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

Факультет фінансів

Кафедра банківської справи та страхування

галузь знань	07 «Управління та адміністрування»
спеціальність	072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»
освітньо-професійна програма	«Ризик-менеджмент фінансового бізнесу»

Форма навчання: *заочна*

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему **«Іпотечне кредитування в Україні»**
(назва теми)

здобувача Коваленко Валентини Михайлівни _____
(Прізвище, ім'я, по батькові) *(підпис здобувача)*

Науковий керівник:

доктор економічних наук, професор,

професор кафедри банківської справи та страхування
(наукова ступінь, учене звання, посада)

_____ Аржевітін С. М.
(підпис) *(Прізвище, ініціали)*

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

Завідувач кафедри банківської справи та страхування:
доктор економічних наук, професор _____ Примостка Л.О.
(підпис)

Київ 2025

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна магістерська робота містить 97 сторінок, 25 таблиць, 18 рисунків, список використаних джерел з 53 найменувань, додатки на 12 сторінках.

«Іпотечне кредитування в Україні»

(назва кваліфікаційної магістерської роботи)

Об'єктом дослідження є процес іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є механізми іпотечного кредитування на території України.

Мета кваліфікаційної магістерської роботи – теоретичне обґрунтування основних засад іпотечного кредитування в Україні, узагальнення досвіду іпотечного кредитування в Україні та визначення перспектив підвищення її ефективності.

Для досягнення поставленої мети визначено та розкрито такі *завдання*:

- визначити сутність основних понять «іпотека», «іпотечний кредит», «іпотечне кредитування»;
- узагальнити принципи та види іпотечного кредитування;
- розкрити механізм функціонування іпотечного ринку;
- проаналізувати стан та динаміку іпотечного кредитування в АТ «Державний ощадний банк України»;
- визначити роль та специфіку державної програми іпотечного кредитування «Є-оселя»;
- ідентифікувати проблеми українського ринку іпотечного кредитування;
- надати рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. Класифіковано наукові підходи до трактування поняття «іпотека», «іпотечний кредит» та « іпотечне кредитування», визначено основні принципи та види іпотечного кредитування, вивчено процес іпотечного кредитування в АТ «Державний ощадний банк» та охарактеризовано іпотечне кредитування за державною програмою «єОселя».

Практичне значення отриманих результатів. Полягає у можливості використання отриманих результатів для вдосконалення стану іпотечного кредитування в Україні та підвищення доступності для населення. Реалізація рекомендацій кваліфікаційної магістерської роботи сприятиме створенню більш доступної та ефективної системи іпотечного кредитування в Україні.

Рік виконання кваліфікаційної магістерської роботи – 2024.

Рік захисту роботи – 2025.

Ключові слова: банк, єОселя, іпотека, іпотечний кредит, іпотечне кредитування,позичальник.

ЗМІСТ

ВСТУП.....3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....5
1.1 Сутність і поняття іпотечного кредитування.....5
1.2 Основні принципи та види іпотечного кредитування.....11
1.3 Іпотечний ринок та механізм його функціонування.....17
1.4 Теоретичні аспекти державної програми іпотечного кредитування – «єОселя» 26
РОЗДІЛ 2 ТЕНДЕНЦІЇ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....31
2.1 Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.....31
2.2 Ризики іпотечного кредитування в Україні.....45
2.3 Особливості іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк».....54
2.4 Процес та умови державної програми іпотечного кредитування «Є - оселя»....62
РОЗДІЛ 3 ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ.....70
3.1 Проблеми вітчизняного сегменту іпотечного кредитування.....70
3.2 Рекомендації щодо вдосконалення іпотечного кредитування в банку.....79
ВИСНОВКИ.....87
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....90
ДОДАТКИ.....98

ВСТУП

Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні є досить складним завданням через значну диференціацію між різними регіонами країни та військові дії. Це обумовлює особливості регіонального підходу до формування української системи іпотеки, яка максимально враховує тенденції, що складаються в конкретних регіонах. У зв'язку з цим формування системи іпотечного кредитування в Україні повинне здійснюватися у вигляді сукупності регіональних кредитних систем, забезпечених єдиними нормативно-законодавчими стандартами, але побудованими з урахуванням регіональної специфіки розвитку. Зважаючи на те, що іпотечний ринок України є відносно молодим, та в результаті економічних криз і військових конфліктів країна потребує відновлення, теоретичні питання іпотеки та іпотечного кредитування потребують уточнення та систематизації.

Іпотечні кредити сприяють розвитку будівельної галузі, що позитивно впливає на економіку в цілому. Через зростаючу роль іпотечного кредитування в українській економіці, ця проблематика знайшла широке відображення в публікаціях вітчизняних учених і економістів. Різні аспекти цієї проблеми розглядаються в працях Артем'єва О. О., Блащук – Дев'яткіна Н.З., Казакова О.О., Вовчак О. Д., Дубина М., Разгулина Н., Кльоц І.О., Кохан І.В., Солоджук Т.В., Криховецька З.М.

Однак значна кількість питань з проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні досі залишаються невисвітленими і потребують більш глибокого теоретичного та методичного дослідження. Нинішній механізм розроблення та втілення іпотечного кредитування на рівні держави та банків поки що не повною мірою відповідає сучасними вимогам банківської діяльності в умовах військового стану і не має необхідної методологічної основи.

Метою кваліфікаційної магістерської роботи є теоретичне обґрунтування основних засад іпотечного кредитування в Україні, узагальнення досвіду іпотечного кредитування в Україні та визначення перспектив підвищення її ефективності.

Для досягнення поставленої мети визначено та розкрито такі *завдання*:

- визначити сутність основних понять «іпотека», «іпотечний кредит», «іпотечне кредитування»;
- узагальнити принципи та види іпотечного кредитування;
- розкрити механізм функціонування іпотечного ринку;
- проаналізувати стан та динаміку іпотечного кредитування в АТ «Державний ощадний банк України»;
- визначити роль та специфіку державної програми іпотечного кредитування «Є-оселя»;
- ідентифікувати проблеми українського ринку іпотечного кредитування;
- надати рекомендації щодо розвитку іпотечного кредитування в банку.

Об’єктом дослідження є процес іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є механізми іпотечного кредитування в Україні.

У дослідженні використовувався діалектичний підхід для аналізу сучасного стану іпотечного кредитування. Під час вивчення організації іпотечного кредитування застосовувалися такі методи, як поєднання абстрактного і конкретного, індукція та дедукція, аналіз і синтез, групування та порівняння, а також конкретизація. Для обробки даних, представлених у дослідженні, використовувалися огляд, документальна перевірка, групування, структурний аналіз, узагальнення та підрахунок.

Інформаційною основою дослідження слугували праці вітчизняних і зарубіжних науковців з питань теорії, організації та проблем іпотечного кредитування в умовах воєнного стану, законодавчі акти та періодичні видання.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Сутність і поняття іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування є потужним і практично єдиним джерелом фінансування угод на ринку житла. В Україні обсяги іпотеки вкрай низькі: співвідношення іпотечного портфеля в гривні до ВВП становить менше 1%, а, за даними учасників ринку, менш ніж 7% угод за останні роки було профінансовано через іпотеку [47, с. 207].

Перед тим як розглядати стан і перспективи іпотечного кредитування в Україні, доцільно окреслити підходи до визначення терміну «іпотечний кредит та іпотечне кредитування» згідно з законодавчими актами та думками українських вчених (табл. 1.1).

Термін «іпотека» (від грецького *hypotheke* – заклад, застава) вперше з'явився у VI столітті до нашої ери завдяки афінському реформатору Солону. Греки трактували його як спосіб забезпечення відповідальності боржника перед кредиторами певними земельними володіннями [27].

Сутність поняття «іпотека» можна аналізувати з юридичної та економічної точок зору. У правових документах, зокрема в Законі України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV зі змінами та доповненнями, іпотека розглядається як форма забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця [2]. Згідно з цим законом, іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки у разі невиконання боржником зобов'язань, з пріоритетом перед іншими кредиторами, відповідно до законодавства.

З економічної точки зору іпотека виступає як застава нерухомого майна для забезпечення боргового зобов'язання, що має кредитний характер, а єдність застави та позичкового капіталу є чітко вираженою.

Таблиця 1.1 - Визначення іпотечного кредиту та іпотечного кредитування в економічній літературі

Джерело	Визначення
Артемєва О. О. [7]	іпотечний кредит – це позика, яка відповідає таким критеріальним особливостям: має чітко визначене забезпечення, використовується для фінансування придбання, будівництва чи перепланування як житлових, так і виробничих приміщень, видається на тривалий термін
Волкова Н.І., Хамула К.В. [12]	іпотечний кредит – це особливий вид кредитних послуг, що виникає на основі економіко-правових відносин між позичальником та кредитором щодо руху вартості позикових коштів, який надається під забезпечення нерухомим майном
Дубина М., Разгулина Н. [14]	іпотечне кредитування – сукупність відносин між економічними суб'єктами, які виникають у процесі руху фінансових ресурсів від позикодавця до позичальника на основі дотримання принципів строковості, повернення, своєчасності, платності та обов'язкової забезпеченості нерухомим майном, яке залишається в користуванні позичальника
Резніченко С.В., Авадані Н. [44]	іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості

Джерело: [розроблено автором]

Аналіз вивчених джерел показує, що єдиний підхід до визначення поняття іпотечного кредитування відсутній. Більше того, автори пропонують різні тлумачення: в одному випадку іпотечний кредит розглядається як довгостроковий кредит під заставу, в іншому – як економіко-правові відносини між кредитором і позичальником, а в третьому його ототожнюють зі споживчим кредитуванням.

Вивчення сутності іпотечного кредитування на сучасному етапі розвитку світової економіки на основі різних джерел інформації, як з економічної, так і з правової сфери, дозволяє виділити такі підходи до розуміння: іпотечне кредитування як механізм або спосіб кредитування під заставу; як процес надання забезпеченого кредиту; як застава нерухомого майна.

Аналізуючи трактування щодо іпотечного кредиту, наведені в табл. 1.1, зауважимо, що іпотечний кредит є надзвичайно складною економічною категорією, яка відображає ступінь та характер задоволення економічними благами, норми розподілу доходів в економіці та соціальні взаємовідносини в суспільстві.

З юридичного погляду, головним акцентом у тлумаченні суті іпотеки є забезпечення права кредитора в задоволенні його вимог за рахунок предмета іпотеки.

Юридичний зміст іпотеки як речового права на нерухомість найкраще розкривають правові принципи іпотеки [47, с. 208]:

- принцип спеціальності означає, що іпотека стосується конкретного об’єкта нерухомості;
- принцип обов’язковості вимагає, щоб права на певний об’єкт нерухомості були обов’язково внесені до спеціального реєстру. Іпотека набуває чинності для третіх осіб з моменту реєстрації у іпотечній (поземельній) книзі;
- принцип гласності (публічності) забезпечує вільний доступ зацікавлених сторін до інформації в іпотечних книгах;
- принцип достовірності означає, що записи в іпотечній книзі вважаються правдивими і надійними;
- принцип старшинства (пріоритету) полягає в тому, що права, зареєстровані раніше, мають пріоритет перед тими, що були внесені пізніше. Кредитор, який першим уклав іпотечний договір, має перевагу в задоволенні своїх вимог за рахунок заставленого майна перед іншими кредиторами.

З економічного погляду, іпотека невід’ємно пов’язана з виконанням фінансового зобов’язання. У зв’язку з цим в науковій літературі найпоширенішим визначенням іпотеки є застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов’язання, яке конкретизується як кредитне.

Таким чином, іпотечний кредит - це довгостроковий кредит, який надається фізичним або юридичним особам під заставу нерухомості, зазвичай з метою

придбання житла чи іншої нерухомості. Основною рисою іпотечного кредиту є те, що нерухомість виступає як застава, і у разі несплати боргу кредитор може звернути стягнення на заставлене майно.

Іпотечне кредитування - це більш широке поняття, яке включає в себе всі процеси, пов'язані з наданням іпотечного кредиту. Це система фінансових, юридичних та організаційних відносин між учасниками ринку іпотеки, яка охоплює видачу кредиту, управління ризиками, обслуговування кредиту, ринок заставних тощо.

Отже, вважаємо, що поняття «іпотечний кредит» та «іпотечне кредитування» не є тотожними і основні відмінності між ними полягають у наступному:

1. іпотечний кредит - це конкретний фінансовий продукт (угода між кредитором і позичальником), а іпотечне кредитування - це процес і система взаємодії учасників ринку іпотеки.

2. іпотечний кредит має на увазі одну угоду (надання кредиту під заставу), а іпотечне кредитування включає всі механізми, які забезпечують роботу іпотечного ринку, включаючи юридичні процедури, управління ризиками, сек'юритизацію заставних тощо.

Особливості іпотечних кредитних відносин створюють певні переваги для обох сторін – позичальника і кредитора. Для позичальника головними перевагами є розширення інвестиційних можливостей завдяки перетворенню нерухомості на робочий капітал, збереження функціональності заставленого майна за його призначенням, стабільність виплат протягом усього терміну позики, а також зменшення розміру регулярних платежів завдяки довгостроковому характеру іпотеки.

Для банків іпотечне кредитування пропонує зниження ризику неповернення коштів, оскільки застава у вигляді прав на нерухоме майно виступає як додаткова гарантія повернення кредиту. Це знижує ризики при банкрутстві, неплатоспроможності або відмові позичальника від погашення боргу. Загалом,

банківська практика свідчить, що іпотечне кредитування є одним із найбільш надійних видів кредитування, привабливим як для банків, так і для позичальників, оскільки надає доступ до додаткових коштів за низькими відсотковими ставками при мінімальному ризику втрати заставного майна. У випадку використання заставної, яка може бути продана для рефінансування, банк може швидко повернути свої кошти і надавати нові кредити, що підтримує його ліквідність.

Іпотечне кредитування сприяє швидшому задоволенню потреб населення у житлі, що є важливим чинником для підтримки соціальної стабільності. Окрім позитивного впливу на фінансово-банківську систему та ринок житлової нерухомості, іпотечне кредитування також стимулює розвиток реального сектора економіки, допомагаючи зупинити спад виробництва під час криз у певних галузях. У будівництві використання іпотечного кредиту спрощує продаж новозбудованих квартир та будинків. Безперервність виробництва та нового будівництва активізує розвиток суміжних галузей і транспортної інфраструктури. Комерційне іпотечне кредитування дає змогу модернізувати виробництво, що підвищує якість та конкурентоспроможність продукції в різних секторах, що, в свою чергу, прискорює економічний розвиток країни.

Для підприємств агропромислового комплексу іпотечне кредитування під заставу землі – джерело довгострокових кредитів. Використання їх сприятиме стабільності розвитку сільського господарства та зменшуватиме його залежність від державної підтримки, а також надає стимули позичальнику для підвищення ефективності землекористування.

Розвиток іпотечного кредитування допомагає зменшити соціальні проблеми, зокрема проблеми зайнятості. Цей ефект досягається завдяки забезпеченню стабільного розвитку реального сектора та створенню нових робочих місць [27].

З точки зору впливу на розвиток економіки, іпотечне кредитування та іпотечний ринок відіграють важливу роль у підтримці макроекономічної

стабільності. Так, позиковий капітал використовується не тільки у сферах з високими прибутками та швидким обертанням (посередництво, торгівля), а й залучається до житлового будівництва та сільського господарства, сприяє розвитку підприємництва, підтримує курс національної валюти. Крім того, стабільне функціонування вторинного іпотечного ринку допомагає збалансувати потоки позикового капіталу, а в періоди спаду в операціях з нерухомим майном – пом'якшити його дію завдяки переміщенню капіталу.

Запровадження механізмів рефінансування сприяє надходженню грошей з регіонів із надлишковими коштами у регіони з більшим попитом на них, що, в свою чергу, зменшує різницю між відсотковими ставками у різних регіонах. Тому активізація іпотечних кредитних операцій на фінансовому ринку, а також збільшення обсягів житла, яке населення може придбати в кредит не лише в містах з найбільшою місткістю ринку іпотеки, сприятиме вирішенню житлової проблеми в регіонах. Це позитивно позначається на економічному розвитку країни та об'єктивно засвідчує вигоду від використання системи іпотечного кредитування як потужного стимулятора фінансової стабілізації та зростання сучасної економіки.

Без активної державної підтримки в умовах воєнного стану вирішення хоча б частини цих питань є вкрай складним. Основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування включають [27]:

– вдосконалення нормативно-правової бази для фінансово-кредитних установ, що займаються іпотекою;

– посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;

– підвищення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості шляхом спрощення дозвільних процедур та усунення корупційних схем;

– популяризацію ідеї іпотечного кредитування через створення консультативних центрів з безкоштовною юридичною підтримкою;

– забезпечення стійкості банківської системи до потенційних системних ризиків;

– впровадження сучасних банківських продуктів і технологій у сфері іпотечного кредитування;

– удосконалення механізмів оцінки нерухомості та правових процедур щодо застави;

– реальний захист прав усіх учасників іпотечних відносин, а також недопущення односторонніх змін умов договорів;

– всебічну підтримку іпотечного кредитування.

Отже, іпотечне кредитування представляє собою систему фінансових відносин, в якій учасниками є кредитори та позичальники, а об'єктами виступають житлові будинки, квартири, виробничі будівлі, споруди, магазини та земельні ділянки. Його економічна суть полягає в тому, що іпотечне кредитування є видом фінансового зобов'язання, де нерухомість залишається у власності та користуванні позичальника, а кредитор має право задовольнити свої вимоги за рахунок заставленого майна в разі невиконання зобов'язань, отримуючи пріоритет перед іншими кредиторами.

1.2 Основні принципи та види іпотечного кредитування

Базисом відносин у сфері іпотечного кредитування виступають принципи (рис. 1.1), які поділяємо на: правові, загальні, властиві всім формам кредиту (строковості, повернення, платності, забезпеченості, цільового призначення); спеціальні, притаманні іпотечному кредиту як особливій категорії.

До основних спеціальних принципів іпотечного кредитування належать такі:

- надання кредиту під заставу нерухомого майна;
- визначення суми позики як відсотку від вартості заставленої нерухомості;

- збереження за позичальником права на володіння і користування нерухомістю, що перебуває в заставі;
- страхування ризиків, пов'язаних з іпотечним кредитуванням.

Рисунок 1.1 - Принципи іпотечного кредитування [45, с.15]

Вищенаведений перелік спеціальних принципів іпотечного кредитування вважаємо доцільним доповнити принципом довгостроковості іпотечного кредиту, оскільки іпотечний кредит, як правило, надається на тривалий строк - від 5 до 30 років, що обумовлено високою вартістю житла, яке купують у кредит, та необхідністю здійснення чергових платежів у погашення позики впродовж тривалого періоду часу. Окрім цього, оскільки іпотечний кредит надається під заставу нерухомого майна, то йому властиві правові принципи іпотеки, описані вище.

Загальні та спеціальні принципи виступають основоположними рисами іпотечного кредиту, які необхідно розглядати як його сутнісні ознаки, оскільки за умови відсутності хоча б однієї з них іпотечний кредит як самостійна економічна категорія припиняє своє існування.

Аналіз наукових публікацій та досліджень дозволяє навести систематизовану класифікацію видів іпотеки за різними ознаками, яка дає можливість кращого розуміння сутності іпотеки (рис. 1.2).

Залежно від предмета застави виділяють земельну іпотеку (застава землі), житлову (застава житла), комерційну (застава магазинів, офісних приміщень), промислову (застава цілісного майнового комплексу), аграрну іпотеку (застава земель сільськогосподарського призначення).

За часовим критерієм виникнення види іпотеки субординуються як попередня (старша) та наступні (молодші). Наступна іпотека - це передача в заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім договором іпотеки. Застава нерухомості, яка раніше не заставлялася (або чиста від попередніх зобов’язань нерухомість), є старшою іпотекою. Субординовані за часом виникнення іпотеки діють за принципом «хто перший, той і сильніший по праву».

За черговістю виникнення попередня та наступна іпотеки можуть вважатися першою, другою, третьою і т. д. іпотекою. Перша (старша, попередня) іпотека дає заставодержателеві переважне заставне право, тобто право першочергового (відносно наступних заставодержателів) задоволення вимог (якщо інше не передбачено договором).

Класифікація іпотек за черговістю виникнення означає те, що одне й те ж майно може бути одночасно заставою підрізні зобов’язання. За таких умов в іпотечному договорі між іпотекодавцем та іпотекодержателем передбачають певні обмеження на предмет застави. Так, наприклад, у розвинутих країнах Європи та США усі наступі позики під іпотеку характеризуються підвищеною процентною ставкою та меншим терміном кредитування, а отже, більшим ризиком кредитора.

Тому, як правило, якщо обсяг кредиту за першою іпотекою становить у середньому 70-80% ринкової вартості нерухомості, то за другою він може дорівнювати 50-60% [7].

Рисунок 1.2 - Класифікація іпотеки за різними ознаками [7; 14; 25; 44]

Залежно від кількості предметів застави іпотека може бути звичайною, об’єднаною, спільною та іпотекою на користь третьої особи. Звичайна іпотека передбачає заставу одного об’єкта нерухомості, що належить заставодавцеві. Якщо в іпотеку передаються два або більше об’єктів нерухомості, які також належать одному заставодавцеві, це називається об’єднаною іпотекою. У випадку, коли в іпотеку передаються кілька одиниць нерухомості, що належать різним особам, мова йде про спільну іпотеку. Якщо ж іпотека забезпечується нерухомістю, що належить третій особі (майновому поручителю), це є іпотекою на користь третьої особи.

Різноманітність правових систем різних країн зумовили виникнення різновидів іпотек, які за правовою основою поділяються на англосаксонську та романо-германську. Якщо за англосаксонським правом сутність іпотеки ближча до давньоримського інституту фідуції, коли предмет застави перебуває у власності заставодержателя, то романо-германська система права, поширена в континентальній Європі, базується на давньоримському понятті іпотеки, яка передбачає, що предмет застави залишається у власності заставодавця.

У законодавстві Франції, Португалії, окремих штатів США виділяють договірну, законну та судову іпотеки. Договірна виникає на підставі іпотечного договору за іпотечного кредитування. Різновидом договірної іпотеки є умовна іпотека - коли іпотечний договір набирає чинності з початку й до кінця виконання передбаченої ним умови. Законна випливає з принципу верховенства права (наприклад, на користь неповнолітнього підопічного стосовно земельної ділянки опікуна або на користь держави чи органів місцевого самоврядування для забезпечення сплати податку на нерухомість тощо). Судова іпотека встановлюється за рішенням суду для забезпечення вимог позивача [50].

