реалізацію не лише економічних, фінансових, соціальних а й без пекових функцій держави.

2. Визначено, що державне регулювання іпотечного ринку – це сукупність заходів, методів та способів впливу на нього задля забезпечення стабільності його розвитку, доступності іпотеки для громадян та економічного зростання. Підкреслено специфічність іпотечного ринку з огляду його впливу на фінансову та макроекономічну стабільність, що потребує відповідного державного регулювання та нагляду.

Основні завдання державного регулювання іпотечного ринку спрямовані на удосконалення нормативно-правового поля його функціонування, створення передумов для розвитку фондового ринку, надання підтримки кредиторам для залучення додаткового фінансування, розподіл кредитного ризику банків, пов'язаного із довгостроковим кредитуванням житла, розвиток страхування предмета іпотеки, урегулювання роботи ріелторів, оцінщиків, розвиток фінансової інфраструктури.

Відзначено, що державне регулювання іпотечного ринку охоплює правові, адміністративні, фінансово-кредитні, соціально-економічні, інформаційно-аналітичні та інституційні механізми. До основних регулюючих органів іпотечного ринку відносяться НБУ, КМУ, НКЦПФР. Важливу роль у його функціонуванні відіграють «Державна іпотечна установа», «Агентство з рефінансування житлових кредитів», «Українська фінансова житлова компанія», діяльність яких фінансується з державного бюджету.

На основі систематизації наукових підходів зроблено висновок, що оптимізація іпотечного ринку – це процес удосконалення його структури,

механізмів функціонування, нормативно-правової бази для забезпечення доступності іпотечного кредитування, підвищення його прозорості та ефективності. Основна мета оптимізації полягає у забезпеченні конкурентоспроможності та стабільності ринку, його доступності для громадян.

До методів оптимізації іпотечного ринку відносяться: реформування законодавства, удосконалення фінансових механізмів стимулювання розвитку ринку та фіскальних стимулів, реалізація освітніх кампаній щодо підвищення рівня фінансової грамотності населення. Основними об'єктами уваги з боку держави у формуванні політики у сфері іпотечного кредитування є ціни та цінова конкуренція на ринку, будівельна та суміжні з нею галузі, діяльність банків.

Аналіз нормативно-правового забезпечення розвитку іпотечного ринку дозволяє підкреслити, що на сьогодні створено досить потужне правове поле, хоча існує низка дискусійних питань та недоліків. Законодавство у сфері іпотечного кредитування базується на Конституції України, нормах Цивільного та Земельного кодексів України, законах «Про заставу», «Про іпотеку», «Про іпотечні облігації» та інших нормативно-правових актах.

3. Повномасштабна війна негативно вплинула не лише на економіку, а й фінансовий ринок, у тому числі іпотечний. Скорочення ВВП, зростання безробіття та зниження доходів громадян, підвищення відсоткових ставок та формування негативних очікувань обумовили зниження активності ринку. Обсяг іпотечних кредитів у 2023 р. порівняно з 2019 р. скоротився майже на 52%. Якщо у країнах ЄС показник відношення обсягу іпотеки до ВВП складає 40-60%, то в Україні – близько 1%, що є надзвичайно низьким.

Аналіз іпотечного ринку показав, що він розвивається переважно за рахунок вторинного ринку, так як первинний недостатньо привабливий для інвесторів. Це пов'язано із високими ризиками вкладання коштів в умовах війни, інфляцією, що відображається на зростанні цін будівельних матеріалів, значними витратами на проведення подальшого ремонту житла.

Можна чітко стверджувати, що на сьогодні іпотечний ринок розвивається завдяки програмі «Оселя», так як обсяг виданих іпотечних кредитів за нею у

загальній структурі виданих іпотечних кредитів складає 93,3%. Однак дана програма несе певні ризики для іпотечного ринку, пов'язані із її монопольним характером та залежністю динаміки ринку від реалізації даної програми.

Аналіз розвитку іпотечного ринку дав змогу виокремити основні проблеми: обмеженість довгострокової фінансової ресурсної бази в банків та державних бюджетних коштів фінансувати іпотечні проекти; високі кредитні процентні ставки; досить високий ступінь концентрації; низька платоспроможність населення; територіальна нерівномірність попиту на житло; недостатність державної підтримки; наявність високих валютних, інфляційних та кредитних ризиків; недосконалість правового поля; нестабільність на ринку нерухомості; недосконалість технічного забезпечення функціонування ринку.