У деяких країнах (Німеччина, Швейцарія) існують дві форми іпотеки - оборотна і забезпечувальна. За оборотної іпотеки установа, що здійснила правовідносини, пов’язані з виникненням іпотеки, реєструє іпотечний договір та видає заставне свідоцтво, яке виступає засобом для подальшої передачі прав шляхом

здійснення напису на заставному свідоцтві без звернення до установи, яка зареєструвала іпотечний договір. Таким чином, іпотека, окрім забезпечувальної функції, набуває форми документа, що впроваджується в економічний оборот. Забезпечувальна іпотека не супроводжується видачею заставного свідоцтва. Одночасно з оборотною набула розвитку іпотека власника. Для встановлення такої іпотеки власник ініціює запис в іпотечній книзі (державному реєстрі іпотек) про обтяження свого майна іпотекою і отримує заставне свідоцтво, яке може пустити в оборот або залишити іпотеку за собою. Тобто власник майна є носієм першої іпотеки, а інші кредитори можуть придбати другу, третю і так далі іпотеки. У разі реалізації майна власник щодо інших кредиторів буде першим за рангом кредитором, що означає його пріоритетне право на задоволення вимог зі свого власного (але заставленого) майна.

Отже, класифікація іпотек може бути різною залежно від традицій та особливостей застосування іпотеки в тій чи іншій країні, що склалися історично. Узагальнюючи класифікацію різновидів іпотеки, слід зауважити, що тут і надалі наше дослідження стосуватиметься лише банківської іпотеки, що виникає у відносинах між позичальником та кредитором (банком) з приводу надання іпотечного кредиту. Тому пропонуємо сформулювати визначення поняття банківської іпотеки.

Банківська (кредитна) іпотека – це механізм забезпечення кредитних зобов’язань позичальника перед кредитором, при якому предметом застави виступає нерухоме майно, що залишається у володінні та користуванні позичальника. У випадку невиконання зобов’язань кредитор має право задовольнити свої вимоги за рахунок заставленого майна, переважно перед іншими кредиторами позичальника, враховуючи ранг іпотеки.

Таким чином, основні принципи іпотечного кредитування включають правові, загальні фінансово-кредитні та спеціальні фінансово-кредитні засади. Іпотечне

кредитування є важливим для держави, оскільки воно допомагає вирішувати соціальні проблеми, зокрема забезпечення населення житлом.

1.3 Іпотечний ринок та механізм його функціонування

Іпотечний ринок як економічне явище, не знайшовши глибокого теоретичного висвітлення ні у вітчизняній, ні у зарубіжній літературі, на сьогодні характеризується невизначеністю його економічної природи, а, отже, і місця у системі ринків.

Іпотечний ринок відіграє ключову роль у розвитку економіки, оскільки поєднує фінансовий сектор із ринком нерухомості. Він сприяє капіталізації ресурсів і стимулює економічне зростання. Формування іпотечного ринку залежить від загального макроекономічного стану та законодавчої бази країни. Основними економічними функціями іпотечного ринку є: забезпечення взаємозв’язку між продавцями і покупцями для врахування їхніх інтересів на вигідних умовах; об’єднання регіонів у єдиний економічний простір; встановлення системи взаємодії між учасниками ринку; сприяння ефективному розподілу ресурсів; надання учасникам ринку необхідної інформації. [47, с. 208].

Крім того, іпотечний ринок виконує низку фінансових функцій, таких як: консолідація розрізнених заощаджень населення, державних структур, бізнесу та іноземних інвесторів у значні грошові фонди; перетворення цих коштів на позичковий капітал для фінансування національної економіки та надання кредитів населенню для вирішення житлових і споживчих потреб; розподіл капіталу серед його учасників.

За словами Садчикової І.В. [47, с. 208], іпотечний ринок вирізняється серед інших фінансових ринків тим, що всі його зобов’язання забезпечені нерухомістю.

Завдяки цьому, на думку автора, іпотечний ринок виконує ще дві важливі функції: сприяє ефективному використанню та розвитку ринку нерухомості, не лише перерозподіляючи майно для раціонального використання, але й заохочуючи інвестиції в нього; а також надійно управляє ризиками в процесі обігу фінансових зобов'язань.

Іпотечний ринок також виконує ряд додаткових функцій, серед яких:

- функція переміщення фінансових ресурсів у часі та просторі, оскільки рух коштів та зобов'язань на іпотечному ринку пов'язаний з отриманням прибутку в майбутньому, а капітал для інвестування в нерухомість переміщується між різними регіонами;
- інформаційна функція, що здебільшого стосується цінової інформації і допомагає учасникам ринку ухвалювати обґрунтовані рішення щодо інвестування в нерухомість у різних секторах економіки;
- функція подолання морально-психологічних проблем, оскільки застава нерухомості, що використовується на іпотечному ринку, додає впевненості як кредиторам, так і позичальникам [44].

Функції іпотечного ринку взаємопов'язані і формують певну систему (Додаток А).

Іпотечний ринок стимулює розвиток первинного і вторинного ринків житла, залучає заощадження населення та інші позабюджетні ресурси до житлового сектора, створює платоспроможний попит і підвищує доступність житла. Важливо відзначити, що іпотечний ринок не лише задовольняє соціальні потреби населення у житлі, але й сприяє реалізації економічних інтересів фінансово-кредитних установ через ефективне використання вільних коштів. Крім того, він підтримує розвиток житлово-будівельного комплексу, що, в свою чергу, сприяє економічному зростанню країни.

Основні чинники, які впливають на стан іпотечного ринку як в Україні, так і в світі загалом, включають попит, пропозицію, ринкові ціни та конкуренцію. У

розвинених країнах високий попит на житло компенсується значними обсягами будівництва, а ціни залишаються відносно стабільними завдяки сильній конкуренції, незважаючи на зростання витрат забудовників [27].

Функціонування іпотечного ринку базується на взаємодії між ключовими учасниками та інститутами, які забезпечують надання, обслуговування та сек'юритизацію іпотечних кредитів. Основна мета ринку полягає у створенні умов для доступного кредитування під заставу нерухомості та управління ризиками, пов'язаними з такими операціями.

Механізм роботи іпотечного ринку у кожній країні визначається обраною моделлю функціонування системи іпотечного кредитування.

Порівняльні характеристики моделей іпотечного кредитування, фінансових інструментів та участі держави в розвитку іпотечного кредитування в різних країнах наведені в табл. 1.2 .

Таблиця 1.2 - Порівняльні характеристики іпотечних ринків різних регіонів світу [30, с. 47]

Країни та регіони	Модель іпотечного кредитування	Основні фінансові інструменти	Форми державного сприяння розвитку іпотеки
США та Канада	Розширено-відкрита модель. Активно діє вторинний ринок	Іпотечні цінні папери, цінні папери пов'язані з іпотекою, житлово-контрактні заощадження, депозити	Підтримка операторів вторинного ринку, податкове стимулювання, державне гарантування кредитів
Західна Європа	Обмежено-відкрита модель. Останнім часом активно розвивається вторинний ринок	Депозити, житлово-контрактні заощадження, іпотечні облігації, заставні	Державні премії, жорстке регулювання ринку, податкове стимулювання
Східна Європа	Обмежено-відкрита та збалансовано - автономна модель. Починають створюватись вторинні ринки	Депозити, житлово-контрактні заощадження, іпотечні облігації, заставні	Державні премії, жорстке регулювання ринку, податкове стимулювання
Азія	Обмежено-відкрита модель. Діють вторинні ринки	Депозити, іпотечні та цінні папери, пов'язані з іпотекою	Створення державних кредиторів, спрямування державних коштів на іпотечне кредитування

Продовження таблиці 1.2

1	2	3	4
Латинська Америка	Збалансовано-автономна та обмежено-відкрита модель. У деяких країнах починають створюватися вторинні ринки	Депозити, житлово-контрактні заощадження	Створення державних операторів вторинного ринку, залучення державою коштів в іпотечне кредитування

Однорівнева (європейська) модель іпотечного кредитування набула широкого поширення в Європі, зокрема, в Німеччині, Франції, Данії. На первинному ринку іпотечного кредитування кредитні організації надають іпотечні кредити населенню. Далі іпотечний банк випускає заставні листи (іпотечні цінні папери облігаційного типу) [49, с. 56].

До основних переваг однорівневої (європейської) моделі іпотечного кредитування відносяться:

1. Проста організаційна структура. Учасниками іпотечної операції є кредитор (банк), страхова і оцінна компанії. Банк об’єднує в собі функції емітента іпотечних облігацій, кредитора і керуючої компанії. Невелика кількість учасників зменшує витрати позичальника, супутні отриманню іпотечного кредиту, що робить позику доступнішою. Однорівнева (європейська) модель іпотечного кредитування легка у впровадженні, оскільки не вимагає наявності складної ринкової інфраструктури, а організації, що є учасниками ринку іпотечного кредитування, функціонують у більшості існуючих економік.

2. Жорстке законодавче регулювання діяльності кредитних організацій. Однорівнева (європейська) модель передбачає жорстке законодавче регулювання діяльності кредитних організацій. Емітенти заставних листів не мають права здійснювати високоризикові операції, а їх основна діяльність практично цілком зводиться до видачі іпотечних кредитів. Крім того, емітент, не згаданий в законі, регулюючому сек’юритизацію іпотечних кредитів, не має права проводити емісію іпотечних цінних паперів. Позичальник має право отримати повну інформацію про рух грошових коштів, що забезпечує прозорість діяльності кредитних організацій

[30, с. 48]. Таким чином, унеможливлюється надання кредитними організаціями ризикових програм іпотечного кредитування, знижується вірогідність дефолта позичальника внаслідок суворих процедур андеррайтингу, що є позитивною стороною даної моделі. В той же час, жорстке законодавче регулювання діяльності кредитних організацій має недоліки, про що детальніше буде відмічено далі.

3. Незмінність процентної ставки за іпотечним кредитом. У рамках однорівневої (європейської) моделі іпотечного кредитування надаються програми з фіксованими процентними ставками. Фіксовані ставки привабливі для позичальника в разі зростання ринкових ставок. У разі їх зниження іпотечний кредит з фіксованими процентними ставками стає невигідним. Однак не дивлячись на це, на наш погляд, фіксовані процентні ставки більш вигідні для позичальника, оскільки вони відомі й незмінні протягом усього терміну кредитування і надають змогу прогнозувати бюджет в частині щомісячних витрат на іпотечний кредит, що знижує кредитний ризик позичальника.

4. Самофінансованість однорівневої (європейської) моделі іпотечного кредитування. Однорівнева модель іпотечного кредитування фінансується в основному внутрішніми джерелами фондування: власними ресурсами і ресурсами отриманими за низько ризиковими банківськими операціями, шляхом використання депозитів, позик та інших короткострокових ресурсів. Крім того, іпотечний банк проводить емісію цінних паперів, формуючи довгострокові грошові ресурси.

Основним недоліком однорівневої (європейської) моделі іпотечного кредитування є її негнучкість.

Види іпотечних цінних паперів, емісію яких можна проводити, та іпотечні кредити, які мають право надавати банки, жорстко обмежені. Це не дає змоги розробляти нові програми іпотечного кредитування, що вкрай важливо для збереження кредитною організацією конкурентних переваг в ринкових умовах, а також задоволення потреб різних категорій позичальників та забезпечення доступності іпотечного кредиту.

Дворівнева (американська) модель іпотечного кредитування поширена в країнах з англо-саксонською системою права: Великобританії, США, Канаді. У даній моделі окрім традиційних учасників іпотечних операцій, бере участь спеціалізована юридична особа (SPV), якій переуступаються видані на первинному ринку іпотечні кредити. SPV не оподатковується ПДВ і податком на прибуток [49]. Наприклад, в США конструкція SPV - це траст, операції, ризики і адміністративні витрати якого скорочені до мінімуму.

До основних переваг дворівневої (американської) моделі іпотечного кредитування відносяться такі:

1. Різні джерела фондування. Джерелами для надання іпотечних кредитів є депозити населення, кредити материнських і аффілірованих компаній, кошти, отримані від сек'юритизації різних видів іпотечних кредитів. Таким чином, дворівнева (американська) модель іпотечного кредитування дозволяє банкам залучати грошові кошти за рахунок внутрішніх і зовнішніх джерел фондування. Це складає її істотну перевагу перед іншими моделями іпотечного кредитування.

2. Велика кількість учасників ринку (гідність для кредитних організацій). У даній моделі іпотечного кредитування існує велика кількість організацій, що спеціалізуються на проведенні різних етапів іпотечної операції. У більшості випадків визначенням кредитного рейтингу позичальника займаються скорингові компанії, андерайтингом позичальника і предмету іпотеки - кредитні брокери. Це знижує часові та трудові затрати банків. Зважаючи на велику кількість організацій, що займаються іпотечним кредитуванням, постійно удосконалюються і розробляються нові програми, скорочується час на розгляд заяви позичальника на надання позики.

3. Великий термін кредитування, відсутність необхідності істотного первинного внеску. Іпотечні кредити надаються банками, як правило, на строк до 30 років, що дозволяє позичальникові раціонально розподілити виплату боргу. Внаслідок наявності великої кількості страхових іпотечних програм, існує можливість отримання іпотечного кредиту без первинного внеску. Таким чином,

необхідність тривалого накопичення відсутня, що є привабливим для позичальника.

4. Велика різноманітність програм іпотечного кредитування для позичальників та іпотечних цінних паперів для інвесторів. Через специфіку англо-саксонської системи права ринок іпотечного кредитування не піддається жорсткому регулюванню і є гнучким. Кредитними організаціями розробляються програми іпотечного кредитування для різних категорій позичальників, населення з низькими, середніми і високими доходами. Сек'юритизація іпотечних кредитів, випуск різних іпотечних цінних паперів дозволяють залучити і консервативних, і високоризикових інвесторів, що є безперечною перевагою даної моделі. В той же час, дана особливість дворівневої моделі іпотечного кредитування має істотний недолік, який детальніше буде розглянутий далі.

Серед недоліків дворівневої (американською) моделі іпотечного кредитування виокремимо такі найбільш значимі на наш погляд:

1. Сильна залежність між учасниками ринку іпотечного кредитування. Кожен етап іпотечної операції виконується різними учасниками ринку іпотечного кредитування. Внаслідок їх сильної залежності один від одного, а первинного ринку іпотечного кредитування від вторинного, дефолт одного з них призводить до ланцюгової реакції. Це тягне за собою великі ризики не лише для ринку іпотечного кредитування, але й для всієї економіки країни в цілому, про що свідчить криза іпотечного кредитування в США.

2. Можливість зміни процентної ставки протягом терміну кредитування. Змінні процентні ставки сильно залежні від ситуації на фінансовому ринку, що вабить можливість їх зміни протягом терміну кредитування, і, відповідно, зміни розміру щомісячних виплат. З одного боку, зниження процентних ставок призводить до зменшення платежів за іпотечним кредитом і є привабливим для позичальника. Іпотечні кредити із змінною процентною ставкою доступніші для населення, оскільки при оцінці платоспроможності враховується здатність погашати позику і відсотки по ньому за первинною низькою процентною ставкою. З іншого боку, їх

збільшення може призвести до дефолту позичальника, а несприятлива ситуація з дефолтами пошириться на суміжні ринки, що ілюструє іпотечну кризу в США.

3. Відсутність законодавчого регулювання і державного контролю. Відсутність законодавчого регулювання ринку іпотечного кредитування і недостатньо суворий державний контроль ведуть до появи ризикових програм іпотечного кредитування. Подібні програми розробляються в цілях залучення більшої кількості позичальників для збільшення обсягу виданих іпотечних кредитів і їх сек'юритизації. Як показав досвід США, дана особливість моделі була однією з причин, яка призвела до кризи в сегменті нестандартного іпотечного кредитування.

4. Складність організації і витратність при впровадженні. Велика кількість учасників ринку іпотечного кредитування обумовлює складність дворівневої (американською) моделі іпотечного кредитування. Для її впровадження необхідна наявність розвиненого внутрішнього ринку цінних паперів, великої кількості учасників ринку, яким кредитні організації делегують функції по скорингу, андеррайтингу позичальника, страхових іпотечних програм, що дозволяють отримати кредит при мінімальному первинному внеску і т. д. Таким чином, для впровадження дворівневої моделі іпотечного кредитування і її ефективного функціонування необхідна складна інфраструктура, створення якої передбачає істотні витрати і час на розробку відповідного законодавства [46].

Дворівнева (американська) модель іпотечного кредитування не може бути застосована в Україні в «чистому вигляді». Основною причиною цього є принципово різна система права, а також перераховані вище недоліки даної моделі.

В той же час, у дворівневій моделі іпотечного кредитування є деякі елементи, які необхідно запозичити та спробувати використати для українського ринку іпотечного кредитування.

По-перше, збільшення кількості учасників ринку іпотечного кредитування шляхом делегування банками відповідних функцій скоринговим компаніям і кредитним брокерам. Це сприятиме зменшенню часу на оформлення іпотечної

операції. В даний час в Україні в більшості випадків всі функції, пов'язані з пошуком клієнта, андеррайтингом, скорингом, стягненням заборгованості, а інколи, і пошуком нерухомості, виконують банки. На нашу думку, це є нерентабельним, збільшує трудові й часові затрати кредитної організації. З метою спрощення процедури надання іпотечного кредиту банкам може бути запропоноване делегування функцій по підбору і андеррайтингу позичальника та предмету іпотеки іпотечним (кредитовим) брокерам, за оцінкою - скоринговим компаніями.

По-друге, велика кількість програм іпотечного кредитування для різних категорій позичальників. Ринок іпотечного кредитування в Україні розвивається. Існує вузький спектр програм іпотечного кредитування, що надаються банками, які розрізняються між собою більшою мірою процентними ставками і банківськими комісіями. З метою подальшого розвитку українського ринку іпотечного кредитування необхідно запозичувати іпотечні продукти розвинених країн, наприклад, США. При цьому вкрай важливо враховувати нерозвиненість і невелику кількість учасників вітчизняного ринку іпотечного кредитування. Безумовно, всі реформи і нововведення на українському іпотечному ринку повинні проводитися під суворим державним контролем.

По-третє, розвиток внутрішнього ринку цінних паперів. Внутрішня сек'юритизація іпотечних кредитів дозволяє кредитним організаціям отримувати довгострокові й дешеві грошові кошти, що особливо актуально в сучасних кризисних умовах. Крім того, активне використання сек'юритизації як основного джерела довгострокових грошових коштів дозволяє ефективно розподіляти ризики між кредиторами і зняти з балансу кредитної організації навантаження у вигляді іпотечних кредитів. Проте застосовувати американський досвід іпотечного кредитування необхідно з урахуванням особливостей даної моделі, які призвели до кризи іпотечного кредитування в США.

Таким чином, основними моделями ринку іпотечного кредитування є модель збалансованої економії, скорочено-відкрита модель та розширено відкрита модель.

Інструментами їх реалізації є іпотечні цінні папери, житлово-контракті заощадження, іпотечні облігації, заставні, депозити. Для України доцільно застосовувати розширено-відкриту модель іпотечного ринку.

1.4 Теоретичні аспекти державної програми іпотечного кредитування – «єОселя»

Відновлення ринку іпотечного кредитування в 2023 році стало можливим завдяки запуску державної програми «єОселя» в жовтні 2022 року.

Програма пропонує довгострокові кредити на придбання нерухомості з досить низькими початковими внесками та ставками, що робить її привабливим варіантом для тих, хто прагне покращити ваші житлові умови.

Ця програма, реалізована Державною компанією «Укрфінжитло», дозволяє отримати іпотеку на термін до 20 років з початковим внеском від 20% вартості житла. Програма виконує дві основні функції: соціальну та економічну. Соціальна функція полягає в наданні можливості громадянам з низькими доходами придбати власне житло, зокрема для представників ключових соціальних професій і осіб, які мають право на пільги, які отримують компенсацію від держави за базовими ставками, що знижує вартість іпотеки до 3%. Економічна функція спрямована на підтримку розвитку ринку нерухомості, зокрема шляхом стимулювання іпотеки під 7%.

Програма працює на основі загальних умов та надання фінансування банкам-учасникам, які займаються видачею кредитів кінцевим споживачам. Станом на вересень 2024 року до програми приєдналися 11 банків: «Ощадбанк», «ПриватБанк», «Укргазбанк», «Укрексімбанк», Sky Bank, СЕНС, «Кредит Дніпро», ТАСКОМБАНК, «Глобус Банк», МТВ і Рада.

Завдяки запуску програми «єОселя» в жовтні 2022 року ринок іпотечного кредитування почав відновлювати свою діяльність, проте обсяги виданих кредитів залишалися невеликими, досягнувши максимуму в 1008 кредитів за місяць у квітні 2024 року. У березні та квітні 2023 року сталося критичне падіння через проблеми з фінансуванням, проте з травня кількість кредитів за програмою «єОселя» почала різко зростати, досягнувши у листопаді та грудні 2023 року найвищих показників, що наближаються до пікових значень довоєнного 2021 року, коли в найкращі місяці видавалося понад 1 000 кредитів [23, с. 108].

Найбільш розповсюдженим регіоном отримання іпотечних кредитів за державою програмою залишається місто Київ та Київська область (табл. 1.3) Високий рівень зацікавленості з боку громадян на придбання житла через державну програму саме в цьому регіоні полягає в тому, що «єОселя» часто орієнтована на новобудови, а в Києві та Київській області широкий вибір нових квартир, завдяки активному розвитку будівництва на цій території.

Таблиця 1.3 - Регіональна структура виданих кредитів по державній програмі «єОселя» станом на 18.09.2024 р. [19]

Область	Кількість кредитів, шт.	Сума кредитів, млн. грн.
Київська обл.	3529	5 524
м. Київ	2464	5 321
Львівська обл.	771	1 404
Одеська обл.	624	866
Вінницька обл.	608	958
Рівненська обл.	562	785
Волинська обл.	552	773
Івано-Франківська обл.	531	747
Хмельницька обл.	446	590
Дніпропетровська обл.	436	593
Чернігівська обл.	419	540
Полтавська обл.	349	420
Черкаська обл.	294	370
Тернопільська обл.	280	387
Житомирська обл.	254	341
Закарпатська обл.	232	389
Сумська обл.	166	194
Чернівецька обл.	159	280
Харківська обл.	113	149

Продовження таблиці 1.3

1	2	3
Кіровоградська обл.	64	50
Миколаївська обл.	63	58
Запорізька обл.	33	40
Всі області	12949	20 779

Найбільш розповсюдженими групами населення, які отримали іпотечний кредит є військовослужбовці (7338 шт.), педагоги (1119 шт.), медики (1066 шт.) та інші категорії (2642 шт.). Військові, педагоги та медики є ключовими професіями для відновлення країни, часто мають стабільні джерела доходу, що робить їх привабливими для банків. Одним з головних факторів державної програми іпотечного кредитування, що зацікавлює військових, педагогів та медиків є низька відсоткова ставка.

Програма «єОселя» має на меті не тільки забезпечити громадян житлом, а й сприяти розвитку житлового сектору, активізуючи ринок нерухомості та стимулюючи будівництво нових об’єктів.

Позитивні та негативні аспекти державної програми іпотечного кредитування «єОселя» представимо у таблиці 1.4 та таблиці 1.5.

Таблиця 1.4 - Позитивні аспекти державної програми іпотечного кредитування «єОселя»

Позитивні аспекти	Характеристика
Доступні відсоткові ставки	Програма пропонує низькі відсоткові ставки завдяки державній субсидії. Це робить іпотечні кредити більш доступними для широкого кола людей, зокрема тих, хто не зміг би випускатися комерційними кредитами через високі відсотки
Соціальна спрямованість	Програма орієнтована на підтримку соціально важливих категорій громадян (військовослужбовці, медики, вчителі, молоді сім’ї), що дає їм можливість отримати власне житло на вигідних умовах
Довгий термін кредитування	Кредит надається на тривалий термін (до 20-30 років), що дозволяє позичальникам рівномірно розподілити платежі, зменшивши щомісячні фінансові навантаження
Невеликий початковий внесок	Зазвичай початковий внесок становить не більше 20% вартості житла, що полегшує процес придбання нерухомості, а потім не потрібно накопичувати значні суми для першого платежу.

Продовження таблиці 1.4

1	2
Підтримка держави	Оскільки програма фінансується державою, вона стала більш надійною і стабільною. Це забезпечує впевненість учасників у підтримці та гарантіях на вигідних умовах
Стимулювання ринку нерухомості	Програма сприяє розвитку ринку житла, стимулюючи попит на нерухомість та сприяючи економічному зростанню будівництва

Джерело: розроблено автором на основі [39, 40]

Програма «єОселя» є привабливим інструментом для отримання доступного житла на вигідних умовах, особливо для соціально важливих категорій громадян. Водночас вона має певні обмеження, які можуть ускладнити участь у них для деяких людей.

В цілому, програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя» є позитивною соціально-економічною ініціативою держави, особливо в умовах війни, оскільки вона може забезпечити громадян житлом і сприяти швидкому зростанню будівництва. Однак реалізація програми залежить від фінансування, адже Державний бюджет на 2024 рік мав прогнозований дефіцит у 1,572 трильйони гривень, а кошти на розширення або додаткове фінансування програми «єОселя» не передбачені.

Таблиця 1.5 - Негативні аспекти державної програми іпотечного кредитування «єОселя»

Негативні аспекти	Характеристика
Обмежене коло учасників	Програма орієнтована на певні категорії громадян, і багато людей, які потребують житла, можуть не мати можливості використовувати її умовами, якщо не виконано встановлені критерії
Високі вимоги до платоспроможності	банки перевіряють кредитоспроможність позичальника. Люди з нестабільним доходом або поганою кредитною історією можуть мати труднощі з отриманням іпотеки.
Змінення щодо вибору житла	Програма може передбачати обмеження щодо типу місця розташування житла, що не завжди відповідає бажанням або потребам позичальників. Це можна обмежувати варіанти вибору
Процедурна складність	Процес оформлення кредиту та отримання всіх інших документів може бути тривалим і бюрократично складним. Це може збільшити затримки та незручності
Застава житла	Куповане житло виступає як застава за кредитом. Якщо позичальник не може виконати свої фінансові зобов’язання, він ризикує втратити майно

Продовження таблиці 1.5

1	2
Залежність від державної політики	Умови програми можуть змінюватися залежно від економічної ситуації в країні чи рішення уряду. Це можна вплинути на доступність і стабільність кредитування

Джерело: розроблено автором на основі [42, 43]

На даний момент було задоволено не більше 3% від загальної кількості заявок на отримання іпотек за час дії програми. Для покриття актуального попиту на програму «єОселя» знадобиться до 200 мільярдів гривень з державного бюджету, що є складним завданням в умовах війни [25, с. 310].

Таким чином, державна програма іпотечного кредитування «єОселя» – це ініціатива, спрямована на забезпечення громадян України доступним житлом через механізм іпотечного кредитування на вигідних умовах. Програма дає можливість отримати кредит на отримання житла під низький відсоток, що субсидується державою. Основна мета «єОселя» – підтримати різні категорії громадян, включаючи молоді сім'ї, військовослужбовців, працівників державного сектору, а також інші соціальні групи населення, для полегшення процесу отримання власного житла.

В нинішніх складних воєнних умовах Україні необхідно створити основи для швидкого та ефективного розвитку державної іпотеки за кількома напрямками:

1. Розробка стратегії безперервного фінансування програми, що передбачає схвалення не менше 30% від обсягу місячних заявок на іпотечний кредит.

2. Формування фінансових ресурсів як з державних інвестиційних джерел, так і з міжнародних фінансових та інвестиційних організацій під державні гарантії, з метою цільового фінансування відновлення та розвитку будівництва житла, а також розвитку банківської інфраструктури та суміжних галузей.

РОЗДІЛ 2

ТЕНДЕНЦІЇ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1 Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні

Система іпотечного кредитування в Україні є важливою складовою економічної системи, яка впливає на розвиток ринку нерухомості, будівельної галузі та соціального забезпечення населення житлом. За останні роки система іпотечного кредитування продемонструвала як позитивні, так і негативні тенденції, які формуються під впливом економічної ситуації, політичної стабільності та законодавчих змін.

Зміни, які відбулися у сфері кредитів на нерухомість протягом 2019–2023 років, наведені в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 - Динаміка та структура кредитування фізичних осіб банками України за 2019-2023 рр. [32]

Вид кредиту	2019	2020	2021	2022	2023	Абсолютне відхилення, 2023 р. - 2019 р.
Споживчі кредити, млрд. грн.	153,49	177,2	172,05	221,11	188,81	+ 35,3
Питома вага, %	75,7	81,6	82,8	83,4	85,2	+ 9,5
Кредити на нерухомість, млрд. грн.	44,47	33,65	28,92	29,35	21,64	- 22,8
Питома вага, %	21,9	15,5	13,9	11,1	9,8	- 12,2
Інші кредити, млрд. грн.	4,92	6,18	6,9	12,05	11,15	+ 6,2
Питома вага, %	2,4	2,8	3,3	4,5	5,0	+ 2,6
Усього	202,88	217,03	207,87	265,251	221,6	+ 18,7

Як видно із таблиці 2.1, питома вага кредитів на нерухомість знизилася з 21,9% у 2019 році до 9,8% у 2023 році.

Хоча при цьому загальні розміри кредитування фізичних осіб по всім видам кредитів зросли на 18,7 млрд. грн. або на 9,2 %.

З 24 лютого до кінця травня 2022 року іпотечне кредитування в Україні фактично було припинено – банки припинили видавати кредити через повномасштабне вторгнення росії в Україну (рис. 2.1). Перші місяці військового стану спричинили різке погіршення макроекономічної ситуації, зокрема обвал гривні та зниження економічної активності. Банки зіткнулись з непередбачуваністю, яка була пов’язана з платоспроможністю позичальників, це унеможливлювало оцінку ризиків та ймовірності повернення кредитів. Тимчасово ускладнили кредитування і валютні обмеження, замороження міжбанківських операцій і контроль за рухом капіталу.

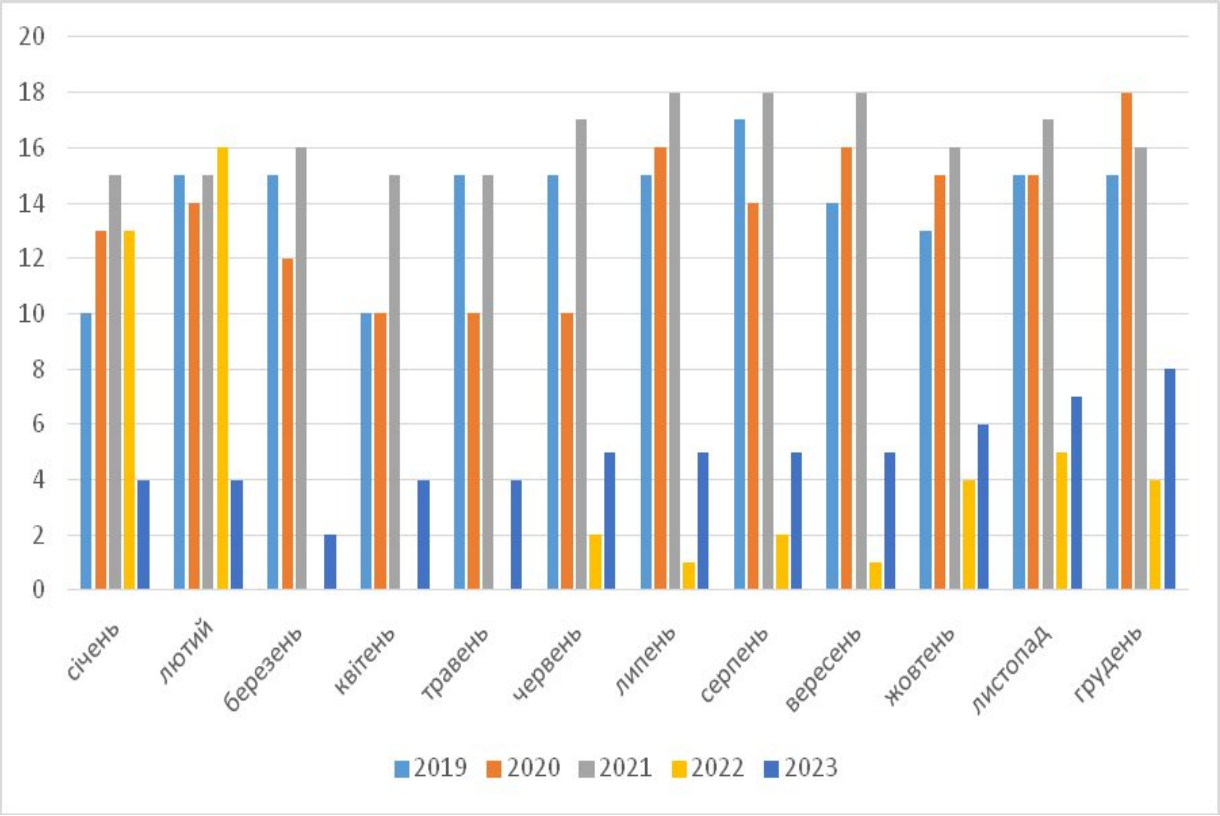


Рисунок 2.1 - Динаміка кількості банків, які займалися видачею іпотечних кредитів в Україні за 2019-2023 рр., од. [32]

Проте вже з червня 2022 року ринок іпотеки почав відновлюватися, що супроводжувалося зростанням попиту на такі кредити. Якщо до кінця 2021 року банки видали в середньому 1001 іпотечний кредит, то в червні 2022 року було оформлено лише 2 кредити. Однак до грудня їх кількість зросла на 259 одиниць, тобто в 2,77 рази [25, с. 304].

За підсумками 2022 року банки видали 2009 іпотечних кредитів на загальну суму 1,96 млрд. грн. У порівнянні з 2021 роком кількість кредитів на нове житло зменшилася в 5,3 рази за кількість договорів і в 4,3 рази за обсягом фінансування. Варто зазначити, що дві третини всіх іпотечних угод 2022 року були укладені в січні та лютому, до початку повномасштабного вторгнення. У березні–травні видача іпотеки були майже повністю зупинені, а поодинокі угоди почали з'являтися лише в літні місяці.

Основний приріст іпотечних кредитів відбувся за рахунок вторинного ринку нерухомості, оскільки первинний ринок залишився менш привабливим для інвесторів. Це пов'язано з високими ризиками, подорожчанням будівельних матеріалів, складнощами в логістиці та додатковими витратами на ремонт, оскільки забудовники більше пропонують житло без обробки.

Середня сума іпотечного кредиту в Україні щороку зростає, а з початку повномасштабного вторгнення збільшилася на 66%, що є результатом економічних, соціальних та ринкових змін, спричинених військовим станом (рис. 2.2).

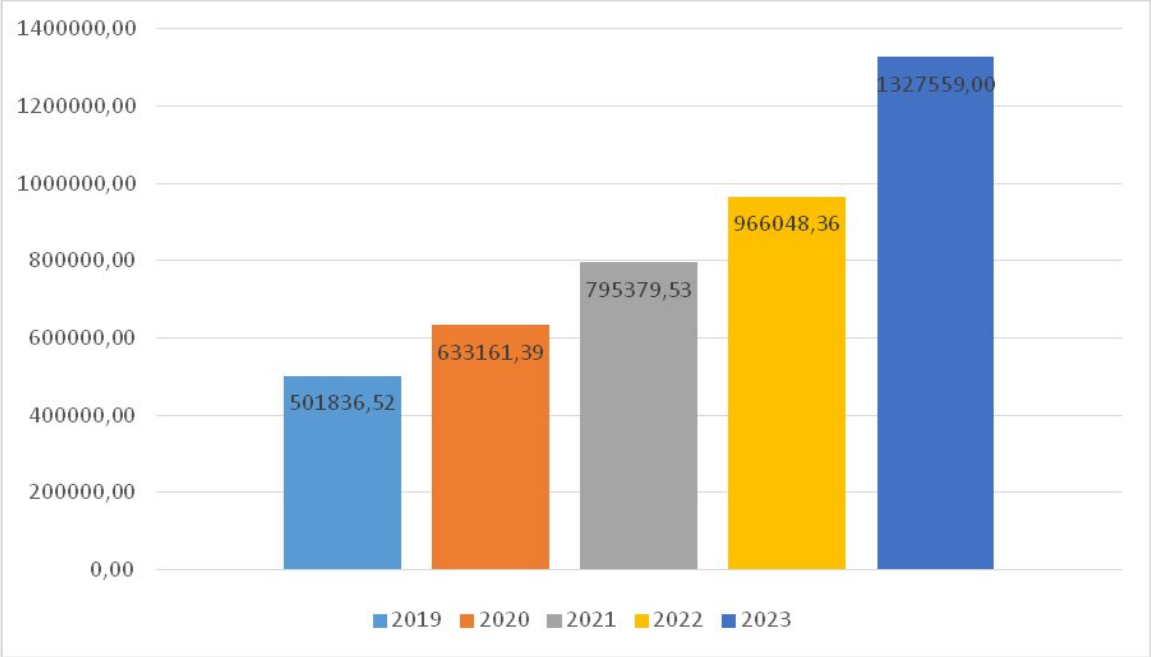


Рисунок 2.2 - Середня сума іпотечного кредиту в Україні за 2019-2023 рр., грн. [32]

Основними причинами такого зростання є [23, с. 108]:

1. Знецінення гривні: оскільки ціни на нерухомість в Україні формуються в іноземній валюті, на вартість житла вплинули девальвація, зростання ціни на енергоносії, будівельні матеріали та інфляція.
2. Кредитування в рамках програми «єОселя»: ця програма передбачає фінансування отримання житла, яке було збудовано не більше 3–7 років тому. Вартість такого житла значно перевищує ціну нерухомості старої забудови, що також сприяло підвищенню середньої суми кредиту.

Таблиця 2.2 – Кількість виданих іпотечних кредитів фізичним особам станом на кінець 2021 – 2023 рр.(за регіонами)[32]

Область	2021		2022		2023	
	Од.	Питома вага, %	Од.	Питома вага, %	Од.	Питома вага, %
Вінницька	244	2,3	75	3,7	304	5,0
Волинська	247	2,3	87	4,3	268	4,4
Дніпропетровська	624	5,8	110	5,5	238	3,9

Продовження таблиці 2.2

1	2	3	4	5	6	7
Донецька	93	0,9	14	0,7	0	0,0
Житомирська	171	1,6	38	1,9	147	2,4
Закарпатська	120	1,1	29	1,4	93	1,5
Запорізька	362	3,4	48	2,4	20	0,3
Івано-Франківська	174	1,6	54	2,7	227	3,7
Київська	1580	14,7	420	20,8	1961	32,0
Кіровоградська	137	1,3	23	1,1	52	0,8
Луганська	37	0,3	6	0,3	0	0,0
Львівська	580	5,4	101	5,0	316	5,2
Миколаївська	174	1,6	25	1,2	45	0,7
Одеська	548	5,1	88	4,4	258	4,2
Полтавська	260	2,4	49	2,4	160	2,6
Рівненська	307	2,9	78	3,9	346	5,6
Сумська	239	2,2	40	2,0	121	2,0
Тернопільська	92	0,9	27	1,3	129	2,1
Харківська	1072	10,0	126	6,2	57	0,9
Херсонська	121	1,1	30	1,5	0	0,0
Хмельницька	203	1,9	42	2,1	211	3,4
Черкаська	245	2,3	53	2,6	137	2,2
Чернівецька	53	0,5	27	1,3	83	1,4
Чернігівська	303	2,8	108	5,4	256	4,2
м. Київ	2762	25,7	320	15,9	706	11,5
Усі області	10748	100,0	2018,0	100,0	6135,0	100,0

У 2022 році обсяги будівництва скоротилися більш ніж на 50% у порівнянні з попереднім роком. Головною причиною є повномасштабне вторгнення, через це також і еміграція населення, скорочення робочих місць і зниження заробітних плат, що негативно вплинуло на платоспроможність громадян і розвиток житлового кредитування.

Таблиця 2.3 – Суми іпотечних кредитів, що видані фізичним особам станом на кінець 2021 – 2023 рр. (за регіонами) [32]

Область	2021		2022		2023	
	Тис. грн.	Питома вага, %	Тис. грн.	Питома вага, %	Тис. грн.	Питома вага, %
Вінницька	164122,7	1,9	79981,3	4,1	456307,6	5,0
Волинська	151184,5	1,7	84629,4	4,3	361104,4	3,9
Дніпропетровська	404673,1	4,6	77881,3	4,0	319638,1	3,5
Донецька	61140,8	0,7	8406,1	0,4	0,0	0,0

Продовження таблиці 2.3

1	2	3	4	5	6	7
Житомирська	102167,6	1,2	29239,8	1,5	183480,7	2,0
Закарпатська	80429,1	0,9	27937,6	1,4	142069,2	1,5
Запорізька	180590,4	2,1	24938,9	1,3	27947,0	0,3
Івано-Франківська	93064,6	1,1	49672,7	2,5	293731,3	3,2
Київська	1663092,5	19,1	548960,3	27,9	3438883,9	37,5
Кіровоградська	69516,4	0,8	14613,9	0,7	51202,2	0,6
Луганська	21846,3	0,3	2971,3	0,2	0,0	0,0
Львівська	488245,4	5,6	100591,9	5,1	523138,2	5,7
Миколаївська	101158,7	1,2	14119,4	0,7	43037,3	0,5
Одеська	387684,8	4,4	77639,3	3,9	317028,2	3,5
Полтавська	131437,0	1,5	36369,4	1,8	173816,6	1,9
Рівненська	194427,6	2,2	64234,8	3,3	466186,0	5,1
Сумська	115227,4	1,3	26670,1	1,4	136235,1	1,5
Тернопільська	64475,1	0,7	26747,2	1,4	162999,6	1,8
Харківська	714870,1	8,2	97043,1	4,9	72452,8	0,8
Херсонська	73323,8	0,8	21282,3	1,1	0,0	0,0
Хмельницька	105971,5	1,2	29827,2	1,5	243810,0	2,7
Черкаська	134174,9	1,5	40703,5	2,1	165411,5	1,8
Чернівецька	39936,1	0,5	29654,8	1,5	123952,2	1,4
Чернігівська	169006,5	1,9	81995,2	4,2	330567,8	3,6
м. Київ	3002508,5	34,5	372726,0	18,9	1132970,3	12,4
Усі області	8714275,3	100,0	1968836,8	100,0	9165969,9	100,0

З початку вересня 2022 року іпотечний ринок почав відновлюватися, головним чином за допомогою державної програми «єОселя». У період із вересня по листопад банки видали 252 іпотечні кредити на суму 280 млн грн, а в грудні цей показник зріс до 405 кредитів загальною вартістю пів мільярда гривень.

У регіональному розрізі найбільша кількість іпотечних угод у 2023 році укладено в Києві та Київській області – 706 та 1961 договір (таблиця 2.2 та таблиця 2.3) на суму 1133,0 та 3438,9 млн. грн. У Рівненській області укладено 346 договорів на 466,2 млн. грн, у Вінницькій – 304 договорів на 456,3 млн. грн, а в Львівській – 316 договори на 523,1 млн. грн.

У 2022 році розвиток іпотечного кредитування залишився одним із пріоритетів держави, особливо після початку військових дій. Іпотечні програми допомагають громадянам отримати житло, стимулюють інвестиційну активність у капітальному

будівництві, сприяють розвитку будівельної галузі, збільшують надходження до бюджету, створюють нові робочі місця та підтримують економічне зростання.

За даними НБУ, у червні 2023 року банки видали 527 іпотечних кредитів на загальну суму 754,1 млн грн. Це більш ніж удвічі результату травня, що стало можливим завдяки активізації пільгового кредитування в рамках програми «єОселя».

Загальний розмір нових іпотечних кредитів зріс на 451,7 млн. грн. або на 5,2%.

Найбільша частка заявок надходить від клієнтів у місті Києві – понад 21%, на іншому місці Київської області – близько 13%. Серед інших регіонів значну кількість заявок підтримує Одеська область – 8% та Львівська – майже 7% [25, с. 305].

Відновлення видачі іпотечних кредитів у східних регіонах наразі не відбувається, банки вважають ці операції надто ризикованими через близькість фронту. Це стосується Харківської, Херсонської, Запорізької, Луганської та Донецької областей, які до війни разом склали 15,8% від загального обсягу іпотечного кредитування. Водночас у західних країнах зростання частки іпотечних кредитів у 1,5–2 рази. Найвищі темпи зростання демонструють Вінницька, Волинська та Рівненська області [23, с. 109].

Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами в Україні у травні впала до 7,9% з 8,1% у травні (рис. 2.3).

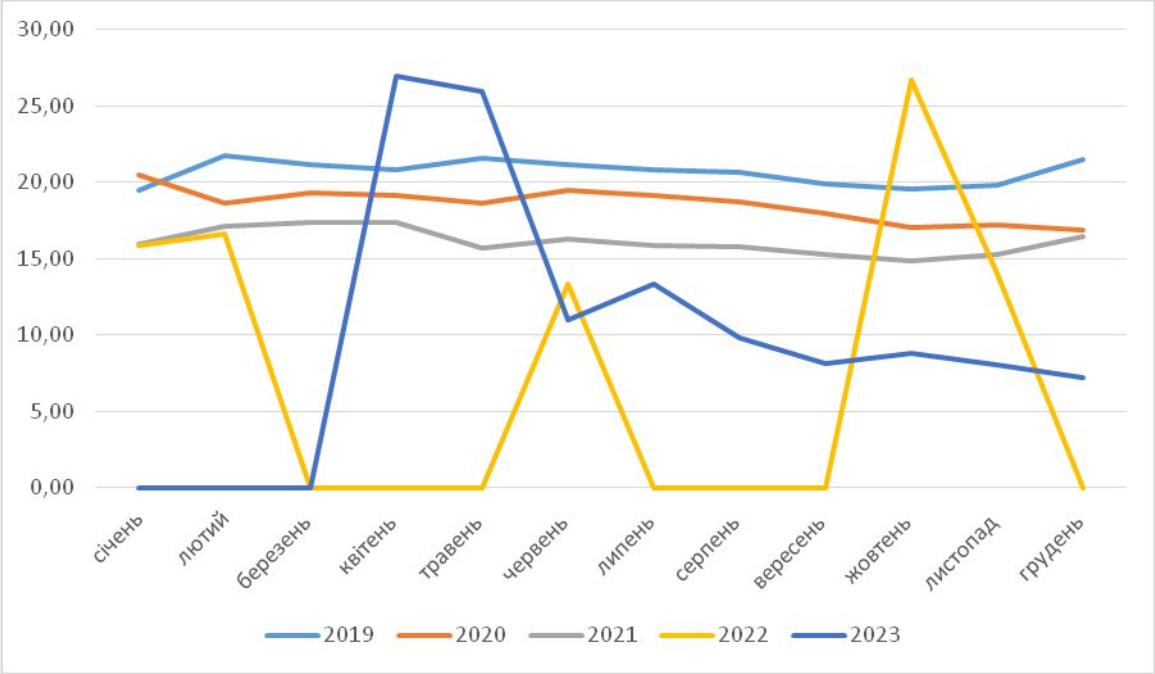


Рисунок 2.3 - Динаміка середньозваженої ефективної іпотечної ставки на первинному ринку України за 2019-2023 рр. [32]

Як видно із рис. 2.3, прослідковується суттєве коливання у 2022-2023 році середньозваженої ефективної іпотечної ставки на первинному ринку України, що пов'язано з нестабільністю ситуації на ринку іпотечного кредитування. Така ж сама ситуація і з середньозваженою ставкою на вторинному ринку України (рис. 2.4).