4. Аналіз державних механізмів розвитку іпотечного ринку в Україні засвідчив, що основними інструментами його стимулювання є: надання пільг в межах реалізації державних іпотечних програм «Доступна іпотека 7%» та «ЄОселя»; субсидування процентних ставок; пільгове оподаткування забудовників; гарантування іпотечних кредитів у випадку неплатоспроможності позичальника; відстрочка та реструктуризація іпотечних платежів; захист прав позичальників, що проявляється в обмеженні штрафних санкцій, забезпеченні прозорості кредитних умов, захисті від колекторських фірм та незаконного виселення; спрощення процедур та зниження бюрократичних перепон в умовах цифровізації, що полягає в розвитку електронних сервісів для оформлення іпотечного кредиту, впровадженні електронного документообігу та реєстрації прав на нерухомість; залучення міжнародних грантів та кредитів для підтримки іпотеки; проведення інформаційних кампаній для підвищення фінансової грамотності населення.

Порівняльний аналіз із європейськими країнами виявив наявність низки бар'єрів розвитку вітчизняного іпотечного ринку, що проявляються у високій вартості іпотечних кредитів та високими рівнем початкового внеску. Водночас аналіз окремих показників свідчить про результативність політики держави в умовах війни щодо розвитку іпотечного ринку: зросла кількість банків-учасників

державних програм іпотеки, зросла кількість укладених угод, обсяг іпотечного кредитування.

Підкреслюючи переваги програми «Оселя, які полягають у зниженні процентних кредитних ставок для окремих категорій громадян; фіксації кредитів в гривні, що захищає від коливань обмінного курсу, існують певні недоліки. До них відносяться: високий перший внесок, обмежений вибір житла, високі ризики політичних змін та можливостей держави компенсувати проценти протягом 20 років. Однак дана програма залишається досить перспективною, оскільки спрямована на підтримку соціально важливих груп населення та стимулювання житлового будівництва.

Аналіз світового досвіду державного стимулювання розвитку іпотечного кредитування виявив наступні особливості: кожна країна відрізняється своїми особливостями розвитку іпотечної системи; державні іпотечні програми є соціально та екологічно спрямованими; державна підтримка полягає у надання пільг, гарантій, субсидуванні процентних ставок, страхуванні іпотечних кредитів, впровадженні цифрових технологій, активному розвитку похідних цінних паперів, діяльності спеціалізованих іпотечних установ; наявність жорстких умов іпотечного кредитування; відносно низька вартість кредитів; розгляд іпотеки як інструмента інвестування фінансових ресурсів. У країнах ЄС стимулювання іпотечного ринку здійснюється через поєднання макропруденційних заходів та програм підтримки, спрямованих на забезпечення стабільності фінансової системи та доступності житла для громадян.

5. Відзначено, що цифровізація іпотечного ринку виступає одним із механізмів оптимізації його розвитку. Вона сприяє оптимізації процесу кредитування, швидкості та зручності отримання послуг, підвищенню прозорості та доступності послуг для користувачів, зменшенню витрат у сфері іпотечного кредитування. Основні цифрові рішення полягають у впровадженні електронних реєстрів та електронного документообігу, онлайн-платформ для оформлення іпотеки, оцінки нерухомості, використанням мобільних додатків тощо. Для спрощення перевірки об'єктів нерухомості використовується державний реєстр

прав на нерухоме майно. Електронна система документообігу дозволяє автоматизувати збір даних, взаємодію з банками, процес подання документації та її реєстрації, перевіряти достовірність інформації. Онлайн-сервіси дозволяють відслідкувати найбільш привабливі умови кредитування, подати заяву онлайн на отримання послуги, відслідковувати подальший її статус.