На первинному ринку іпотечного кредитування в Україні середньозважена ставка досягла максимуму в грудні 2019 року, склавши 21,63%, тоді як найнижчий показник – 7,25% – зафіксований у грудні 2023 року. На вторинному іпотечному ринку України найвища середньозважена ставка склала 21,13% у січні 2020 року, а найнижча – 7,54% – у січні 2023 року.

Отже, аналіз обсягів виданих іпотечних кредитів в Україні за період 2019–2023 років відображає ключові аспекти цього ринку [23, с. 107]:

- у 2019 році спостерігалося зростання обсягів кредитування та активності на ринку;

- перша половина 2020 року: обсяги виданих кредитів скоротилися через негативний вплив пандемії COVID-19 на фінансовий сектор та зниження довіри позичальників;
- третій квартал 2020 року – 2021 рік: попит на іпотеку почав відновлюватися, досягнувши піку у 2021 році завдяки стабілізації економіки, розвитку та покращенню фінансових настроїв серед населення;
- другий квартал 2022 року: після вторгнення країни-агресора видача нових кредитів була повністю зупинена;
- у 2023 році ринок почав відновлюватися завдяки впровадженню державної програми «єОселя».

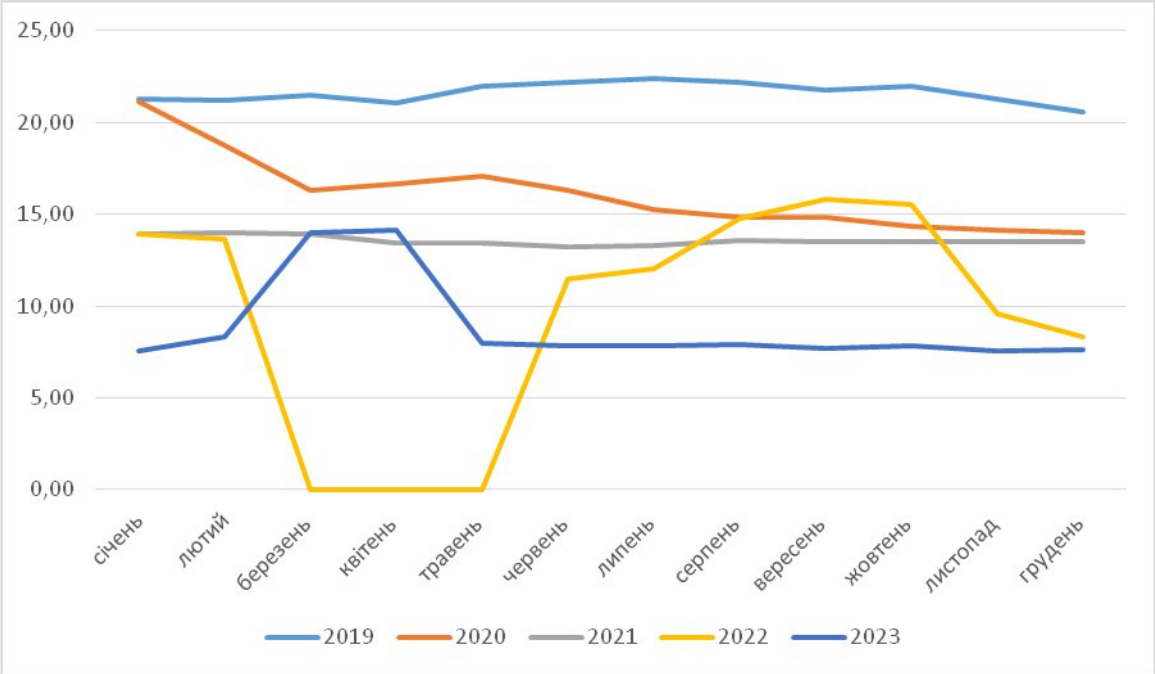


Рисунок 2.4 - Динаміка середньозваженої ефективної іпотечної ставки на вторинному ринку України за 2019-2023 рр. [32]

Одним із показників стану іпотечного ринку є питома вага обсягів кредитів на нерухомість до ВВП (рис. 2.5).

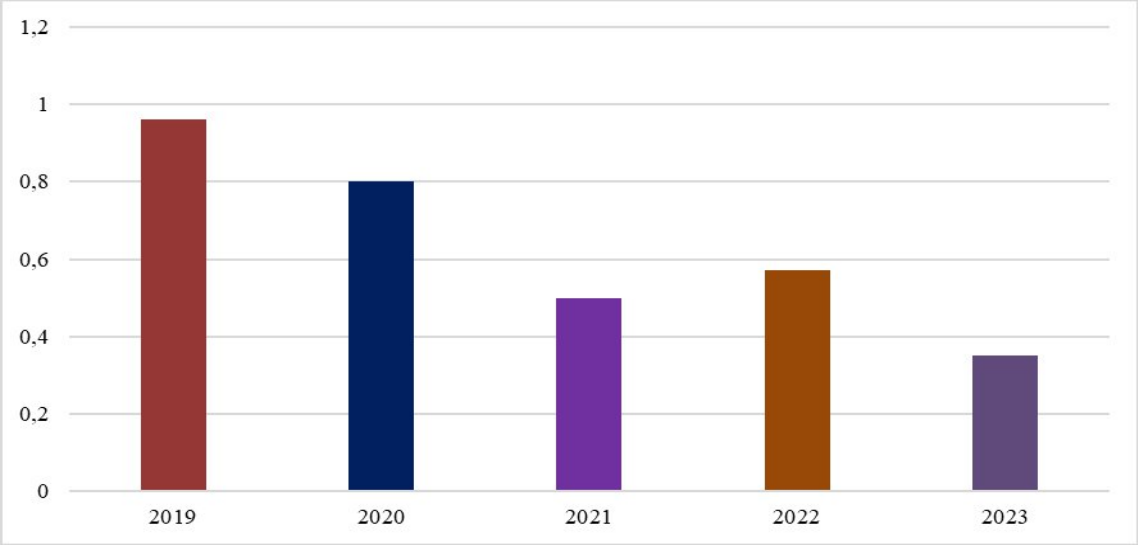


Рисунок 2.5 - Динаміка питомої ваги обсягів кредитів на нерухомість до ВВП в Україні за 2019-2023 рр., % [32]

Як видно із рис. 2.5, питома вага обсягів кредитів на нерухомість до ВВП в Україні суттєво знизилася у 2021-2023 рр., що зумовлено падіння доходів населення внаслідок коронакризи та початком повномасштабного вторгнення.

Рівень розвитку іпотечного кредитування оцінюється через співвідношення загального обсягу іпотечних кредитів до ВВП. Відповідно до цього критерію можна виділити такі групи розвитку системи іпотеки:

- ✓ нерозвинена – до 5% ВВП;
- ✓ фрагментарна – 5–10% ВВП;
- ✓ розвинена – до 15% ВВП;
- ✓ добре інтегрована – 15–20% ВВП;
- ✓ передова – до 50% ВВП.

Такий підхід дозволяє оцінювати стан іпотечного ринку та його роль в економіці.

У порівнянні з європейськими країнами, де обсяг іпотеки до ВВП зазвичай становить 40–60%, в Україні цей показник зараз менше 1%. Серед ключових факторів, які впливають на ринок іпотечного кредитування, можна виділити

інфляцію, стан будівельної галузі, міграційні процеси, вартість житла та рівень доходів населення [25, с. 304].

У 2022-2024 рр. в Україні діє декілька пільгових програм кредитування населення: «єОселя», програми для молоді.

Для молоді на 2024 рік в Україні діє кілька програм пільгового іпотечного кредитування, спрямованих на полегшення доступу до власного житла: програма «єОселя», програма пільгового молодіжного кредитування від Держмолодьжитла, місцеві програми.

Таблиця 2.4 - Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [37]

Показники	2019	2020	2021	2022	2023	Абсолютне відхилення, 2023 р. - 2019 р.
Профінансовано, тис. грн.	67417,8	83023,8	77405,9	57948,7	240018,8	+ 172601,0
Надано кредитів, од.	115,0	120,0	96,0	68,0	167,0	+ 52,0
Проінвестовано житла, тис. кв. м.	6,4	6,9	5,4	3,8	9,4	+3,0

Як бачимо із таблиці 2.4, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло) у 2022–2023 роках активно реалізовує програми забезпечення житлом молоді, внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та учасників бойових дій. Серед ключових напрямків діяльності Фонду:

1. Програми пільгового кредитування:

молодіжні кредити з фіксованою ставкою 7% річних на термін до 20 років для молодих сімей та громадян віком до 35 років. Перший внесок становить 6% від вартості житла;

кредити для ВПО та учасників АТО/ООС зі ставкою 3% річних, зокрема за рахунок гранту Уряду Німеччини через банк KfW.

1. Посилення фінансування: у 2024 році статутний капітал Фонду було збільшено до 656 млн. грн., що дозволило розширити доступ до програм та забезпечити більшу кількість сімей житлом.
2. Результати роботи: лише у першому кварталі 2023 року 129 сімей отримали житло за різними програмами, загальна сума кредитів перевищила 202,5 млн. грн.
3. Місцеві програми: співпраця з органами місцевого самоврядування забезпечує додаткові можливості для громадян шляхом створення локальних житлових програм.

Держмолодьжитло активно адаптує свої програми під сучасні виклики, зокрема для підтримки громадян, які постраждали через війну. У багатьох регіонах України діють додаткові програми, що співфінансуються місцевими бюджетами, наприклад, у Києві, Дніпрі чи Львові [27].

Ці програми спрямовані на покращення доступу молодих сімей до житла та мають різні умови залежно від регіону.

Приклади місцевих програм:

1. Львів: програма забезпечення житлом молодих сімей та одиноких молодих громадян діє на 2023–2027 роки. Учасники отримують доступ до пільгового кредитування на купівлю житла за місцевими бюджетними коштами.
2. Черкаси: програма молодіжного житлового кредитування розрахована на період 2023–2027 років. Передбачає пільгові умови для молоді на придбання або будівництво житла.
3. Ковель, Волинська область: цільова програма «Житло для молоді» спрямована на підтримку місцевих молодих сімей через доступні кредити на придбання житла.

4. Чернівецька область: регіональна програма для молоді, що передбачає пільгові кредити на купівлю житла, активно працює з 2023 року.
5. Івано-Франківськ та Вінниця: наразі триває розробка нових програм, які будуть запущені найближчим часом і спрямовані на підтримку молодих сімей та одиноких молодих громадян.

Умови програм:

1. Відсоткові ставки залежать від джерела фінансування (державного або місцевого бюджету).
2. Фінансування спрямовується як на купівлю житла, так і на будівництво або реконструкцію.
3. Учасники мають відповідати віковим обмеженням (зазвичай до 35 років) і перебувати на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов.

Загалом в Україні діє 61 місцева програма, серед яких 31 безпосередньо орієнтована на пільгове кредитування молоді. Лідерами у реалізації таких програм є Львівська, Харківська, та Полтавська області, які передбачають значні бюджети на молодіжне житлове кредитування.

Серед позитивних тенденцій розвитку іпотечного кредитування у 2023 році є:

1. Зниження відсоткових ставок: в останні місяці 2023 року шляхом зменшення ставок за іпотечними кредитами за допомогою державних програм підтримується, наприклад, програма «Доступна іпотека під 7%».
2. Розвиток державних ініціатив: уряд активно підтримує програми забезпечення житлом різних категорій населення, таких як молоді сім’ї, військовослужбовці та переселенці.

3. Цифровізація процесів: впровадження його електронних реєстрів і цифрових платформ для оформлення іпотечних угод прискорює процес кредитування та робить його прозорішим.

4. Інтеграція з міжнародними стандартами: Україна адаптує законодавство та практику іпотечного кредитування до стандартів ЄС, що створює передумови для підвищення інвестиційної привабливості ринку.

5. Зміна географічної структури ринку: у зв'язку з війною активність на нерухомості змістилася до західних регіонів країни, де більший попит на житло.

Отже, особливостями системи іпотечного кредитування в Україні:

1. Залежність від економічної стабільності: іпотечний ринок дуже чутливий до макроекономічних факторів, таких як рівень інфляції, облікова ставка НБУ, валютні коливання та платоспроможність населення.

2. Високі відсоткові ставки: середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в Україні протягом тривалого часу залишалася значно вищою, ніж у країнах Європейського Союзу, через високі ризики кредитування та вартість залучення ресурсів для банків.

3. Обмежена доступність іпотеки: більшість населення не може дозволити оформлення іпотечного кредиту через низький рівень доходів і високі початкові внески, які вимагають банки (зазвичай 20–30% вартості нерухомості).

4. Переважна орієнтація на житлову іпотеку: основна частина іпотечних кредитів в Україні спрямована на купівлю житлової нерухомості, тоді як комерційна іпотека практично не розвивається.

5. Вплив військового стану та кризових явищ: повномасштабне військове вторгнення у 2022 році суттєво вплинула на функціонування банківської системи, зокрема іпотечного ринку. Багато регіонів зазнали руйнувань, що скоротило попит на нерухомість у зонах активних бойових дій (таблиця 2.2 у Донецькій області видано 0 кредитів у 2023 році).

Подальший розвиток системи іпотечного кредитування в Україні залежить від стабільності економічної ситуації, закінчення військових дій, відновлення регіонів після війни та ефективності підтримки державних програм. Впровадження прозорих правил, зниження відсоткових ставок і залучення міжнародних інвесторів можуть стати ключовими факторами для відновлення і зростання цього сегмента.

2.2 Ризики іпотечного кредитування в Україні

Головною особливістю української системи іпотечного кредитування є те, що ринок іпотеки в країні досі не використовує складні механізми та слабо інтегрований у національну, а тим більше міжнародну фінансову систему. Це зумовлює відносно обмежений вплив зовнішніх факторів під час глобальних кризових явищ, які часто залишаються майже непомітними для іпотечного ринку України.

До основних перешкод у розвитку іпотечного кредитування в Україні належать:

- ризики, пов’язані з іпотечним кредитуванням;
- недостатній розвиток нормативно-правової бази, зокрема, слабкі механізми звернення стягнення, неузгодженість судової системи, низька прозорість публічних торгів та конфлікт інтересів між кредиторами і позичальниками;

- низький рівень технічного забезпечення, включаючи нестачу стабільних і довгострокових джерел фінансування, слабку капіталізацію та недостатній розвиток інституційних інвесторів для підтримки іпотечних цінних паперів, а також недосконалість реєстраційних інструментів прав власності на нерухомість;
- несприятливі умови на ринку нерухомості;
- недостатній рівень фінансової грамотності населення.

Іпотечне кредитування в Україні стикається з високими ризиками, що впливають на його стабільність та розвиток. Основні ризики можна поділити на кілька категорій: економічні, соціальні, правові та операційні. Ключові із них розглянемо у таблиці 2.5.

Таблиця 2.5 - Основні ризики іпотечного кредитування в Україні

Ризик	Складові	Характеристика
Економічні ризики	Макроекономічна нестабільність	Високий рівень інфляції, коливання обмінного курсу гривні та економічна нестабільність в умовах військового стану блокують доступ до довгострокових фінансових ресурсів для банків
	Коливання відсоткової ставки	Вартість іпотечних кредитів залишається високою через ризики неплатоспроможності клієнтів, що також обмежує доступ до іпотеки для широких верств населення.
	Зниження платоспроможності населення	Втрата доходів через військовий стан, безробіття та скорочення заробітних плат зменшують можливості клієнтів погашати іпотечні кредити
Соціальні ризики	Масова міграція населення	Війна призвела до масштабної внутрішньої та зовнішньої міграції, що суттєво вплинуло на попит та ціни на житло в різних регіонах
	Руйнування нерухомості	Значні пошкодження житлових будинків унаслідок бойових дій збільшують ризики інвестування в нерухомість
	Зниження довіри до банківської системи	Через економічну кризу та військові дії багато громадян з обережністю ставляться до довгострокових фінансових зобов’язань
Правові ризики	Недосконалість законодавства	Система захисту прав кредиторів в Україні є недостатньо розвиненою, що створює складності у стягненнях заборгованостей і продажу заставного майна
	Політична нестабільність	Часті зміни законодавства або несвоєчасне фінансування державних програм
	Відсутність чіткого регулювання	Брак законодавчо закріплених механізмів для підтримки кредиторів у разі масових дефолтів позичальників

Продовження таблиці 2.5

1	2	3
Операційні ризики	Зниження частки проблемних кредитів	Кількість неплатоспроможних позичальників зменшилась, що свідчить про ефективне управління активами банків (таблиця 2.7)
	Ризики будівельної галузі	Перебої в логістиці, дефіцит будівельних матеріалів і зростання їх вартості (рис.2.8) негативно впливають на виконання зобов'язань забудовників
	Цифровізація та кіберзагрози	Впровадження цифрових технологій в іпотечному процесі збільшує ризики кібербезпеки та шахрайства, що може призвести до втрати або розповсюдження персональних даних позичальників у мережі
Інвестиційні ризики	Низька ліквідність нерухомості	У багатьох регіонах України в умовах військового стану нерухомість втратила свою привабливість через місце розташування (небезпека)
	Скорочення іноземних інвестицій	Іноземні інвестори обережно ставляться до іпотечного ринку України через високі ризики, пов'язані з рівнем військових дій та економічною нестабільністю

Джерело: створено автором на основі [12; 14; 40; 41]

В умовах високої інфляції (рис. 2.6) центральні банки зазвичай підвищують облікову ставку, щоб стримати зростання цін. Це призводить до збільшення процентних ставок за іпотечними кредитами, що робить кредити дорожчими для позичальників.

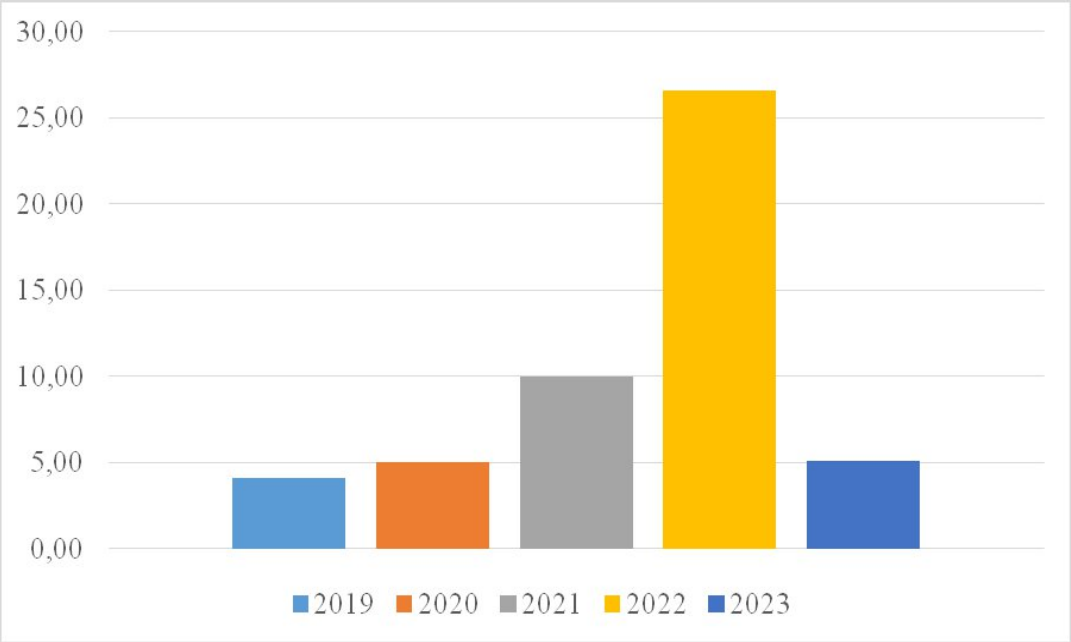


Рисунок 2.6 - Динаміка рівня інфляції в Україні за 2019-2023 рр., % [32]

При високій інфляції банки надають перевагу короткотерміновим іпотечним продуктам або змінним ставкам, щоб компенсувати ризики. Для позичальників це створює додаткову невизначеність.

Таким чином, високий рівень інфляції значно обмежує іпотечне кредитування через підвищення ставок, скорочення доступності кредитів та збільшення ризиків для обох сторін. Ефективна антиінфляційна політика є ключовим фактором для підтримання стабільності ринку іпотечного кредитування.

При високих цінах навіть із доступними іпотечними ставками значна частина населення втрачає можливість придбати житло. Це може зменшити попит на іпотеку серед низько- та середньодохідних груп. Зростання індексу цін на житло (рис. 2.7) спонукає до активнішого використання іпотечних кредитів, але водночас підвищує ризики для економіки, кредиторів і позичальників. Баланс між доступністю житла та кредитуванням - ключовий чинник стабільного розвитку ринку.

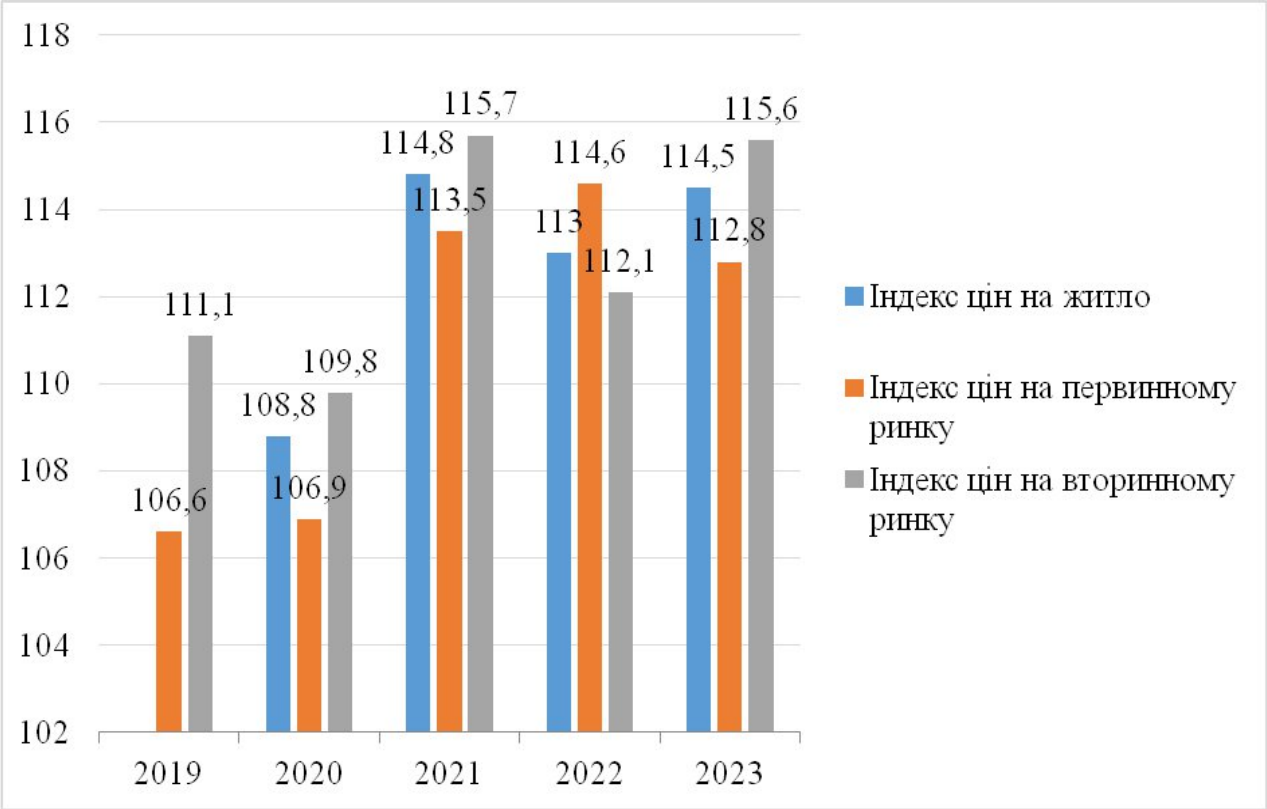


Рисунок 2.7 - Динаміка індексу цін на житло в Україні за 2019-2023 рр., % [32]

Іпотечне кредитування стикається з ще більшими труднощами, оскільки робота з великими сумами коштів на тривалий період значно підвищує ризик фінансової нестабільності позичальника. Це може призвести до того, що клієнт втратить здатність обслуговувати кредит. Для кращого розуміння, наскільки погіршилася чи покращилася здатність населення виплачувати кредити, доцільно порівняти середні доходи громадян з індексом цін на нерухомість.

Таблиця 2.6 - Показники змін середньої заробітної плати та зміна цін на нерухомість [32; 38]

Показники	2019	2020	2021	2022	2023
Середня заробітна плата штатних працівників, грн.	10497,0	11591,0	14014,0	14847,0	17442,0
Темпи росту, %	100,0	110,4	120,9	105,9	117,5
Індекс цін на нерухомість, %	108,9	108,8	114,8	113,0	114,5
Темпи росту, %	100,0	99,9	105,5	98,4	101,3

Отже, виходячи з результатів таблиці 2.6, можемо зробити висновок, що середня заробітна плата зростала швидше ніж ціни на житло, але це не означає миттєвого покращення доступності нерухомості, оскільки одночасно зростали комунальні витрати, вартість будівельних матеріалів та інші витрати, які впливають на ринок нерухомості. Тобто на ринок нерухомості мають вплив і інші економічні фактори, які варто враховувати під час розрахунків.

При цьому за результатами опитування банків щодо обсягів непогашених іпотечних кредитів, наданих фізичним особам для придбання, будівництва та реконструкції нерухомості під заставу майна, було зафіксовано значне скорочення у 2023 році відносно 2019 року (таблиця 2.7).

Дані таблиці 2.7 демонструють, що чистий обсяг заборгованості за іпотечними кредитами має тенденцію до зменшення лише у 2022 році. У порівнянні з 2021 роком заборгованість втратила 2637,9 млн. грн (17,44%). Водночас, обсяг непрацюючих кредитів у цьому періоді зріс на 371,5 млн. грн (30,65%). Загалом за 2023 рік відносно 2019 року чистий обсяг заборгованості за іпотечними кредитами

збільшився на 8633,4 млн грн, досягнувши максимуму в грудні 2023 року – 18513,3 млн грн.

Чистий обсяг непрацюючих кредитів у період 2019–2023 років загалом продемонстрував тенденцію до зниження, починаючи з 2021 року. Цей показник скоротився з 2767,2 млн. грн. у грудні 2019 року до 1511,6 млн. грн. у грудні 2023 року.

Таблиця 2.7 - Динаміка заборгованості та непрацюючих іпотечних кредитів фізичних осіб банками України за 2019-2023 рр. [32]

Вид кредиту	2019	2020	2021	2022	2023	Абсолютне відхилення, 2023 р. - 2019 р.
Чистий обсяг заборгованості, млн. грн.	9879,9	10132,6	15128,3	12490,4	18513,3	+ 8633,4
Чистий обсяг непрацюючих кредитів, млн. грн.	2767,2	2132,2	1212,1	1583,6	1511,6	- 1255,6
Питома вага непрацюючих кредитів по сумі, %	28,0	21,0	8,0	12,7	8,2	- 19,8
Кількість договорів іпотеки, по яким є непогашена заборгованість	44430,0	40302,0	42258,0	33170,0	34340,0	- 10090,0
Кількість непрацюючих кредитів, од.	17585,0	13421,0	8976,0	6908,0	6717,0	- 10868,0
Питома вага непрацюючих кредитів по кількості, %	39,6	33,3	21,2	20,8	19,6	- 20,0

Кількість іпотечних договорів із непогашеною заборгованістю за цей період також скоротилася, зменшившись на 10090 одиниць: з 44430 у грудні 2019 року до

34340 у грудні 2023 року. Питома вага непрацюючих кредитів у 2021-2023 рр. зменшилася як по сумі, так і по кількості договорів іпотеки.

Отже, операційний ризик у складі частки проблемних кредитів зменшився.

Через підвищення вартості кредитів і ризик зростання заборгованості, банки можуть змінювати умови видачі іпотечних кредитів:

1. Банки можуть збільшувати вимоги до позичальників, зокрема до розміру початкового внеску та рівня доходу.
2. Зростає ризик неплатежів, оскільки вищі виплати по іпотеці можуть бути важчими для позичальників, особливо в умовах нестабільних доходів.

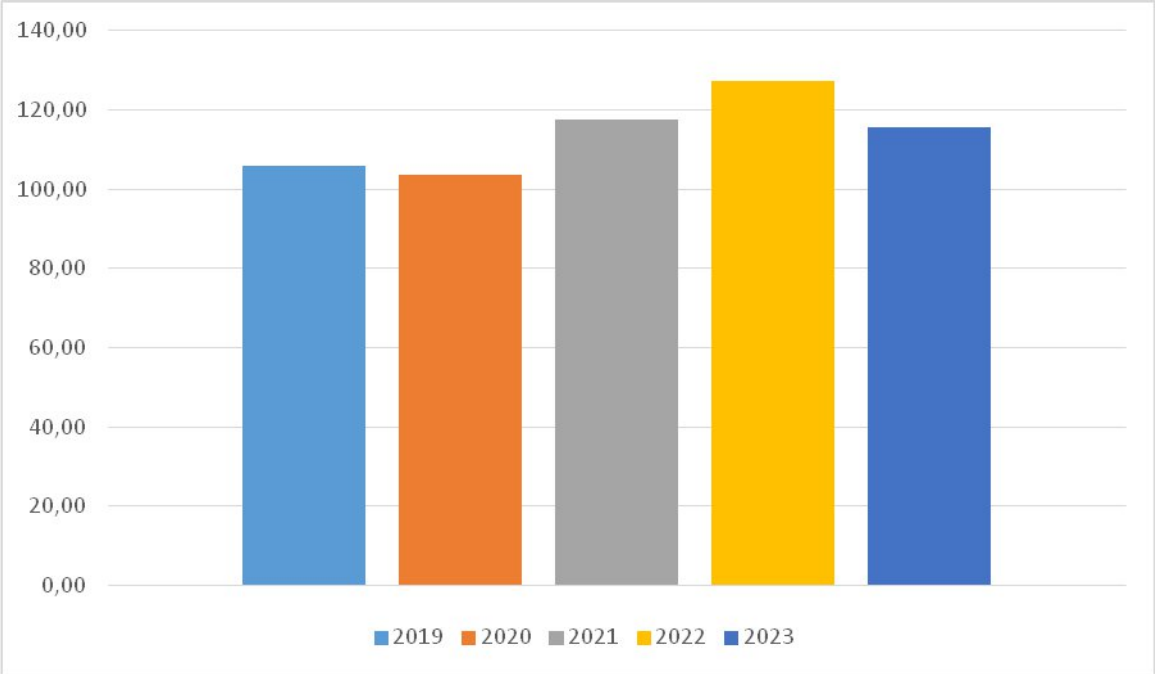


Рисунок 2.8 - Динаміка індексу цін на будівництві в Україні за 2019-2023 рр., [32]

Показники, що зображені на рисунку 2.8, свідчать про тенденцію до прискорення зростання цін у будівельній галузі протягом 2019 – 2023 рр. Найвищі позначки зафіксовано у 2021 та 2022 роках, що може бути пов'язане з інфляційними процесами, підвищенням цін на будівельні матеріали, початком повномасштабного вторгнення.

Ще однією особливістю українського ринку праці під час війни є те, що, попри значне скорочення робочих місць та скорочення безробіття у 2023 році, спостерігається дефіцит кадрів (рис. 2.9). Це, насамперед, спричинено масовою міграцією трудових ресурсів.

Виділяють ризики іпотечного кредитування не лише для банків, але і для самих позичальників [19]:

1. Фінансові труднощі при змінах обставин. Втрата роботи або зниження доходів можуть ускладнити своєчасну сплату кредиту, що може призвести до штрафів чи прострочень.
2. Зростання процентних ставок. Якщо кредит оформлено за змінною ставкою, підвищення ставок на ринку може суттєво збільшити розмір щомісячних платежів.
3. Додаткові витрати. Крім основного боргу, можуть виникнути додаткові комісії за видачу кредиту, страхування, обслуговування рахунків тощо, що збільшить загальні витрати.
4. Ризик зниження вартості нерухомості. Якщо ринкова ціна житла впаде, це може створити фінансові труднощі як для позичальника, так і для банку.
5. Юридичні та технічні проблеми. Можливі суперечки щодо права власності або виявлені технічні дефекти об’єкта нерухомості можуть спричинити додаткові витрати.
6. Зміни законодавства. Нововведення в законодавчій базі можуть змінити умови іпотеки або вплинути на права позичальника як власника майна.
7. Втрата майна. У разі неможливості виконати кредитні зобов’язання банк має право вилучити нерухомість, що може призвести до її втрати.
8. Обмеження на розпорядження майном. Іпотечна нерухомість може підпадати під певні обмеження щодо продажу або здачі в оренду, що ускладнює її використання.

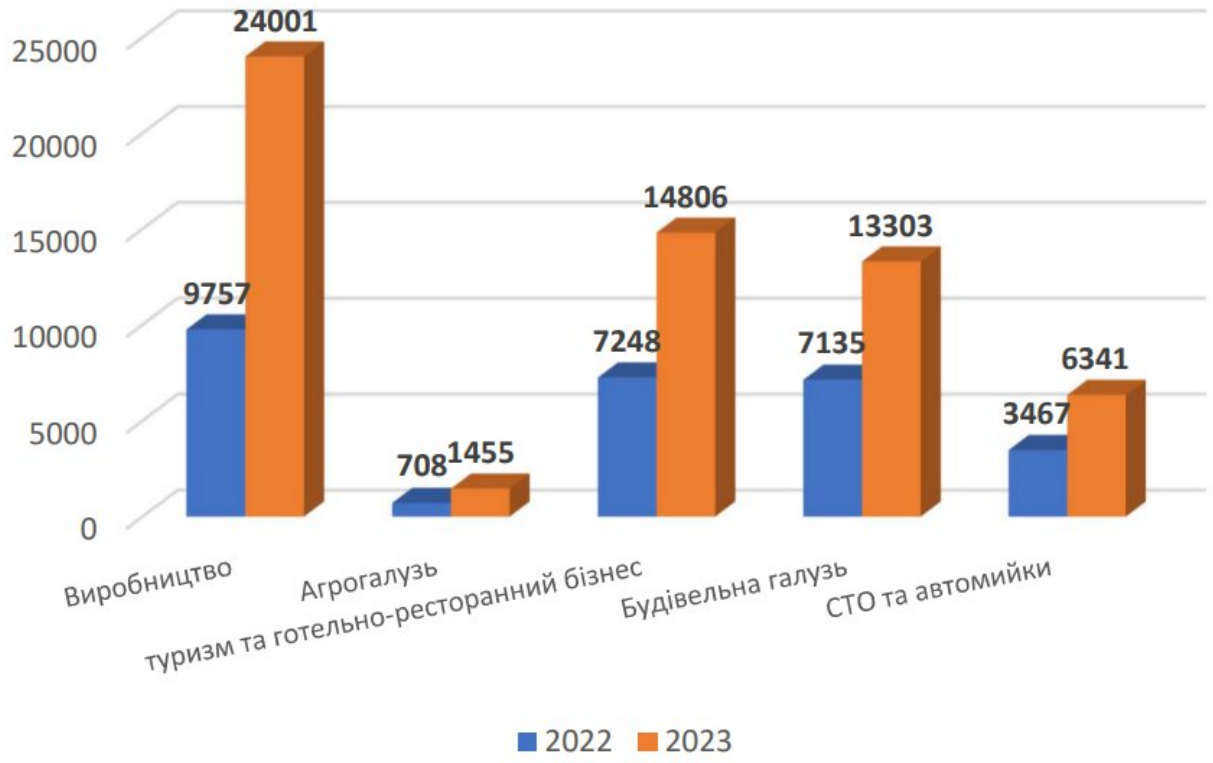


Рисунок 2.9 - Динаміка нестачі працівників по сферам діяльності, тис. осіб [25, с. 9]

Для зменшення ризиків для банку необхідно повністю підійти до вибору об’єкта іпотеки, провести якісний аналіз фінансового стану позичальника та укласти договір із кредитором, який забезпечує належний рівень захисту прав обох сторін. Для мінімізації ризиків іпотечного кредитування доцільно використовувати методи, які призводять до зниження рівня можливих втрат або повністю захищатися від впливу факторів ризику [40, с. 94].

Основними шляхами мінімізації ризиків може бути:

1. Державна підтримка: розширення державних програм пільгового кредитування, таких як «єОселя», для стимулювання попиту.
2. Реформа законодавства: удосконалення законодавчих механізмів захисту прав кредиторів і позичальників.

3. Диверсифікація ризиків: банкам варто розвивати інструменти страхування ризиків, пов'язаних із неплатоспроможністю.
4. Цифровізація процесів: впровадження прозорих і безпечних цифрових платформ для оформлення іпотеки.

Іпотечний ринок України знаходиться в складних умовах, однак адаптація до нових викликів і підтримка з боку держави створюють перспективи для його поступового відновлення.

2.3 Особливості іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк»

АТ «Державний ощадний банк України» є правонаступником Державного спеціалізованого комерційного ощадного банку України, зареєстрованого Національним банком України 31 грудня 1991 року за № 4.

Зміна назви на публічне акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» була зареєстрована 7 червня 2011 року. 5 червня 2019 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову №568 «Питання акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», яка була офіційно опублікована та набрала чинності 10 липня 2019 року, відповідно до якої змінено тип публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» з публічного на приватне та перейменовано його в акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» і викладено статут АТ «Ощадбанк» у новій редакції [34].

АТ «Державний ощадний банк України» входить в п'ятірку банків з найбільшим розміром активів (рис. 2.10).

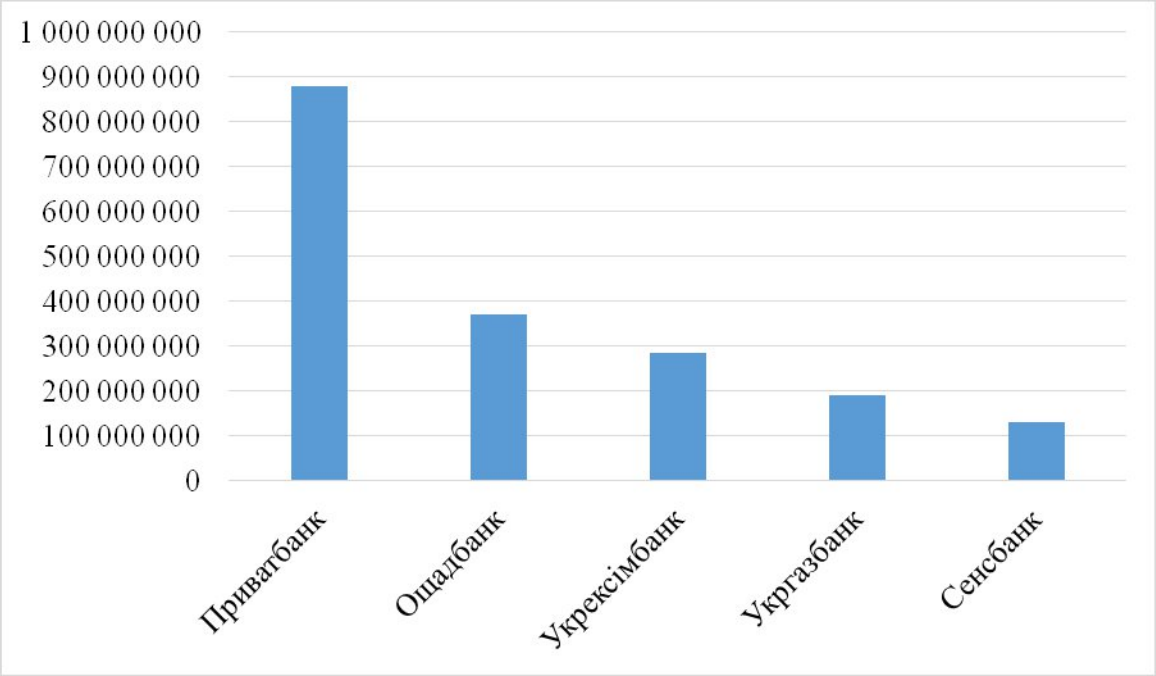


Рисунок 2.10 - Рейтинг 5 найбільших українських банків за розміром активів станом на кінець 2023 року, тис. грн. [32]

Основна діяльність банку полягає у веденні банківських рахунків та залученні депозитів юридичних та фізичних осіб, наданні кредитів, здійсненні платежів, торгівлі цінними паперами та у здійсненні операцій з іноземними валютами.

Повномасштабне військове вторгнення росії в Україну, яке розпочалося 24 лютого 2022 року, кардинально змінило всі сфери життєдіяльності країни. Активні бойові дії у багатьох регіонах України призводять до руйнування інфраструктури та виробничих потужностей, розриву технологічних зв’язків між регіонами, загибелі громадян та значного зростання вимушеної міграції. Блокування морських портів та зниження експорту зернових з України за поточних умов загрожує продовольчій безпеці світу. Порушення ланцюгів постачання та виробничих процесів, нерівномірний попит, збільшенням витрат бізнесу, а також фізичне знищення активів багатьох підприємств спровокувало зростання споживчих цін. Стрімко подорожчали продукти харчування, фармацевтичні товари та пальне.

АТ «Державний ощадний банк України» є одним із провідних банків України, який активно займається іпотечним кредитуванням. Його іпотечні програми спрямовані на забезпечення доступності житла для різних категорій громадян. У таблиці 2.8 наведені основні особливості іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк».

Таблиця 2.8 - Основні умови кредитування АТ «Державний ощадний банк України» станом на 15.11.2024 р. [34]

Умови	Характеристика
Процентні ставки	Відсоткова ставка залежить від типу кредиту, терміну і початкового внеску. У рамках програми «Доступна іпотека» та «єОселя» ставки є пільговими (наприклад, від 7%, 3%)
Термін кредитування	Максимальний термін іпотечного кредиту може сягати 20 років
Перший внесок	Мінімальний розмір першої внеску становить 20–30% вартості житла, проте для пільгових програм він може бути меншим

Процес іпотечного кредитування в АТ «Державний ощадний банк» розпочинається з етапу консультації, яка допомагає отримати базову інформацію про умови кредиту, розрахувати можливу суму кредиту та місячний платіж. Наступним етапом є подача заявки на кредит через відділення банку або онлайн. Клієнту необхідно надати такий пакет документів:

- паспорт громадянина України;
- ідентифікаційний код;
- довідка про доходи (за останні 6 місяців);
- документи на житло (якщо вже визначилися);
- інші документи за запитом (наприклад: довідка ВПО чи посвідчення учасника бойових дій для участі у програмі «єОселя»).

Третій етап включає оцінку платоспроможності клієнта. Банк обов’язково перевіряє розмір доходів та їхню стабільність, а також співвідношення доходів та витрат, оскільки клієнт має витрачати не більше 50 % місячного доходу на

погашення кредиту. Банк переглядає і кредитну історію клієнта, після аналізу приймає рішення про схвалення або відмову заявки.

Якщо клієнт ще не обрав житло, то саме на цьому етапі має визначитись, яка нерухомість його цікавить. Первинний ринок - жило в новобудовах, які введені в експлуатацію чи вторинний ринок – нерухомість, яка вже була у використанні. Далі важлива оцінка нерухомості, до якої банк залучає незалежного оцінювача, акредитованого банком та проводиться експертиза вартості житла. Така оцінка нерухомості потрібна для визначення максимальної суми кредиту (не більше 80 % вартості житла).

Наступним етапом є укладання договору купівлі-продажу. Банк контролює процес та забезпечує належне оформлення документів. Етап включає підписання договору купівлі-продажу у нотаріуса та реєстрацію права власності на позичальника.

Останній етап – укладання кредитного договору, тобто підписується кредитний договір з банком, договір застави житла, договір страхування нерухомості та життя позичальника. Після підписання банк перераховує кошти покупцеві. Графік погашення зазвичай зазначається у договорі та здійснюється рівними частинами щомісяця.

Отже, процес іпотечного кредитування в АТ «Державний ощадний банк» спрямований на перевірку платоспроможності клієнта, визначення умов кредитування та оформлення договору.

Діючі програми іпотечного кредитування представлено у таблиці 2.9.

Таблиця 2.9 - Програми іпотечного кредитування АТ «Державний ощадний банк України» станом на 15.11.2024 р. [34]

Назва програми	Характеристика
«Доступна іпотека»	1. Програма для громадян, які потребують покращення житлових умов. 2. Процентна ставка – від 7% річних. 3. Покриття частини витрат за рахунок державного бюджету.

Продовження таблиці 2.9

1	2
«єОселя»	1. Орієнтована на військовослужбовців, медиків, вчителів та інші пріоритетні категорії. 2. Передбачає максимально вигідні умови, зокрема ставку близько 3% річних. 3. Можливість кредитування як на вторинному ринку, так і на придбання житла в новобудовах.
Класична іпотека	1. Доступна для широкого кола клієнтів. 2. Фінансування купівлі житла як на первинному, так і на вторинному ринку. 3. Гнучкі умови щодо термінів і розмірів першого внеску.