Визначено, що стимулювання розвитку іпотечного ринку повинне включати низку заходів організаційного, правового, економічного та фінансового та інформаційного характеру. Для зниження вартості кредитних ресурсів та підвищення доступності іпотечного кредитування, у першу чергу, потрібно забезпечити макроекономічну стабільність, стабільність цін та обмінного курсу. Далі потрібно переглянути державні іпотечні програми в напрямку розширення її учасників, зменшення початкового внеску, розробки спеціалізованих продуктів для ВПО, пошуку надійних джерел фінансування іпотеки шляхом залучення страховиків та недержавних пенсійних фондів до системи іпотечного кредитування. Підкреслено, що в умовах воєнного стану потрібно переглянути правові засади регулювання ринку, оптимізувати нормативно-правове забезпечення шляхом впровадження європейських стандартів іпотечного кредитування, урегулювання процедури фінансування та визначення цін на житло; підвищити відповідальність забудовника за недотримання умов договору. Оптимізація інституційного механізму повинна передбачати чітке розмежування повноважень та функцій органів влади на іпотечному ринку. Інформаційна підтримка громадян та реалізація програм фінансової грамотності дасть змогу підвищити ефективність функціонування іпотечного ринку та довіру до нього.

Таким чином, стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні дасть змогу забезпечити населення доступним житлом і покращити якість життя; підвищити внутрішнє інвестування, забезпечити розвиток будівельної галузі та суміжних секторів, створення робочих місць; створити передумови соціально-економічної стабільності, національної безпеки та євроінтеграційного розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Тищенко Д. Державні механізми розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану: Зб. матеріалів III Міжнародної науково-практичної конференції «Державна політика та управління стратегічними комунікаціями в кризових умовах» (м. Київ, 23 жовтня 2024 року). К., 2024.
2. Міщенко М. В. Інститут іпотеки: загальна характеристика. Приватноправовий метод регулювання суспільних відносин: стан та перспективи розвитку: Зб. тез Міжнародної наукової конференції студентів та аспірантів (25–26 листопада 2005 р.). Хмельницький: Вид-во Хмельницького університету управління та права, 2005. С. 40.
3. Малий В. Поняття і правові форми іпотеки землі за законодавством України. Право України. 2004. № 1. С.73-78.
4. Колесніченко К. Іпотека: правові проблеми. Право України. 2001. №10. С.77-80.
5. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. Регіональна економіка. 2011. № 3. С. 114-121.
6. Юргелевич С. Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку». Українське комерційне право. 2002. №2. С. 39-47.
7. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 02.11.2024)
8. Цивільний кодекс України: від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 12.11.2024)
9. Закон України «Про заставу» від 2 жовтня 1992 р. № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 02.11.2024)
10. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія / Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.

11. Язлюк Б.О., Костецький В.В., Бутов А.М. Соціальні та економічні ефекти розвитку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2024 рік. Том 9. № 3. С. 36-40.

12. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. Економіка та суспільство. 2021. Вип. 25. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/267/255>

13. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : навч. посібник / С. І. Кручок. К.: Мета, 2002. 208 с.

14. Іпотечне кредитування : навч. посібник / за ред. О. С. Любуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. К. : Центр навчальної літератури, 2005. 392 с.

15. Колодійчук А.В. Сутність банківського іпотечного кредитування. Науковий вісник НЛТУ України. 2010. Вип. 20.2. С. 151-156.

16. Заставне право України: Навч. посібник / Завальна Ж.В., Старшинський М.В., Сухонос В.В., Щербак С.В.; За ред.. к.ю.н. В.В. Сухоноса. Суми: ВТД “Університетська книга”, 2004. 315с.

17. Тиркало Р. Секюритизація активів банку: теоретична сутність і особливості здійснення. Світ фінансів. 2012. № 4. С. 102-108.

18. Дребот-Лабецька Л.М. Іпотечна система: дефініція, структура, суб'єкти. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2014. Вип. 5(109). С. 330-340.

19. Давидюк О.О. Державне регулювання ринку іпотечного кредитування в Україні. Фінансові дослідження. 2018. № 2 (5). URL: file:///C:/Users/ASUS/Downloads/find_2018_2_11.pdf

20. Державне регулювання економіки: конспект лекцій. Одеса, 2019. 114 с. URL: http://eprints.library.odeku.edu.ua/id/eprint/5343/1/ZhavnerchykOV_Derj_reg_ek_KL_2019.pdf

21. Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні: указ Президента України від 8 серпня 2002 р. № 695/2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695/2002#Text> (дата звернення: 03.11.2024)

22. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15#Text> (дата звернення: 04.11.2024)

23. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 18.11.2024).

24. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. № 978-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 05.11.2024)

25. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. №2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 08.11.2024)

26. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 02.11.2024)

27. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 10.11.2024)

28. Воєводіна І. Законодавство України про іпотеку. Юридичний радник. 2004. №2. С. 4-6.