Учасником програми нової державної програми іпотечного кредитування «єОселя» банк став у жовтні 2022 року. АТ «Державний ощадний банк України» співпрацює з державними програмами, забезпечуючи активні пільгові умови для окремих категорій населення. При цьому банк пропонує детальну консультацію, після оцінки кредитоспроможності клієнта та вибору оптимального варіанту іпотеки. Умови кредитування включають страхування життя позичальника, нерухомості та ризиків, пов’язаних із погашенням кредиту.

Нормативна площа житла по пільговій іпотеці встановлена в наступному порядку: для квартир – до 52,5 кв. м на одну особу з додатковими 21 кв. м на кожного наступного члена сім’ї (чоловік/дружина, діти до 18 років). Для житлових будинків норма становить 62,5 кв. м на одну особу плюс 21 кв. м на кожного члена сім’ї. Наприклад, для сім’ї з трьох осіб (чоловік, дружина, дитина) максимальна площа квартири може становити 94,5 кв. м.

АТ «Державний ощадний банк України» у 2023 році утвердився як лідер ринку в іпотечному кредитуванні з часткою 41%, включаючи програму «єОселя», а також в автокредитуванні, де його частка склала 54%.

Для успішного оформлення іпотечного кредиту в АТ «Ощадбанк» позичальник та об’єкт нерухомості мають відповідати відповідним вимогам, що забезпечують прозорість та надійність угод.

Вимоги до позичальника для оформлення іпотеки в АТ «Ощадбанк» наступні:

1. Вік: мінімальний - 21 рік, максимальний - на момент завершення строку кредиту позичальнику має бути не більше 65 років (завлежить від умов програми).
2. Громадянство: позичальник має бути громадянином України.
3. Офіційний дохід: довідка про доходи за останні 6 місяців (офіційна зарплата або доходи від підприємницької діяльності), можливе врахування доходів співпозичальника.
4. Кредитна історія: позичальник винен мати позитивну кредитну історію та відсутність прострочених платежів або значних проблем із кредиторами в минулому.
5. Початковий внесок: має бути підтверджений законний характер походження коштів, розмір зазвичай 20 % від вартості житла (може бути і менший, залежить від програми).

Вимоги до об’єкта нерухомості для оформлення іпотеки в АТ «Ощадбанк» такі:

1. Місцезнаходження: нерухомість повинна знаходитись на території України, у тому регіоні, де банк надає іпотечні послуги.
2. Юридична чистота: майно має бути без юридичних обтяжень, усі документи на нерухомість мають бути в належному порядку (договір купівлі-продажу, технічна документація).
3. Стан житла: майно має бути приданим для проживання (виняток: нерухомість на етапі будівництва).

Місце іпотечного кредитування у загальному розмірі кредитування фізичних осіб представлено у таблиці 2.10.

Таблиця 2.10 - Динаміка та структура обсягів виданих кредитів фізичним особам АТ «Державний ощадний банк України» у 2021-2023 рр. [34]

Вид кредитування	2021		2022		2023		Абсолютне відхилення, тис. грн.
	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%	
Іпотечні кредити	3 176 328	19,1	3 683 923	22,6	7 036 575	36,0	3860247
У тому числі по програмі «єОселя»	0	0,0	460 746	2,8	3626383	18,6	3626383
Інші кредити, у тому числі:	13467535	80,9	12646782	77,4	12486568	64,0	-980967
кредити з використанням платіжних карток	5296263	31,8	5558342	34,0	4821323	24,7	-474940
автокредити	4797608	28,8	4209385	25,8	4765739	24,4	-31869
споживчі кредити	1352753	8,1	1344085	8,2	1322058	6,8	-30695
інші споживчі кредити	2020911	12,1	1534970	9,4	1577448	8,1	-443463
Всього кредитів	16643862	100,0	16330705	100,0	19523143	100,0	2879281

Як видно із таблиці 2.10, суттєво зросла частка виданих іпотечних кредитів для фізичних осіб у 2023 році відносно 2021 року. Такі зміни відбулися, в першу чергу за рахунок участі АТ «Ощадбанк» у програмі державного кредитування «єОселя». Частка іпотечних кредитів, виданих по даній програмі перевищила 50% у 2023 році від загального розміру виданих іпотечних кредитів. Банк є лідером у 2023 році по виданих кредитах «єОселя» серед усіх банків України. Надання іпотечних кредитів населенню має важливий економічний та соціальний сенс. Іпотека допомагає зменшити фінансове навантаження, завдяки низьким відсотковим ставкам або державним субсидіям, також громадяни мають змогу покращити якість життя, тобто жити у кращих умовах, не витрачаючи великі суми на оренду. Для суспільства та економіки надання іпотечних кредитів допомагає стимулювати будівельну галузь, оскільки зростає попит на новобудови, що в свою чергу дає роботу будівельникам,

архітекторам, інженерам. Кредити на нерухомість зміцнюють банківську систему, так як банки отримують стабільний прибуток від іпотечних кредитів.

Переваги іпотеки в АТ «Ощадбанк»:

1. Широка мережа відділень: банк має представництва в усіх регіонах України.
2. Гнучкість умов: програми, адаптовані до різних фінансових можливостей клієнтів.

Частку іпотечних кредитів за кількістю фактично виданих кредитів по програмі «єОселя» у загальному розмірі іпотечного кредитування фізичних осіб представимо на рис. 2.11.

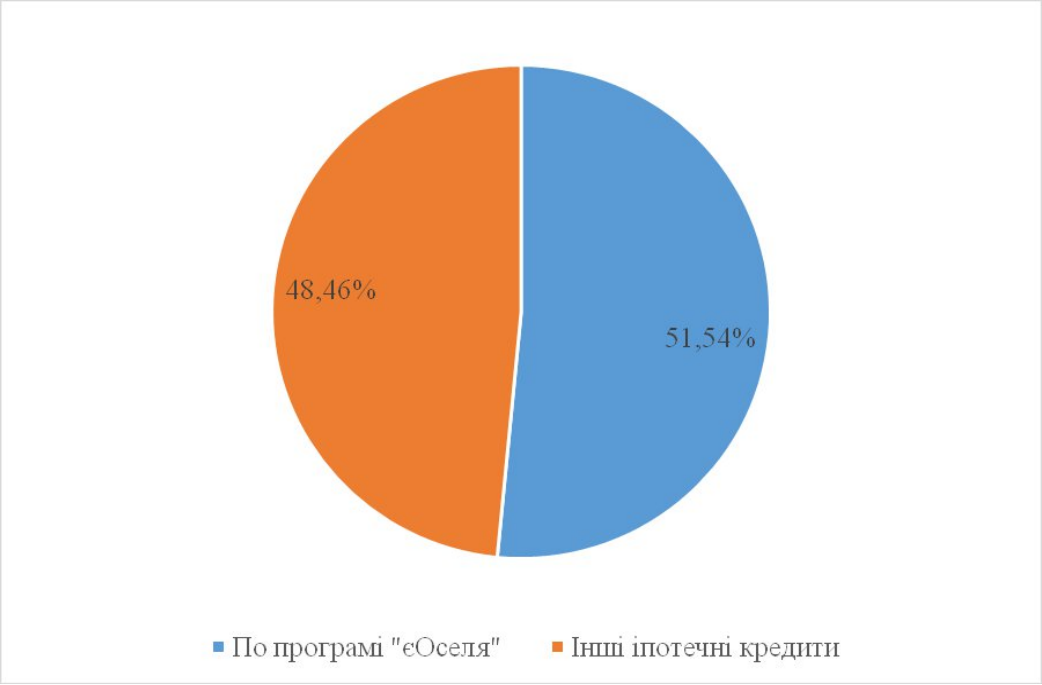


Рисунок 2.11 – Частка кредитів за кількістю фактично виданих кредитів по державній програмі «єОселя» серед загального розміру іпотечних кредитів, % [34]

При цьому в умовах війни банк стикається з ризиками, пов’язаними зі зниженням платоспроможності клієнтів та проблемами оцінки нерухомості в небезпечних регіонах. А також програми пільгової іпотеки залежати від стабільності бюджетних надходжень.

Таким чином, іпотечне кредитування в АТ «Державний ощадний банк України» характеризується доступністю, широким спектром програм та підтримкою з боку держави. Особливий акцент зроблено на пільгових програмах, які створюють житло доступним для вразливих категорій населення. Це сприяє соціально-економічному розвитку країни та забезпечує підтримку навіть у складних умовах.

2.4 Процес та умови державної програми іпотечного кредитування «єОселя»

Державна програма іпотечного кредитування «єОселя» є ініціативою уряду України, що спрямована на забезпечення громадян доступним житлом шляхом надання пільгових іпотечних кредитів. Завдяки запуску державної програми вдалось відновити ринок іпотечного кредитування в 2023 році.

Програма «єОселя» є складовою політики «Зроблено в Україні», яка спрямована на стимулювання попиту на вітчизняну продукцію та створення сприятливих умов для розвитку українського виробництва. Її запуск відбувся у жовтні 2022 року за підтримки Міністерства економіки, Міністерства цифрової трансформації та ПрАТ «Укрфінжитло». До партнерів програми належать Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк, Глобус Банк, Sky Bank, Sense Bank, Банк Кредит Дніпро, МТБ Банк, ТАСКОМБАНК і BISBANK [36].

Програма пропонує довгострокові кредити на придбання нерухомості з досить низькими початковими внесками та ставками, що робить її привабливим варіантом для тих, хто прагне покращити ваші житлові умови.

До цільової аудиторії державної програми «єОселя» належать наступі категорії:

- військовослужбовці за контрактом: захисники України, силовики та члени їхніх сімей;
- медичні працівники: фахівці та професіонали закладів охорони здоров'я державної та комунальної форми власності;
- педагогічні працівники закладів освіти державної та комунальної форми власності;
- наукові та науково-педагогічні працівники закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності [43].

ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» у співпраці з фінансово стабільними банками, які беруть участь у програмі, забезпечує основну частину іпотечного кредитування. До таких банків належать «Ощадбанк», «Укргазбанк», «ПриватБанк», «СкайБанк» та «ГлобусБанк». Відповідно до розробленої моделі, ПАТ «Укрфінжитло» надає фінансування банкам під 3% річних, що дозволяє їм видавати позичальникам кредити за ставкою 7%. Для пільгових категорій громадян Фонд розвитку підприємництва компенсує частину відсоткової ставки, завдяки чому вони сплачують лише 3% річних.

Діючі умови кредитування державної програми «єОселя» станом на 27.11.2024 зображено в таблиці 2.11.

Таблиця 2.11 - Умови кредитування державної програми «єОселя» [33]

Умови	Характеристика
Пільгова ставка на весь термін кредиту	3 %
Термін кредиту	Від 1 до 20 років
Мінімальний початковий внесок	20 %
Кредитують банки-учасники програми	Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Sky Bank (перелік поновлюється)

Як бачимо з таблиці 2.11, пільгова ставка на весь термін кредиту становить 3 % для військовослужбовців, правоохоронців, медиків, педагогів, науковців та членів їхніх сімей. Також банки видають кредити під 7 % річних за державною

програмою «єОселя» для внутрішньо переміщених осіб, учасників бойових дій, ветеранів та інших громадян без власного житла. Термін кредитування за державною програмою становить від 12 до 240 місяців, тобто від 1 до 20 років. Мінімальний початковий внесок становить 20 % від вартості житла. Для молодих українців (до 25 років) передбачено знижений початковий внесок, який становить 10 % від вартості житла. Важливою умовою є також вік житла, оскільки за державною програмою іпотечного кредитування «єОселя» передбачена купівля нерухомості в новобудовах віком до трьох років або об'єкти, що знаходяться на етапі будівництва.

Участь у державній програмі іпотечного кредитування «єОселя» можуть брати громадяни України, старші на 18 років на дату оформлення кредиту; не старші 70 років на дату погашення; платоспроможні; не фігурують в санкційних списках; не беруть участь в інших чинних державних програмах із забезпечення житлом; особи, котрі не мають власного житла зовсім або воно:

- менше ніж 52.5 м² + 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково (ваш чоловік/дружина та неповнолітні діти, що проживають з вами);
- розташована в районі бойових дій або на тимчасово окупованій території [43].

Середня вартість спорудження житла за регіонами України представлена у додатку Д.

До середньої вартості спорудженого житла застосовуються коефіцієнти, з урахуванням яких дана ціна не має перевищувати граничні норми. Величина коефіцієнта залежить від регіону, в якому знаходиться житло:

- × 2,5 для Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова;
- × 2,0 для обласних центрів; населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 км від обласних центрів; міст із населенням понад 300 тис. осіб;
- × 1,75 для міст із населенням від 100 тис. до 300 тис. осіб;
- × 1,0 для інших населених пунктів.

Якщо ж вартість 1 м² або площа житла перевищує визначені умовами програми, то різниця покривається за рахунок початкового внеску [43].

Приклад розрахунку іпотечного кредиту для лікаря показує використання коефіцієнту на практиці.

Приклад: Лікар Олександр вподобав умови програми «єОселя та вирішив придбати квартиру у Вінниці. Проживає Олександр сам, тому площа житла для нього, визначена умовами програми – не більше 52,5 м². Він обрав квартиру в житловому будинку, зведеному 2015 року. А доступну вартість кредиту розрахував так: знайшов вартість житла у Вінницькій області (15 431 грн/м²) та помножив на коефіцієнт для обласних центрів (2,0). Отже, вартість 1 м² його майбутнього житла за програмою не повинна перевищувати 30 862 грн.

Розрахунок: Загальна вартість житла 1 620 255 грн (52,5 м² × 30 862 грн). Далі початковий внесок, який є 20 % від вартості та дорівнює 324 052 грн. Загальні витрати за кредитом орієнтовно 503 995 грн, а закальна вартість кредиту для Олександра 7 028 грн. Реальна відсоткова ставка річних для лікаря 3,94 %. Орієнтовно перший платіж для Олександра 8 698 грн [43].

Процедура видачі документів повністю діджиталізована й створена через онлайн-додаток «Дія». У ньому можна подати заявку, вибрати банк, житло та укласти угоду. Використання цифрових технологій у цій програмі спрощує процес, автоматизує збір даних, забезпечує оперативну взаємодію з банками та перевірку інформації, що суттєво скорочує час і знижує рівень бюрократії.

Рисунок 2.12 - Динаміка кількості виданих кредитів в межах державної програми «єОселя» [35]

Програма державного іпотечного кредитування «єОселя» відображає позитивну динаміку кількості виданих кредитів. На рисунку 2.12 у розрізі місяців чітко видно зростання зацікавленості громадян у кредитуванні за державною програмою. На 45 % більше українських родин скористалось програмою «єОселя у 2024 році порівняно з 2023 роком. Навіть порівнюючи кожен місяць окремо можливо відслідкувати збільшення кількості виданих кредитів у 2024 році. З вересня 2024 року спостерігалось зниження кількості виданих кредитів, оскільки банки були змушені призупини темпи видачі кредитів за державною програмою через затримки фінансування.

Програма «єОселя» має на меті не тільки забезпечити громадян житлом, а й сприяти розвитку житлового сектору, активізуючи ринок нерухомості та стимулюючи будівництво нових об’єктів.

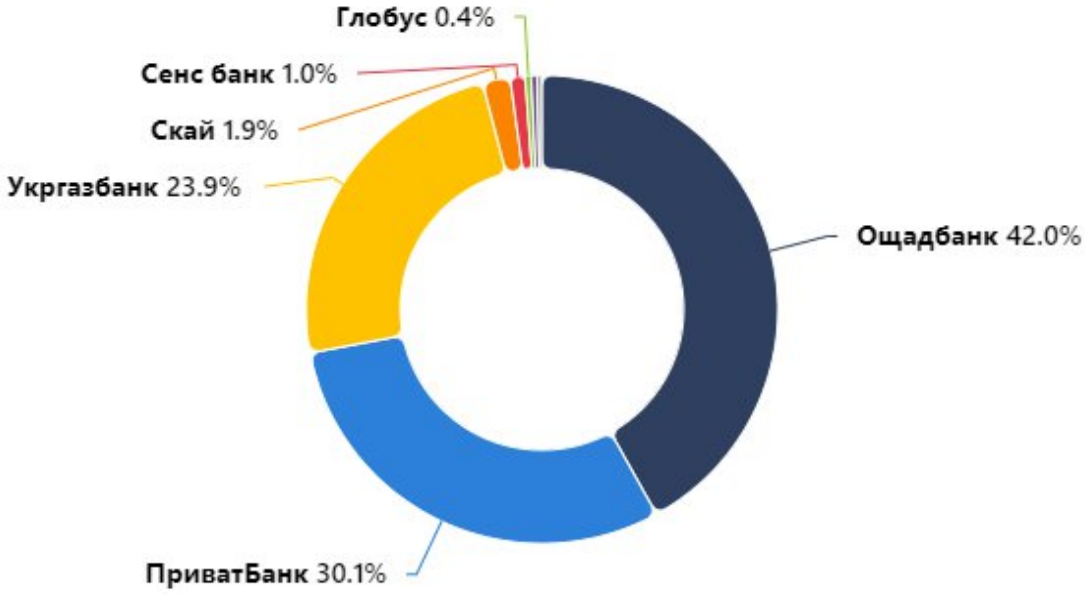


Рисунок 2.13 - Структура банків, які видали кредити по державній програмі «єОселя» станом на 01.07.2024 р. [35]

Таким чином, три найбільші банки, які забезпечують близько 96 % усіх виданих кредитів за програмою «єОселя» є Ощадбанк, ПриватБанк та Укргазбанк.

Інші банки-партнери, такі як Sky Bank, Sense Bank та Глобус Банк, також беруть участь у програмі, але їх частка у загальній кількості виданих кредитів досить невелика. Причинами цьому можуть бути інфраструктурні можливості банків, масштаби та здатність обробляти велику кількість заявок на іпотечне кредитування.

Основну частку по видачі іпотечних кредитів по державній програмі займають Ощадбанк та Приватбанк (разом 72,1% від усіх банків).

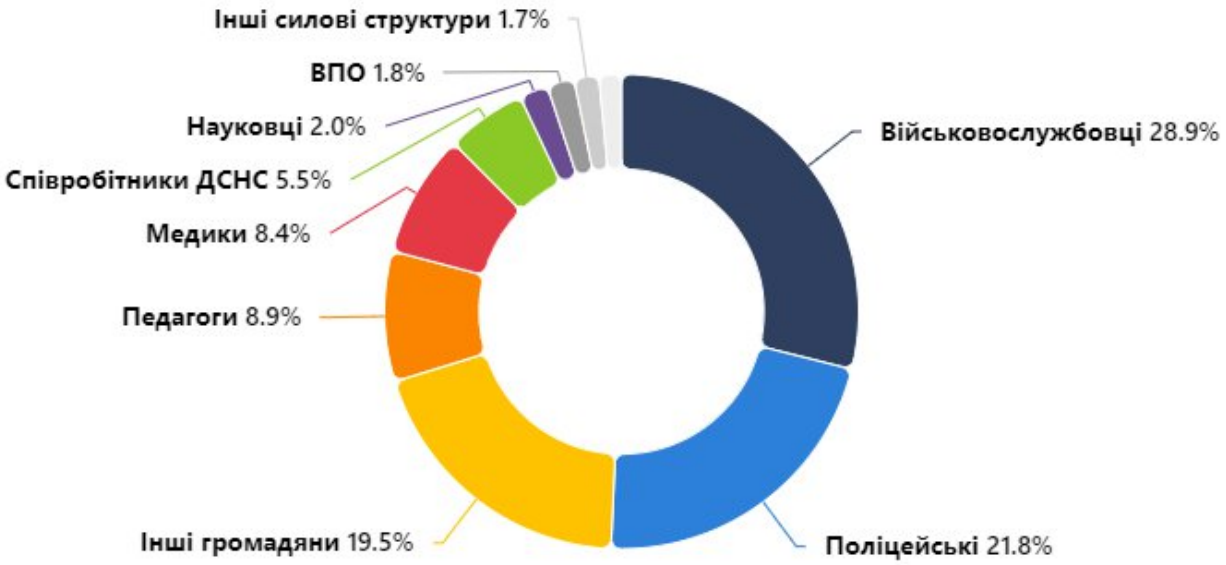


Рисунок 2.14 - Категорії позичальників, яким видали кредит по державній програмі «єОселя» станом на 01.07.2024 р. [35]

Військовослужбовці та правоохоронці є найбільшими групами позичальників, оскільки в умовах військового стану вони мають пріоритетність для держави. Стабільний дохід та кредитоспроможність роблять ці категорії більш привабливими для банків. Педагоги в свою чергу мають високий рівень соціального значення для держави та стабільну заробітню плату, хоч і не завжди високу. Програма спрямована на підтримку медиків, особливо в тих регіонах, де відчувається їхній дефіцит. Інші категорії населення займають мешу частку серед категорій позичальників, яким видали кредит по державній програмі «єОселя».

Основна частка нерухомості, яка фінансується по даній програмі залишається вторинний ринок, оскільки вартість нерухомості є нижчою (рис. 2.15).

Рисунок 2.15 - Вид ринку нерухомості на який видали кредит по державній програмі «єОселя» станом на 01.07.2024 р. [33]

Житло придбане на вторинному ринку чи від забудовника дозволяє швидко переїхати, що є важливим для більшості позичальників. Для громадян є проблема купівлі житла на первинному ринку, оскільки забудовники можуть пропонувати менш гнучкі умови або вищі ціни на житло на етапі будівництва, що робить такі об’єкти менш привабливими для покупців, також інвестування на етапі будівництва може сприйматися, як більш ризикове через можливі затримки або незавершені проєкти.

Програма «єОселя» є привабливим інструментом для отримання доступного житла на вигідних умовах, особливо для соціально важливих категорій громадян. Водночас вона має певні обмеження, які можуть ускладнити участь у них для деяких людей.

Таким чином, державна програма іпотечного кредитування «єОселя» – це ініціатива, спрямована на забезпечення громадян України доступним житлом через механізм іпотечного кредитування на вигідних умовах. Програма дає можливість отримати кредит на отримання житла під низький відсоток, що субсидується

державою. Основна мета «єОселя» – підтримати різні категорії громадян, включаючи молоді сім'ї, військовослужбовців, працівників державного сектору, а також інші соціальні групи населення, для полегшення процесу отримання власного житла.

РОЗДІЛ 3
ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

3.1 Проблеми вітчизняного сегменту іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування важливу роль у забезпеченні ефективності ринкової економіки. За умов стабільного економічного розвитку це сприяє розв'язанню соціальних проблем, зокрема зайнятості, і створює можливості для підвищення задоволення житлових потреб населення, одночасно підтримуючи макроекономічну стабільність. Додаткового позитивного впливу на фінансово-банківську систему та ринок нерухомості, іпотека стимулює розвиток реального сектору економіки, сповільнюючи спад у суміжних галузях, сприяючи створенню сучасного виробництва та прискорюючи економічне зростання країни.