29. Закон України «Про іпотечні облигації» від 22 грудня 2005 р. № 3273-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text> (дата звернення: 11.11.2024)

30. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 07.11.2024)

31. Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій...» від 23 лютого 2023 р. № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (дата звернення: 17.11.2024)

32. Кохан І.В., Солоджук Т.В., Криховецька З.М. Ринок іпотечного кредитування в умовах війни як елемент економічної безпеки банківської системи. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Вип. 20. Т.2. С. 302-315.

33. Аналітика по програмі «Оселя». Укрфінжитло. Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/#1710838400663-77c9e348-619c> (дата звернення: 15.11.2024)

34. Кльоц І.О. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. Сталий розвиток економіки. 2024. № 1(48). С. 105-111.

35. Українські банки в серпні видали іпотечних кредитів на загальну суму 1,2 млрд грн. URL: <https://mind.ua/news/20280675-ukrayinski-banki-v-serpni-vidali-ipotechnih-kreditiv-na-zagalnu-sumu-12-mlrd-grn>

36. Про іпотечне кредитування. Сайт НБУ. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 16.11.2024)

37. Тютюн А. Як розвивається іпотечне кредитування під час війни. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2024/03/8/710873/> (дата звернення 16.10.2024)

38. Статистика за програмою «Оселя». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2023/12/Zvit-28.12.23.pdf>

39. Опитування банків щодо обсягів іпотечного кредитування. Національний Банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 18.11.2024).

40. Укрфінжитло: Програма доступного іпотечного кредитування житла. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/e-oselia/>

41. Іпотека: майже нульовий ринок і величезний потенціал зростання. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/05/28/674330/>

42. Державна програма «Доступна іпотека 7%» – для широкого кола громадян України. URL: https://mof.gov.ua/uk/news/derzhavna_programa_dostupna_ipoteka_7__dlia_shirokogo_kola_gromadian_ukraini_prezentatsiia-2725#:~:text=«Програма%20«Доступна%20іпотека%207%25,скористатися%20Програмою%20у%202021%20році.
43. «Оселя: видано перший кредит для молоді за новими умовами. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/b9808aa2-c81a-451f-a04f-4fd2695b2dbb?lang=uk-UA&title=Oselia-PershiiKreditDliaMolodi>
44. Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7 %». URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavnoprogrami-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 20.11.2024 р.
45. Королюк Т. О. Макрорегулювання фінансового сектору : монографія / Т. О. Королюк, І. Й. Малий. К. : КНЕУ, 2015. 312 с.
46. Macroprudential policy measures. European Central Bank. URL: https://www.ecb.europa.eu/press/financial-stability-publications/macroprudential-bulletin/html/ecb.mpbu_annex202010.en.html (date of access: 15.11.2024).
47. Tran V., Hofer T. Germany. Hypo.org. URL: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2024/08/Germany.pdf> (date of access: 15.11.2024).
48. Cartier B. France. Hypo.org. URL: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2024/08/France.pdf> (date of access: 15.11.2024).
49. Dr. Wagner K., Dr. Amann W. Austria. Hypo.org. URL: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2024/08/Austria.pdf> (date of access: 15.11.2024).
50. Бердянська А.В., Товт О.М. Сучасні моделі іпотечного ринку провідних країн світу. 2010. URL: https://journals.maup.com.ua/journal/24_2010/23.pdf

51. Пилипець О.В. Міжнародний досвід застосування іпотечних цінних паперів. Зовнішня торгівля: право та економіка. 2005. № 1 (18). С. 78-84.

52. Поліщук Н.В. Закордонний досвід іпотечного кредитування сільського господарства у забезпеченні його сталого розвитку. Приазовський економічний вісник. 2017. Вип. 3(03). С. 74-76.

53. Дука А.П. Цифровізація фінансової сфери. URL : file:///C:/Users/ASUS/Downloads/04_16_Дука.pdf

54. Менджул М.В. Договір банківського кредиту в умовах цифровізації. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». С. 404-408. URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/311031/302329>

55. Базилінська О.Я. Теоретичні аспекти реалізації кредитних послуг в умовах розвитку цифрової економіки. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2024. №1(37). С. 240-249.

56. eОселя – програма доступного кредитування житла. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua>

57. Стратегія макропруденційної політики. Національний банк України. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Strategy_MaP_pr_2021-08-04.pdf?v=7 (дата звернення: 15.11.2024).

58. Запорожець С.В. Пріоритетні напрями ефективного функціонування моделі іпотечного ринку в Україні. Гроші, фінанси і кредит. 2017. Вип. 17. С. 648-653.



Звіт подібності

метадані

Заголовок

Державні механізми оптимізації іпотечного ринку в Україні

Автор

Науковий керівник / Експерт

Тищенко Данило Олександрович**к.е.н., доцент Королюк Тетяна Олександрівна**

підрозділ

кафедра національної економіки та публічного управління

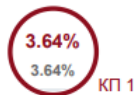
Тривога

У цьому розділі ви знайдете інформацію щодо текстових спотворень. Ці спотворення в тексті можуть говорити про **МОЖЛИВІ** маніпуляції в тексті. Спотворення в тексті можуть мати навмисний характер, але частіше характер технічних помилок при конвертації документа та його збереженні, тому ми рекомендуємо вам підходити до аналізу цього модуля відповідально. У разі виникнення запитань, просимо звертатися до нашої служби підтримки.

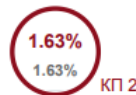
| | | |
|------------------------|--|----|
| Заміна букв | | 0 |
| Інтервали | | 0 |
| Мікропробіли | | 0 |
| Білі знаки | | 0 |
| Парафрази (SmartMarks) | | 13 |

Обсяг знайдених подібностей

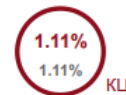
Коефіцієнт подібності визначає, який відсоток тексту по відношенню до загального обсягу тексту було знайдено в різних джерелах. Зверніть увагу, що високі значення коефіцієнта не автоматично означають плагіат. Звіт має аналізувати компетентна / уповноважена особа.

**25**

Довжина фрази для коефіцієнта подібності 2

**14270**

Кількість слів

**113381**

Кількість символів

Подібності за списком джерел

Нижче наведений список джерел. В цьому списку є джерела із різних баз даних. Колір тексту означає в якому джерелі він був знайдений. Ці джерела і значення Коефіцієнту Подібності не відображають прямого плагіату. Необхідно відкрити кожне джерело і проаналізувати зміст і правильність оформлення джерела.

10 найдовших фраз

Колір тексту

| ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР | НАЗВА ТА АДРЕСА ДЖЕРЕЛА URL (НАЗВА БАЗИ) | КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ) | |
|---------------------|---|---|--------|
| 1 | Мереуца Х.В..pdf 5/13/2024 Odessa National Economic University (Odessa National Economic University) | 105 | 0.74 % |
| 2 | https://reicst.com.ua/asp/article/download/206/181 | 94 | 0.66 % |
| 3 | Іщук Д. ФМБ 23-1 10/28/2024 State Tax University (Кафедра фінансових ринків та технологій) | 34 | 0.24 % |
| 4 | https://reicst.com.ua/asp/article/download/206/181 | 22 | 0.15 % |



Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана
Факультет економіки та управління



Вроцлавський Університет
Факультет права, управління та економіки
Інститут адміністративних наук

ЗБІРНИК ТЕЗ
III Міжнародної науково-практичної конференції

**ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА
ТА УПРАВЛІННЯ
СТРАТЕГІЧНИМИ КОМУНІКАЦІЯМИ
В КРИЗОВИХ УМОВАХ**

**POLITYKA PUBLICZNA I ZARZĄDZANIE KOMUNIKACJĄ
STRATEGICZNĄ W WARUNKACH KRYZYSOWYCH**

**PUBLIC POLICY AND STRATEGIC COMMUNICATION
MANAGEMENT IN CRISIS CONDITIONS**

23 жовтня 2024 року

«ОФІС ЦИФРОВОГО ВРЯДУВАННЯ»

Київ–Вроцлав

УДК 621:351/354

*Рекомендовано до друку Вченою радою
Факультету економіки та управління КНЕУ імені Вадима Гетьмана
протокол №4 від 21.11.2024*

Тези публікуються в авторській редакції.
Організаційний комітет залишає за собою право не поділяти думку авторів.

Державна політика та управління стратегічними комунікаціями в кризових умовах : Збірник тез III Міжнародної науково-практичної конференції. Київ-Вроцлав, 23 жовтня 2024 р. Київ : «ОФІС ЦИФРОВОГО ВРЯДУВАННЯ», 2024. 212 с.