Проблеми ринку іпотечного кредитування в Україні широко досліджуються в науковій літературі, де переважно робляться висновки про недостатній рівень розвитку цього сегмента [10; 27; 52; 49]. Основною перешкодою для його зростання є обмежена доступність іпотечних послуг для більшості населення. Це зумовлено високими відсотковими ставками, додатковими вимогами (початковий внесок, страхування, складність процедури оформлення), а також значними ризиками для банків, що перевищують ризики за іншими видами кредитів. До цього додаються труднощі з прогнозуванням довгострокових ризиків через економічну нестабільність через війну.

Ринок іпотечного кредитування в Україні стикається з низкою проблем, які перешкоджає його стабільному розвитку. Ці проблеми є структурними і системними,

які потребують розв'язання на рівні держави з метою розвитку та доступності іпотечного кредитування для широкого кола громадян.

Таблиця 3.1- Основні проблеми українського ринку іпотечного кредитування

Проблема	Характеристика
Високі відсоткові ставки по іпотеці для непільгових категорій громадян	Іпотечні кредити в Україні традиційно мають високі відсоткові ставки (часто 15-20% річних), що робить їх недоступними для населення (таблиця 3.2). Основна причина - високий рівень ризику та нестабільність економіки.
Низька платоспроможність населення	Середній рівень доходів не дозволяє громадянам накопичувати кошти для початкового внеску чи виплачувати значні щомісячні суми за кредитом (рис. 3.1). Нерівномірний розподіл доходів між регіонами посилює проблему.
Недосконалість законодавства	Відсутність ефективних механізмів захисту прав кредиторів та позичальників. Тривали судові процеси у випадку невиконання кредитних зобов'язань. Люди, які втратили житло, стикаються з труднощами у відновленні кредитної історії та отриманні нових кредитів.
Дефіцит довгострокових фінансових ресурсів	Банки стикаються з проблемами фінансування довгострокових іпотечних продуктів через наявність короткострокової депозитної бази
Політична та економічна нестабільність	Інфляція, девальвація гривні, війна не сприяють розвитку іпотечного ринку
Нерозвиненість вторинного ринку іпотечних цінних паперів	В Україні майже не працює механізм сек'юритизації іпотечних кредитів, що обмежує залучення додаткових інвестицій.
Недостатня підтримка з боку держави	Програми державної підтримки, такі як «єОселя» поки не можуть охопити всіх охочих через обмежений бюджет. Відсутність стабільних довгострокових державних механізмів підтримки (на кшталт іпотечних субсидій чи гарантій).

Джерело: розроблено автором на основі [44; 49]

Ще до початку війни іпотечне кредитування характеризувалося підвищеними вимогами до позичальників, високими процентними ставками та обмеженими строками кредитування. Це створювало серйозні бар'єри для доступу населення до власного житла. У довоєнний період розвиток ринку іпотеки значною мірою залежав від таких факторів, як [52, с. 38]:

1. Розвиток ринку нерухомості (обсяги ринку, включно з житлом економ-класу, та введення нового житла в експлуатацію).
2. Вартість житла та рівень доходів населення (їх стабільність і прозорість).
3. Регулятивні чинники (законодавчі та нормативні акти, що регулюють діяльність учасників ринку).
4. Рівень розвитку банківської системи та ринку капіталу (наявність довгострокових фінансових ресурсів для банків на внутрішньому та зовнішньому ринках, вартість залучення пасивів).
5. Інші внутрішні та зовнішньоекономічні чинники, що впливають на стабільність ринку.

Таким чином, навіть у стабільні часи ринок іпотеки в Україні стикався з численними обмеженнями, які посилюються під впливом зовнішніх економічних і політичних факторів.

У таблиці 3.2 наведемо порівняльні умови кредитування для отримання житла на вторинному ринку, запропонованих двома українськими банками (станом на серпень 2024 року).

Таблиця 3.2 - Умови іпотечного кредитування для непільгових категорій населення [21]

Параметр	АТ «Державний ощадний банк України»	АТ «Таскомбанк»
Процентна ставка	19,05% (при авансі 50%) /19,4% (при авансі 30%)	19,99% (перші 12 міс.) / 22,99% (після 13 міс.)
Фіксована ставка	Так (на весь термін)	Ні, змінюється через 12 місяців
Сума кредиту	Від 100 000 до 10 000 000 грн	Від 200 000 до 3 000 000 грн
Власний внесок	Від 30% від вартості нерухомості	Від 30% від вартості нерухомості
Строк кредитування	Від 1 до 20 років	Від 12 до 120 місяців
Комісія за видачу кредиту	0,99% (але не менше 1 000 грн)	1,99% від суми кредиту
Щомісячна комісія	Відсутня	Відсутня
Комісії за додаткові послуги	750 грн за переказ коштів, 200 грн за відкриття рахунку	Немає інформації про додаткові комісії

Продовження таблиці 3.2

1	2	3
Основне забезпечення	Іпотека нерухомого майна житлового призначення	Іпотека нерухомого майна житлового призначення
Страхування	Обов'язкове страхування життя та майна	Обов'язкове страхування нерухомості та життя
Реальна річна ставка (РРС)	Немає інформації	Від 21,04% до 30,73%

Як видно із таблиці 3.2, АТ «Державний ощадний банк України» пропонує фіксовану ставку на весь термін: 19,05% при авансі 50% і 19,4% при авансі 30%. Це робить умови більш передбачуваними для позичальників. АТ «Таскомбанк» встановлює змінну ставку: 19,99% на перші 12 місяців, яка зростає до 22,99% після року. Це може створити ризики для клієнтів у разі значного збільшення платежів після першого року.

Обидва банки вимагають мінімальний власний внесок розміром 30% вартості нерухомості, що є стандартом для ринку. Ощадбанк пропонує триваліший термін кредитування: до 20 років, що дозволяє знизити розмір щомісячних платежів. У Таскомбанку максимальний термін становить 10 років, що може збільшити фінансове навантаження на позичальника.

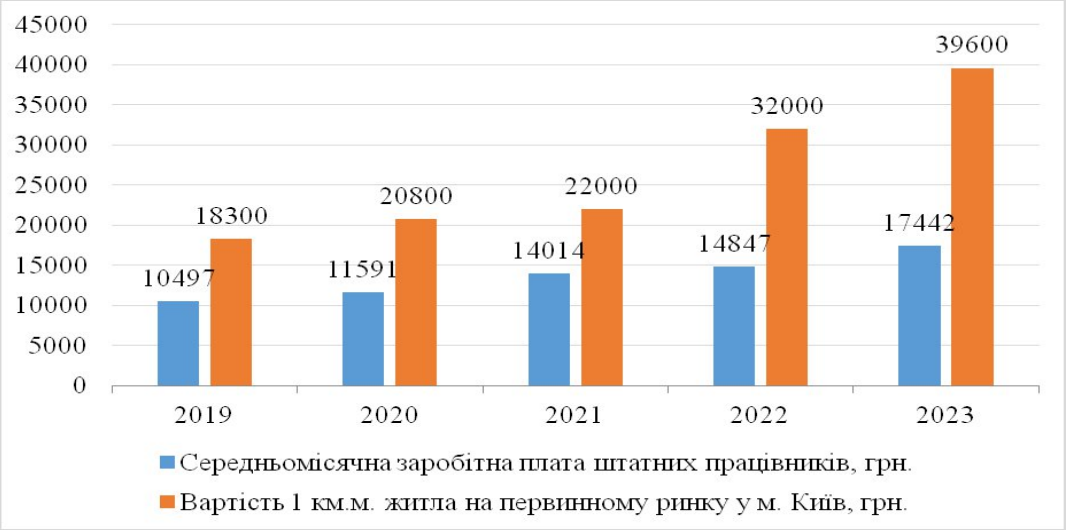


Рисунок 3.1 - Динаміка середньомісячної заробітної плати штатних працівників в Україні середньої вартості 1 кв. м. житла на первинному ринку категорії економ у м. Київ за 2019-2023 рр., грн. [29; 32]

Перевищення вартості одного квадратного метра житла більше, ніж у 2 рази на кінець 2023 року розміру середньомісячної заробітної плати свідчить, що за рік працюючий громадянин може придбати не більше 6 кв. м. житла.

Як показує вітчизняний досвід, при відсутності стартового капіталу (майна, яке можна продати, спадщини, допомоги зі сторони рідних або інших осіб.) навіть при високому рівні поточних доходів (відносно середнього рівня по країні) домогосподарство не має можливості придбати житло або покращити свої існуючі житлові умови (зробити капітальний ремонт, підвести відповідні комунікації, змінити квартиру на більшу та комфортну і т. д.). Це пов'язано з великим розривом між доходами населення і вартістю житла.

Крім того, кредитні механізми, які діють в на сьогодні в Україні, недостатньо розвинені, що гальмують процеси зниження та збільшення кредитування, а спеціальні кредитні програми на пільгових умовах доступні незначній частині населення.

Для оцінки ступеня доступності житла в Україні використовується коефіцієнт доступності житла, який розраховується за методикою ООН-Хабітат [51]. Цей коефіцієнт визначається як співвідношення вартості умовної квартири, що відповідає критеріям доступності, до річного доходу сім'ї.

Для проведення розрахунків застосовуються такі вихідні дані:

- інформація про середню заробітну плату (згідно з даними [32]);
- щорічні показники середньої вартості будівництва житла в регіонах України [32];
- нормативна загальна площа квартири.

Для розрахункової площі квартири для сім'ї з трьох осіб беруться параметри доступного житла: 21 м² на одну особу та додатково 10,5 м² на сім'ю, що в сумі становить 73,5 м² (табл. 3.3).

Таблиця 3.3 - Розрахунок коефіцієнта доступності житла за методикою ООН-Хабітат станом на кінець 2023 року [51]

Показники	2023
Вартість квартири площею у м. Київ 73,5 м^2, грн	2 910 600
Заробітна плата на двох осіб середня, грн / місяць	34 884
Прожитковий мінімум, грн / місяць	2589
Витрати сім'ї на рівні прожиткового мінімуму	7767
Коефіцієнт доступності без врахування витрат	6,953
Коефіцієнт доступності з врахуванням витрат	8,945

Аналіз показників за 2023 рік свідчить про те, що житло у м. Київ за вартістю квартири площею 73,5 м² є недоступним для середньостатистичної сім'ї з двох осіб.

Коефіцієнт доступності без врахування витрат сім'ї становить 6,953, що значно перевищує рекомендований показник 3. Це означає, що для придбання квартири потрібно понад 6,9 річних доходів сім'ї, за умови, що всі зароблені кошти спрямовуються на житло.

Коефіцієнт доступності з врахуванням витрат на рівні прожиткового мінімуму дорівнює 8,945, що ще більше ускладнює можливість накопичення коштів на покупку житла через потребу покриття базових витрат.

Таким чином, навіть без врахування витрат сім'ї вартість житла перевищує доступний рівень. Це свідчить про необхідність:

1. Запровадження ефективних державних програм підтримки доступного житла.
2. Розвитку механізмів пільгового іпотечного кредитування.
3. Підвищення реальних доходів населення у співвідношенні до зростання цін на нерухомість.

Проблеми іпотечного кредитування через недосконале законодавство представимо у таблиці 3.4.

Державні програми іпотечного кредитування позитивно впливають на ринок, проте їх реалізація має певні недоліки. Найважливішою проблемою є обмеженість

бюджетних ресурсів, що унеможливлює надання підтримки всім, хто потребує іпотеки. Як внаслідок, держава не може забезпечити житлом усіх громадян, які потребують такої допомоги за рахунок бюджету.

Відсоткова ставка за дотаційною іпотекою, встановлена на рівні 7% для позичальників, не відображає реальних витрат для держави. Фактично, держава компенсує витрати на капітал за ставками близько 13%. З урахуванням витрат на банківські комісії, страхування, оцінку майна та покриття кредитного ризику, витрати держави на реалізацію програми виявляються в 2–2,5 рази вищими, ніж ставка, яку сплачують позичальники [43].

Таблиця 3.4 - Проблеми іпотечного кредитування через недосконале законодавство

Вид ризику	Складові	Характеристика
Зміни законодавства	Нестабільність нормативної бази	Часті зміни у законодавстві можуть впливати на умови іпотечного кредитування, наприклад, зміну правил рефінансування, податкових пільг або субсидій
	Підвищення податків чи зборів	Збільшення оподаткування на нерухомість або операції з нею може підвищити фінансове навантаження
Недосконалість захисту прав позичальників	Слабкий захист від неправомірних дій банків	У деяких випадках законодавство не повною мірою захищає позичальників від прихованих комісій, зміни умов договору тощо
	Обмеженість прав у разі конфлікту	Відсутність дієвих механізмів врегулювання спорів між позичальником і банком може призвести до затяжних судових процесів.
Ризики примусового стягнення нерухомості	Прискорені процедури вилучення майна	У випадку прострочення виплат законодавство може сприяти банкам у швидкому вилученні нерухомості без достатнього захисту прав позичальника.
	Недоліки у правовій підтримці позичальників	Не всі позичальники мають доступ до якісної юридичної допомоги у спорах із банками.
Ризики подвійного продажу або суперечок за нерухомість	Юридична невизначеність статусу нерухомості	В Україні трапляються випадки, коли одне майно продається кільком особам або є обтяженим іншими зобов’язаннями, що ускладнює оформлення іпотеки.
	Недосконалість реєстрів	Проблеми з функціонуванням реєстрів прав власності можуть створити ризики для законності угоди.
Фінансове регулювання	Зміни умов кредитування	Регулятор (Національний банк України) може змінювати вимоги до банків щодо кредитування, що впливає на доступність іпотек.

Продовження таблиці 3.4

1	2	3
Ризики державних програм підтримки	Ненадійність державних програм	Програми пільгового іпотечного кредитування можуть бути припинені або змінені, залишаючи позичальників без підтримки
	Затримки у виплатах компенсацій	Учасники програм субсидування чи компенсацій можуть стикатися із затримками або невиплатами через бюджетні обмеження

Джерело: розроблено автором на основі [44; 50]

Подальше іпотечне кредитування в 2025 році можливо лише за умови залучення додаткових фінансових ресурсів. Наразі «Укрфінжитло» спільно з Кабінетом Міністрів України працюють над механізмом реалізації цього завдання.

Програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя» є важливою соціально-економічною ініціативою держави, особливо в період війни, оскільки вона спрямована на забезпечення громадян житлом і може стимулювати активний розвиток будівельної галузі. Проте її реалізація значною мірою залежить від фінансування.

Розширення програми «єОселя» є додатковою можливістю розвитку іпотечного кредитування, оскільки багато сімей проживають у тісних умовах разом із родичами або роками орендують житло, не маючи можливості накопичувати кошти. Іпотека дозволила спрямувати кошти, витрачені на оренду, на виплату за власне житло. Війна значно ускладнила, збільшивши кількість внутрішньо переміщених осіб та громадян, які гостро потребують нового житла.

Програма «єОселя» залишається важливим інструментом для забезпечення українців доступним житлом, проте у 2024 році вона стикається з кількома критичними обмеженнями (таблиця 3.5).

Таблиця 3.5 - Обмеження програми іпотечного кредитування «єОселя»

Вид обмеження	Характеристика
Обмеження за типом та віком нерухомості	Придбати житло можна лише в будинках, які не старіші за 10 років (у великих містах) або без обмеження віку в менших населених пунктах. Це обмежує вибір для учасників програми, які шукають нерухомість у старих житлових комплексах. Заборонено купувати пам’ятки архітектури, житло з неврегульованими перепланувaннями або з боргами за комунальні послуги

Продовження таблиці 3.5

1	2
Фінансові обмеження	Ліміт суми кредиту: до 2 млн грн на вторинному ринку і до 4 млн грн на новобудови, що обмежує можливість придбати дорожче житло в Києві чи інших великих містах. Початковий внесок складає щонайменше 10–20%, що залишається проблемою для малозабезпечених сімей навіть із пільговими умовами
Обмеження для учасників програми	Учасники програми не повинні протягом останнього року продавати чи дарувати нерухомість, якщо її площа перевищує встановлені норми. Обмежена кількість банків-партнерів: наразі лише 7 комерційних банків беруть участь у програмі, що звужує доступність кредитів.
Інфраструктурні виклики	Програма повільно інтегрується з об’єктами на стадії будівництва, що знижує її ефективність у нових житлових проєктах.

Джерело: розроблено автором на основі [21; 42]

Попри ці обмеження, уряд працює над удосконаленням програми: планується розширення умов для молоді, ветеранів та переселенців, а також збільшення фінансування на 2025 рік.

Фінансування державних програм стимулює залучення додаткових інвестицій у сферу житлового будівництва та забезпечує надходження до державного бюджету у формі податків і зборів. Основною метою державної політики в цьому напрямку є створення сучасної системи іпотечного кредитування в Україні та впровадження ефективних ринкових механізмів [8, с. 126].

Для досягнення цієї мети необхідно вжити заходів, спрямованих на підвищення ефективності функціонування житлового сектору. Зокрема, це включає розвиток і модернізацію існуючих програм, а також створення нових ініціатив, які враховують потреби переселенців та внутрішньо переміщених осіб у забезпеченні житлом.

Таким чином, державні програми фінансування житла є важливими інструментами на іпотечному ринку. Вони потребують підтримки та адаптації до сучасних соціальних і економічних реалій, щоб ефективно відповідати викликам суспільства і держави.

3.2 Рекомендації щодо вдосконалення іпотечного кредитування в банку

У кризових умовах виникають нові можливості для адаптації та подальшого відновлення. Важливо, щоб уряд і фінансові установи оперативно реагували на виклики, впроваджуючи заходи підтримки для постраждалих та розробляючи інноваційні рішення. Це сприятиме пом'якшенню негативного впливу військового стану на іпотечний ринок і створить базу для його подальшого відновлення та розвитку.

Рекомендації для розвитку іпотечного кредитування в АТ «Державний ощадний банк України» представимо у таблиці 3.6.

Таблиця 3.6 - Напрями розвитку іпотечного кредитування у АТ «Державний ощадний банк України»

Напрямок	Заходи
Оптимізація умов іпотечних продуктів	Зниження відсоткових ставок через залучення державних програм підтримки та субсидій. Запровадження диференційованих умов кредитування для різних категорій населення (молоді сім'ї, військовослужбовці, переселенці)
Спрощення процедур оформлення кредитів	Впровадження цифрових сервісів для подачі документів, перевірки платоспроможності та моніторингу кредитної заявки. Скорочення термінів розгляду заявок через автоматизацію процесів.
Розширення клієнтської бази	Активна інформаційна кампанія щодо переваг іпотечного кредитування. Співпраця з забудовниками для пропонування спільних програм іпотечного фінансування
Диверсифікація продуктів і послуг	Запровадження програм іпотеки з фіксованою ставкою на певний термін. Пропозиція кредитів на ремонт чи реконструкцію житла як доповнення до іпотеки
Залучення зовнішніх ресурсів фінансування	Використання міжнародних грантів і програм для зниження вартості іпотечного фінансування. Розробка механізмів сек'юритизації іпотечних кредитів для збільшення ліквідності банку
Підвищення рівня довіри клієнтів	Прозорість умов кредитування та відсутність прихованих платежів. Поліпшення якості обслуговування через навчання персоналу та регулярний зворотний зв'язок із клієнтами

Продовження таблиці 3.6

1	2
Розвиток партнерських програм	Спільні проєкти з державними програмами доступного житла. Залучення страхових компаній для створення комплексних пропозицій з іпотечного страхування

Джерело: розроблено автором на основі [34]

Ці рекомендації спрямовані на збільшення доступності іпотечного кредитування для населення та підвищення конкурентоспроможності АТ «Державний ощадний банк України» на фінансовому ринку.

Серед можливих заходів з боку держави:

1. Запровадження програм підтримки для постраждалих від війни, таких як субсидії на іпотечні кредити, допомога у виплаті відсотків або спеціальні програми для придбання нового житла чи відновлення пошкодженого.
2. Використання фінансових технологій, включно з цифровими платформами для оформлення іпотечних кредитів і онлайн-сервісами для управління ними, що підвищить прозорість і доступність послуг.
3. Покращення економічної ситуації в країні, що дозволить знизити фінансові ризики та створити сприятливіші умови для іпотечного кредитування.

Такі заходи дадуть змогу зміцнити іпотечний ринок, зробивши його більш стійким і доступним для населення навіть у складних обставинах.

Таблиця 3.7 - Умови пільгового кредитування різних категорій населення

Категорія населення	Ціль програми	Механізм та деталі програми
Молоді сім’ї	Сприяти доступу молодих сімей до житла	Пільговий іпотечний кредит зі зниженими процентними ставками (наприклад, 3-5% річних замість стандартних 10-12%). Державна субсидія на перший внесок у розмірі 20-30% від вартості житла. Програма «Житло для молоді», яка надає можливість отримати іпотеку з розстрочкою платежів на вигідних умовах (до 20 років).

Продовження таблиці 3.7

1	2	3
Військовослужбовці та ветерани	Підтримка військовослужбовців, які захищають країну, та допомога ветеранам у їхній адаптації до цивільного життя	Безпроцентні кредити на житло для учасників бойових дій. Пільгові кредити на розвиток бізнесу, наприклад, під 1-2% річних або з компенсацією частини відсотків державою. Можливість відтермінування платежів у випадку служби в зоні бойових дій. Гарантована компенсація частини тіла кредиту за рахунок бюджету.
Переселенці (ВПО)	Забезпечення житлом та фінансовою стабільністю внутрішньо переміщених осіб	Кредити на купівлю чи оренду житла з подовженим строком погашення (до 30 років) та пільговою ставкою (наприклад, до 5%). Програми спільного фінансування з міжнародними організаціями, які беруть на себе часткове покриття відсотків.

Джерело: розроблено автором на основі [13]

Для покращення кредитних послуг фізичним особам перспективним є впровадження цифрових інструментів. Це, зокрема, створення онлайн-платформ для оформлення іпотеки, де клієнти зможуть подавати заявки, завантажувати документи та швидко отримувати рішення. Такий підхід робить процес доступнішим і зручнішим для користувачів.

Детально пропозиції щодо впровадження цифрових сервісів представимо у таблиці 3.8.

Таблиця 3.8 - Пропозиції щодо впровадження цифрових сервісів у банку

Назва сервісу	Опис	Приклад застосування українськими банками
Сервіси для подачі документів	Онлайн-банкінг або мобільні додатки дозволяють клієнтам подати заявку на кредит без необхідності відвідувати відділення. Завантаження сканів або фото необхідних документів (паспорт, довідка про доходи, ідентифікаційний код) через спеціальні форми. Автоматична перевірка завантажених документів за допомогою алгоритмів розпізнавання тексту (OCR).	Мобільний додаток «Приват24» (Україна) дозволяє подати заявку на кредитну картку чи іпотеку з можливістю завантаження документів у кілька кліків

Продовження таблиці 3.8

1	2	3
Інтеграція з державними реєстрами та кредитними бюро	Автоматичне отримання інформації про доходи клієнта через реєстри податкової служби або Пенсійного фонду. Аналіз кредитної історії за допомогою доступу до баз даних кредитних бюро. Використання алгоритмів машинного навчання для прогнозування ризиків неплатоспроможності.	Система «Дія» (Україна) інтегрує дані з державних реєстрів, дозволяючи банкам автоматично перевіряти доходи, місце роботи та іншу інформацію
Моніторинг кредитної заявки	Особистий кабінет на сайті або в додатку, де клієнт може перевірити поточний статус своєї заявки. Сповіщення через SMS або мобільний додаток на кожному етапі (подання заявки, перевірка документів, схвалення чи відмова). Інтеграція з чат-ботами, які можуть відповісти на запитання щодо заявки.	Чат-боти в додатку Monobank (Україна) дозволяють клієнтам відслідковувати процес розгляду заявки, отримувати рекомендації та оперативно отримувати відповіді на запитання.