Збірник тез укладено за підсумками досліджень, представлених на III Міжнародної науково-практичної конференції «**Державна політика та управління стратегічними комунікаціями в кризових умовах**» 23 жовтня 2024 року. Доповіді учасників презентують наукові результати щодо діяльності органів державної влади в кризових умовах, зокрема збройної агресії проти України задля подальшого розвитку спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування».

РЕЦЕНЗЕНТИ:

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Леонід АРСЕНОВИЧ | д.філософ. публ. упр. та адмін. |
| Віталій ГАВРИЛЯК | д.філософ. публ. упр. та адмін. |
| Сергій КВІТКА | д.держ.упр., проф. |

УДК 621:351/354

© «ОФІС ЦИФРОВОГО ВРЯДУВАННЯ», 2024

Данило ТИЩЕНКО
Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана

ДЕРЖАВНІ МЕХАНІЗМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Розвиток іпотечного ринку є надзвичайно важливим з точки зору стимулювання економічного зростання, підвищення суспільного добробуту та забезпечення стабільності функціонування фінансової системи. В умовах війни та знищення частини житлового фонду зростає попит громадян на доступне житло. Проте через високу вартість на нерухомість та низький рівень платоспроможності більшості громадян не під силу придбати власне житло без іпотеки. Актуалізується роль держави у створенні умов для розширення іпотечного кредитування на вигідних для громадян умовах.

Державні механізми розвитку іпотечного ринку покликані зробити іпотеку більш доступнішою, знизити ризики для банків та захистити права усіх сторін іпотечного кредитування. До них відносяться:

- програми пільгового іпотечного кредитування (використання нижчих процентних ставок для пільгових категорій громадян: бюджетників, військовослужбовців, молодих сімей, ВПО тощо) та підтримки будівельної галузі (державні субсидії та пільгові кредити для забудовників, спрощення дозвільних процедур);

- субсидування процентних ставок (часткове покриття відсоткової ставки за кредитами);

- пільгове оподаткування позичальників та забудовників, що впливає на зниження вартості іпотеки;

- створення державних іпотечних установ (таких як Державна іпотечна установа), що скуповують іпотечні кредити в банках, цим самим знижуючи їхні ризики та стимулюючи їхню кредитну діяльність;

- гарантування іпотечних кредитів з боку держави у випадку неплатоспроможності позичальника, що зменшує банківські ризики та сприяє зниженню вартості кредитних ресурсів;

- відстрочка та реструктуризація іпотечних платежів, особливо в умовах війни для тих, хто опинився у скрутному фінансовому становищі;

- захист прав позичальників, що проявляється в обмеженні штрафних санкцій, забезпеченні прозорості кредитних умов, захисті від колекторських фірм та незаконного виселення;

- спрощення процедур та зниження бюрократичних перепон в умовах цифровізації, що полягає в розвитку електронних сервісів для оформлення іпотечного кредиту, впровадженні електронного документообігу та реєстрації прав на нерухомість;

– залучення міжнародних грантів та кредитів для підтримки іпотеки, зокрема, у відновленні зруйнованого житла та інфраструктури;

– проведення інформаційних кампаній для підвищення фінансової грамотності населення, інформування про доступні програми іпотеки, права та обов'язки сторін кредитних відносин.

В умовах війни реалізація зазначених механізмів державного стимулювання іпотеки є досить складною, зважаючи на зростання ризиків фінансово-економічної нестабільності, скорочення інвестування та високий дефіцит бюджетних коштів.

Не зважаючи на суттєве скорочення обсягу іпотечних позик на початку війни, із зниженням облікової відсоткової ставки у 2023 році ринок почав поступово поживавлюватися. Обсяг виданих іпотечних кредитів наприкінці 2023 року перевищував довоєнний рівень [1, с. 38]. Тільки Ощадбанк у 2023 році за програмою «еОселя» видав кредитів на 3,6 млрд грн. та зайняв 43% ринку іпотечного кредитування [2]. Таке зростання стало результатом реалізації державних програм підтримки позичальників та забудовників, покращення умов кредитування та певної макроекономічної стабілізації.

Як демонструє світовий досвід, іпотечне кредитування займає значну частку активів банків, що сприяє також розвитку фінансової системи. Саме іпотечне кредитування відіграло особливу роль у відбудові Європи після Другої світової війни [2].

Отже, стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні дасть змогу забезпечити населення доступним житлом і покращити якість життя; підвищити внутрішнє інвестування, забезпечити розвиток будівельної галузі та суміжних секторів, створення робочих місць; створити передумови соціально-економічної стабільності та євроінтеграційного розвитку.

Список використаних джерел

1. Язлюк Б.О., Костецький В.В., Бутов А.М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2024. Том 9. № 3. С. 36-40.
2. Тютюн А. Як розвивається іпотечне кредитування під час війни. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2024/03/8/710873/> (дата звернення 16.10.2024)

| | |
|--|-----|
| ЛАВРУСЬ Андрій МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ ЦИФРОВОГО РОЗВИТКУ МІСЬКИХ ГРОМАД В УКРАЇНІ..... | 104 |
| ГАШЕВ Руслан ЗВ'ЯЗКИ З ГРОМАДСЬКІСТЮ ЯК ІНСТРУМЕНТ АНАЛІЗУ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ..... | 108 |
| ДЕМ'ЯНЧУК Денис МОДЕЛЮВАННЯ АНАЛІЗУ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ..... | 110 |
| ЄВТУШЕНКО Тихін ВПЛИВ ПОЛІТИЧНОЇ АНАЛІТИКИ НА ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ В УКРАЇНІ..... | 113 |
| ПАДАЛКА Артем ПОЛІТИЧНЕ ЛІДЕРСТВО ЯК ПСИХОЛОГІЧНИЙ ФЕНОМЕН СУСПІЛЬНО-ВЛАДНИХ ВІДНОСИН..... | 116 |
| МАХНОВЕЦЬ Віктор СТЕПАНЕНКО Олексій КОМУНІКАТИВНІ МЕХАНІЗМИ ЗДІЙСНЕННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ ОПЕРАЦІЙ..... | 120 |
| ДЕМ'ЯНЧУК Анастасія РОЛЬ ЗАСОБІВ МАСОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ У ФОРМУВАННІ ПОЛІТИЧНИХ КОМУНІКАЦІЙ..... | 123 |
| ШУЛЬГА Ігор РАДКЕВИЧ Володимир МЕХАНІЗМИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ СФЕРИ ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ..... | 126 |
| КОЧУРА Максим ТРАВІН Олександр ВИРОБЛЕННЯ ЄВРОІНТЕГАЦІЙНОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ: ІСТОРИЧНИЙ ДОСВІД ТА РОЗВИТОК..... | 129 |
| ОСЬМАК Анастасія СЕРГІЄНКО Павло ІДЕНТИФІКАЦІЯ ТА АВТЕНТИФІКАЦІЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ЖЕСТІВ І ПАСКЕЇВ..... | 132 |
| ТИЩЕНКО Данило ДЕРЖАВНІ МЕХАНІЗМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ..... | 135 |
| МАЛЯРЕНКО Владислав ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА РОЗВИТОК СИСТЕМИ СОЦІАЛЬНОЇ СТРАТИФІКАЦІЇ В УКРАЇНІ..... | 137 |
| ГОЛОВЕЙ Михайло ПУБЛІЧНЕ УПРАВЛІННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ..... | 139 |

н а у к о в е в и д а н н я

ЗБІРНИК ТЕЗ
III Міжнародної науково-практичної конференції

**ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА
ТА УПРАВЛІННЯ
СТРАТЕГІЧНИМИ КОМУНІКАЦІЯМИ
В КРИЗОВИХ УМОВАХ**

POLITYKA PUBLICZNA
I ZARZĄDZANIE KOMUNIKACJĄ STRATEGICZNĄ
W WARUNKACH KRYZYSOWYCH

PUBLIC POLICY AND STRATEGIC COMMUNICATION
MANAGEMENT IN CRISIS CONDITIONS

23 жовтня 2024 року

Авторська редакція

Упорядник та виготовлювач
ГО «ОФІС ЦИФРОВОГО ВРЯДУВАННЯ»
digital.gov.office@gmail.com

Підписано до друку 30.10.2024. Формат 60x84 /16. Папір офісний. Гарнітура TimesNewRoman
Спосіб друку цифровий. Ум. друк. арк. 14.18 Наклад 300