Джерело: розроблено автором на основі [10; 45]

Впровадження таких цифрових сервісів забезпечує: швидкість обробки заявок, прозорість для клієнтів, зниження витрат банків на обслуговування, безпеку завдяки автоматичним перевіркам і захисту даних.

Ще одним перспективним напрямом кредитування може стати іпотека, орієнтована на житло з використанням відновлюваної енергії. Такий продукт спрямований на підтримку покупців житла, обладнаного системами на основі відновлюваних джерел енергії, як-от сонячні панелі чи геотермальні установки. Покупці екологічно чистого житла можуть отримати кредит на вигідних умовах, зокрема зі зниженою процентною ставкою чи пільговим погашенням. Це рішення приваблює тих, хто прагне жити екологічно відповідально та сприяє розвитку сталого підходу до житлового будівництва.

АТ «Державний ощадний банк України» може запропонувати таку програму, посилюючи соціальний вплив шляхом популяризації використання відновлюваної енергії та збереження довкілля.

Крім того, у 2024–2025 роках вимоги покупців житла суттєво змінюються разом з довоєнним періодом. Головним критерієм стає безпека: безпечне

розташування об’єкта, автономність, енергоефективність, наявність укриттів або підземних паркінгів, які можуть виконувати функцію бомбосховищ. Також зростає попит на житлові комплекси з монолітно-каркасними конструкціями, які демонструють стійкість до можливих ракетних ударів. Важливим фактором, що впливає на попит і вартість житла, стає віддаленість від стратегічно важливих об’єктів, таких як заводи.

Очікується зростання кількості покупців у 2024 році через накопичення попиту на житло. Водночас квартири у східних та південних регіонах залишаються непривабливими через складну безпекову ситуацію. Наприклад, у Харківській області ціни на нерухомість впали на 50–60% від рівня до війни.

За умов погіршення ситуації в регіонах підвищеного ризику, банк має вживати заходів для мінімізації збитків великих клієнтів або збереження власних активів. Це може включати можливість заміни заставного майна на активи, розташовані в безпечніших місцях. Також доцільно переглядати умови кредитування для клієнтів, які зазнали фінансових труднощів, зокрема знижувати відсоткові ставки або змінювати терміни погашення кредитів. Такі кроки сприятимуть зниженню фінансового навантаження та підтримці клієнтів у складних умовах. Крім того, АТ «Державний ощадний банк України» може надавати консультації з управління ризиками, фінансового планування, розробки стратегій, а також допомагати в переміщенні майна та взаємодії зі страховими компаніями.

Сучасні аспекти реалізації житлової політики в умовах повномасштабного вторгнення Росії, яке призвело до знищення значного житлового фонду (таблиця 3.9), показали, що виконавча влада використовує широкий спектр інструментів та підходів для ефективного управління.

Таблиця 3.9 - Вартість збитків від військових дій на січень 2024 року [18]

Сектор	Пошкодження, млрд. дол. США	Питома вага, %
Житлові будівлі	58,9	38,0
Інфраструктура	36,8	23,8
Активи підприємств, промисловість	13,1	8,5

Продовження таблиці 3.9

1	2	3
Енергетика	9,0	5,8
АПК та земельні ресурси	8,7	5,6
Освіта	6,8	4,4
ЖКГ	4,5	2,9
Лісовий фонд	4,5	2,9
Транспортні засоби	3,1	2,0
Охорона здоров’я	3,1	2,0
Торгівля	2,6	1,7
Культура, туризм, спорт	2,4	1,5
Адміністративні будівлі	0,5	0,3
Цифрова інфраструктура	0,5	0,3
Соціальна сфера	0,2	0,1
Фінансова сфера	0,04	0,0
Разом	154,9	100,0

Загальне збільшення суми збитків зумовлене зростанням кількості пошкоджених і зруйнованих об’єктів інфраструктури, житлового фонду, промислових об’єктів, енергетичних систем, а також закладів освіти й охорони здоров’я. Основну частку збитків становить житловий фонд (38,0%). Щоденні обстріли та бойові дії призводять до постійного збільшення кількості пошкоджених і зруйнованих житлових будинків: станом на січень 2024 року таких налічується понад 250 тисяч. Серед них - 222 тисячі приватних будинків, понад 27 тисяч багатоквартирних будинків і 526 гуртожитків. Загальні прямі збитки від руйнувань оцінюються у $58,9 млрд., що на $4,8 млрд. більше порівняно з даними за кінець 2023 року. Частково це збільшення пояснюється переходом на використання іншого джерела даних (реєстр пошкодженого та знищеного майна, РПЗМ) для деяких областей. Найбільша кількість зруйнованих житлових будівель зафіксована у Донецькій, Київській, Луганській, Харківській, Чернігівській та Херсонській областях [18].

Можливість розробки стратегічних довгострокових програм відновлення міст, сіл та території територіальних громад стала очевидною вже в перший рік війни. Це відобразилося у прийнятті ключових нормативно-правових актів, що є проблемою

комплексного відновлення. З огляду на масштабні фінансові потреби для відбудови зруйнованих об’єктів та територій, головним питанням визначено важливі напрямки та рішення, з яких має початися даний процес.

Державна політика стимулювання розвитку житлового фонду в Україні може бути ефективною, якщо зосередитися на стратегічному удосконаленні та плануванні. Основною проблемою залишається низький рівень інвестицій у житлове будівництво, що повторюється щороку. Для вирішення цього питання необхідно забезпечити достатнє фінансування галузі за рахунок державного та місцевих бюджетів, а також за участю міжнародних донорів і залучення позикового капіталу [25, с. 308].

Такий підхід формує стратегічні орієнтири державної політики у сфері житлового будівництва, які відрізняються від традиційних напрямків інноваційно-інвестиційного розвитку України, але є невід’ємною частиною сучасної державної стратегії.

У межах запропонованого механізму (Додаток Е) відновлення доцільно спрямувати обмежені фінансові ресурси на завершення будівництва об’єктів, які перебувають на фінальній стадії, зокрема для соціально незахищених і пільгових категорій населення. Після досягнення успіху напрямом розвитку будівельного ринку стане залучення коштів інвесторів, банківських установ та інвестиційних фондів, а також створення нових фінансових механізмів для накопичення капіталу.

Розробка структурної схеми відновлення житлового фонду є ключовою для системного вирішення цієї стратегічної проблеми. Вона враховує багатоваріантність підходів і потребує адаптації до різних умов і потреб населення.

Визначення підходів до відновлення зруйнованого житлового фонду вимагає системного підходу вирішення цієї стратегічної проблеми та підкреслює наявність численних варіантів її розв’язання.

Для реалізації стратегії відновлення передбачається формування інституційного середовища, яке спиратиметься на такі джерела та механізми:

1. Система державної підтримки, включаючи пільгове кредитування, гранти, гарантії, дотації, субсидії та технічну допомогу.

2. Фінансування з боку міжнародних організацій та союзників, яке може включати макро- та мікрофінансову допомогу, гранти, кредити та кредитні гарантії.

3. Заморожені, заарештовані та конфісковані активи Росії відповідно до рішень міжнародних судів.

4. Ресурси благодійних та громадських організацій і фондів, як міжнародних, так і національних, через безоплатне виконання робіт, надання послуг або цільове фінансування відповідних об’єктів.

5. Фінансові ресурси банківських та небанківських установ, що передбачають надання довгострокових кредитів, гарантій, випуск цінних паперів (облігації, акції, інвестиційні сертифікати), фінансування через кредитні спілки, а також забезпечення основними засобами, необхідними для будівництва, зокрема через механізм лізингу.

ВИСНОВКИ

Особливостями системи іпотечного кредитування в Україні: іпотечний ринок України сильно реагує на макроекономічні фактори, такі як інфляція, облікова ставка НБУ, валютні коливання та рівень платоспроможності населення; середні ставки за іпотечними кредитами в Україні суттєво перевищують аналогічні показники в країнах ЄС через високі кредитні ризики та значну вартість залучення ресурсів для банків; низький рівень доходів населення та високі початкові внески, які часто становлять 20–30% вартості житла, роблять іпотечне кредитування малодоступним для більшості громадян; іпотечні кредити в Україні переважно спрямовані на придбання житла, тоді як сегмент комерційної іпотеки залишається нерозвиненим; повномасштабне вторгнення, що розпочалося у 2022 році, серйозно порушило роботу банківської системи та іпотечного ринку. Руйнація нерухомості у зонах бойових дій суттєво знизила попит на житло в цих регіонах. Ці особливості відображають складність ситуації на ринку іпотечного кредитування в Україні та необхідність пошуку рішень для його стабілізації та розвитку.

Розвиток системи іпотечного кредитування в Україні потребує вирішення низки завдань, зокрема: прозорість ринку нерухомості, справедливе ціноутворення, збалансування попиту та пропозиції; завершення приватизації нерухомості, забезпечення рівного доступу до ресурсів для потенційних власників; удосконалення оцінки вартості нерухомості та процедур застави; зменшення ризиків кредитної системи, досягнення економічно виправданих процентних ставок; підвищення довіри до банків і захист прав учасників іпотечних правовідносин; стимулювання молодіжного іпотечного кредитування та покращення умов пільгових програм.

Іпотечне кредитування в Україні стикається з високими ризиками, що впливають на його стабільність та розвиток. Основні ризики можна поділити на кілька категорій: економічні, соціальні, правові та операційні.

Іпотечне кредитування в АТ «Державний ощадний банк України» характеризується доступністю, широким спектром програм та підтримкою з боку держави. Особливий акцент зроблено на пільгових програмах, які створюють житло доступним для вразливих категорій населення. Це сприяє соціально-економічному розвитку країни та забезпечує підтримку навіть у складних умовах.

Учасником програми нової державної програми іпотечного кредитування «єОселя» банк став у жовтні 2022 року. АТ «Державний ощадний банк України» співпрацює з державними програмами, забезпечуючи активні пільгові умови для окремих категорій населення. При цьому банк пропонує детальну консультацію, після оцінки кредитоспроможності клієнта та вибору оптимального варіанту іпотеки. Умови кредитування включають страхування життя позичальника, нерухомості та ризиків, пов’язаних із погашенням кредиту.

З кінця 2022 року в Україні працює програма «Доступна іпотека 7%» для молодих сімей, яка передбачала компенсацію відсотків державою. Окрім цього, військовослужбовці отримують пільги на житло за рахунок державних субвенцій. А для переселенців діє проєкт «Житло для ВПО», у рамках якого надаються кредити на вигідних умовах у співпраці з міжнародними організаціями. Запровадження таких програм сприяє соціальній справедливості та підтримці населення в складних життєвих умовах.

Особливості іпотечних програм: «Доступне житло» - відсутність вікових обмежень, необхідність підтвердження доходу та власної частки на оплату; «Кредит із статутного капіталу» Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву - для громадян до 35 років, із забезпеченням платоспроможності; пільгове молодіжне кредитування - значні затримки через рейтингову систему.

Також перспективним є впровадження альтернативних механізмів, таких як фінансовий лізинг і житлові заощадження, які мають низку переваг над класичною іпотекою, зокрема відсутність початкового внеску та застави, зменшення кредитних ризиків і можливість дострокового припинення договору.

Для модернізації системи варто створити сучасну державну програму, що об’єднає переваги існуючих ініціатив та забезпечить кращі умови для молоді та малозабезпечених громадян.

Для реалізації державної політики у сфері стимулювання житлового фонду варто зосередитися на таких ключових напрямках:

1. Запровадження податкових пільг для фінансування програми придбання або будівництва житла для громадян усіх соціальних груп.
2. Розвиток ринкових механізмів фінансування житлового будівництва через податкові та адміністративні інструменти.
3. Підтримка інвесторів, які впроваджують проєкти з комплексного розвитку сільських і віддалених територій.
4. Інформаційна підтримка на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях розвитку комунальної та соціальної інфраструктури, пов’язаної з житловим будівництвом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 12.07.2001 р. № 448/96-ВР (зі змін, та допов.) чинний, поточна редакція від 01.10.2022, підстава - № 2510-IX від 15.08.2022 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14#Text (Дата звернення: 19.09.2024).

2. Про іпотеку: Закон України від 05.03.2003 р. № 898-IV (зі змін, та допов.) чинний, поточна редакція від 15.04.2024, підстава - № 3588-IX URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15/ed20240415#Text (Дата звернення: 19.09.2024).

3. Про Національний банк України: Закон України від 20.05.1999 р. № 679-XIV (зі змін, та допов.) чинний, поточна редакція від 16.27.2022, підстава - № 2075-IX від 17.02.2022 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/679-14#Text (Дата звернення: 19.09.2024).

4. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 07.12.2000 р. № 2664-III (зі змін, та допов.) чинний, поточна редакція від 01.08.2022, підстава - № 1591-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2664-14#Text (Дата звернення: 19.09.2024).

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізмів регулювання банківської діяльності: Закон України від 13.05.2020 р. № 590-IX, чинний, поточна редакція -від 13.05.2020 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/590-20#Text (Дата звернення: 19.09.2024).

6. Про внесення змін до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України: Постанова КМУ від 16.08.2024 р. № 939 URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/528999___773656 (Дата звернення: 19.09.2024).

7. Артем'єва О. О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. *Економіка та суспільство*. 2021. №25 URL: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/267/255 (Дата звернення: 21.09.2024).

8. Блащук – Дев'яткіна Н.З., Казакова О.О. Державні програми фінансування житла в Україні. *Young Scientist*. 2023. № 5 (117). С. 123-126. DOI: https://doi.org/10.32839/2304-5809/2023-5-117-24 (Дата звернення: 11.10.2024).

9. Борисюк К. М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. *Наукові праці НДФІ*. 2005. № 4. С. 242–250. URL: https://npndfi.org.ua/docs/NP_05_04_242_uk.pdf. (Дата звернення:09.10.2024).

10. Варцаба В.І., Заславська О.І. Тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: «Економічні науки». 2023. № 1 (69). С. 123-131.URL: https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/55057 (Дата звернення: 11.10.2024).

11. Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я., Павлишин В.І. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2023. № 1 (49). С. 7-13. DOI:https://doi.org/10.30970/fp.1(49).2023.071213 (Дата звернення: 09.10.2024).

12. Волкова Н.І., Хамула К.В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Гроші, фінанси і кредит*. 2022. №69. С. 184-189. DOI: https://doi.org/10.32782/infrastruct69-33 (Дата звернення: 21.09.2024).

13. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2020. № 10. С. 68 – 74. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/10_ukr/14.pdf (Дата звернення: 10.09.2024).

14. Демчишак Н., Лоїк Р., Лоїк А. Розвиток цифрових технологій у банківській системі України: інновації в кредитуванні, ризики та перспективи.

Економіка та суспільство. 2024. № 61 DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-61-2 (Дата звернення 02.12.2024).

15. Дубина М., Разгулина Н. Теоретичні аспекти функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2018. № 4 (16). С. 176-187. DOI: 10.25140/2411-5215-2018-4(16)-176-187 (Дата звернення: 02.12.2024).

16. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління.* 2016. № 3. С. 196-205. URL: https://www.easterneurope-ebm.in.ua/journal/3_2016/43.pdf (Дата звернення: 10.09.2024).

17. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку*. 2020. № 11. С. 41 – 43. URL: http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm (Дата звернення: 10.09.2024).

18. Загальна сума збитків, завдана інфраструктурі України станом на січень 2024 року URL: https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-zrosla-do-mayzhe-155-mlrd-otsinka-kse-institute-stanom-na-sichen-2024-roku/ (Дата звернення: 28.11.2024).

19. Звіт про діяльність Державної іпотечної установи станом на 31.12.2023 URL: https://ipoteka.gov.ua/wp-ontent/uploads/2024/05/3_Zvit_pro_diialnist_za_2023.pdf (Дата звернення: 20.09.2024).

20. Інформація по результатам програми єОселя. Українська фінансова житлова компанія. URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/ (Дата звернення: 21.09.2024).

21. Іпотека в Україні 2024: програми кредитування та правила оформлення кредиту на житло URL: https://banker.ua/uk/ipoteka-v-ukraini/ (Дата звернення: 26.11.2024).

22. Іпотека-інструмент стрімкого розвитку економіки України. URL: http://kbu.org.ua/index.php?id=1431 (Дата звернення: 20.09.2024).

23. Кльоц І.О. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 1 (48). С. 105-111. DOI: https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-48-14 (Дата звернення: 20.09.2024).

24. Коваленко В. М. Розвиток електронних грошей в Україні: тези. *Сучасні гроші, банківські послуги та фінансові інновації в умовах інтеграції України в ЄС.* Київ. 2024. С. 30 – 31. URL: https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/3ea36db1-d0fe-4288-8552-9c10ca88086c/content.

25. 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*. 2024. №20. С. 301-316. DOI: 10.15330/apred.2.20.301-316 (Дата звернення: 20.09.2024).

26. Краснова І. В. Вплив воєнного стану на банківський сектор України / Краснова І. В., Журавльов О. С., Шевалдіна В. Г. // Вчені записки : зб. наук. пр. / М-во освіти і науки України, Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана ; [редкол.: О. Яценко (голов. ред.) та ін.]. – Київ : КНЕУ, 2023. – Вип. 31. – С. 322–338. URL: https://ir.kneu.edu.ua/items/618f1aec-d6da-4d5b-bc0f-2815454dce85 (Дата звернення 19.09.2024).

27. Кундицький О. Ринок праці в умовах війни: реалії та перспективи. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2024. №51. С. 3-13. DOI: http://dx.doi.org/10.30970/meu.2024.51.0.5101 (Дата звернення: 20.09.2024).

28. Кушнір С.О. , Кікош С.О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. №24 URL: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/170/163 (Дата звернення: 20.09.2024).

29. ЛУН Статистика URL: https://misto.lun.ua/stat/ukraine (Дата звернення: 26.11.2024).

30. Лютий О., Савич В., Калівошко О. Іпотека : сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку в Україні : монографія. Київ : Центр учбової літератури України, 2009. 538 с. URL: https://library.nusta.edu.ua/depository/87.pdf (Дата звернення: 20.09.2024).

31. Марачевська А.В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді: дисертація к. е. н. Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця, Харків, 2018. 250 с. URL: https://www.hneu.edu.ua/wp-content/uploads/2019/01/Marachevska-A.V.-Disertaciya-Vchenna-rada-D-64.055.02-2018.pdf (Дата звернення: 02.12.2024).

32. Офіційний сайт Державної служби статистики України URL: https://ukrstat.gov.ua/ (Дата звернення: 20.09.2024).

33. Офіційний сайт НБУ URL: https://bank.gov.ua/ (Дата звернення: 21.09.2024).

34. Офіційний сайт АТ «Державний ощадний банк України» URL: https://www.oschadbank.ua/credit/eoselia (Дата звернення: 21.09.2024).

35. Офіційний сайт Української фінансової житлової компанії URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/ (Дата звернення: 27.11.2024).

36. Офіційний сайт Міністерства економіки України URL: https://me.gov.ua/News/Detail/117e1ac2-0cc1-4aea-b596-e3fe8c4dd0f9?lang=uk-UA&title=Oselia-DostupniKreditiNaPridbanniaZhitla (Дата звернення: 27.11.2024).

37. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву URL: www.molod-kredit.gov.ua. (Дата звернення 27.11.2024).

38. Офіційний сайт Міністерства фінансів України URL: https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/ (Дата звернення 28.11.2024).

39. Охрименко І.Б., Білошапка В.С. Наукові інновації та передові технології. Вплив банківського кредитування на економічний розвиток України: реалії та перспективи на тлі війни. URL: http://perspectives.pp.ua/index.php/nauka/article/view/1709/1707 (Дата звернення 19.09.2024).

40. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. *Фінансові дослідження*. 2019. № 1 (6). С. 23-30. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/find_2019_1_11 (Дата звернення: 20.09.2024).

41. Поліщук Н., Павлоцька К. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. *Галицький економічний вісник*. 2023. № 4 (83). С.89-96. URL: https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/4263 8/2/GEJ_2023v83n4_Polishchuk_N-Risks_of_mortgage_lending_89-96.pdf (Дата звернення: 20.09.2024).

42. Правила забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України Приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою «ЕОселя» URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2024/05/VND94_7_PRAVYLA-ieOselia-zi-zminamy-08.2024.pdf (Дата звернення: 20.09.2024).

43. Програма доступного кредитування житла єОселя URL: https://eoselia.diia.gov.ua/ (Дата звернення: 20.09.2024).

44. Резніченко С.В., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. №1. С. 116-120. DOI https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.20 (Дата звернення: 20.09.2024).

45. Розвиток банківських послуг та інновацій в цифровій економіці: матеріали наук.-практ. інтерн. конф. / [Л.О. Примостка, І.Б. Охрименко, А.В. Нікітін]. К.: КНЕУ, 2019. 321 с. URL: https://dspace.udpu.edu.ua/bitstream/123456789/10961/1/Holovni_tendentsii.pdf (Дата звернення: 19.10.2024).

46. Руда Л. О. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf (Дата звернення: 19.10.2024)

47. Садчикова І.В., Євтушенко Ю. В., Сусленко С.В. Системні детермінанти сучасного розвитку кредитного ринку в Україні. *БізнесІнформ*. 2023. №9. С. 206-212. DOI: https://doi.org/10.32983/2222-4459-2023-9-206-212. (Дата звернення: 20.09.2024).

48. Secondary Mortgage Market. website DOI: https://www.investopedia.com/terms/s/secondary_mortgage_market.asp (Дата звернення 27.11.2024)

49. Студінська Г. Я., Посов В.М. Проблеми моделювання іпотечного ринку України. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії і практики*. 2021. № 2 (37). С. 55-61. DOI: https://doi.org/10.18371/fcaptp.v2i37.229691 (Дата звернення: 20.09.2024).

50. Сулима М., Шавурська Л. Сучасний стан та перспективи розвитку банківського кредитування в Україні. *Науковий вісник міжнародної асоціації науковців*. 2024. № 2 URL: https://man.org.ua/nv/index.php/about/article/view/92 (Дата звернення: 20.09.2024).

51. Тюленєва Ю. В. Стан житлового забезпечення громадян в Україні URL: https://ela.kpi.ua/server/api/core/bitstreams/23e4e0ef-9116-47eb-9e9f-506687b05ce0/content (Дата звернення: 26.11.2024).

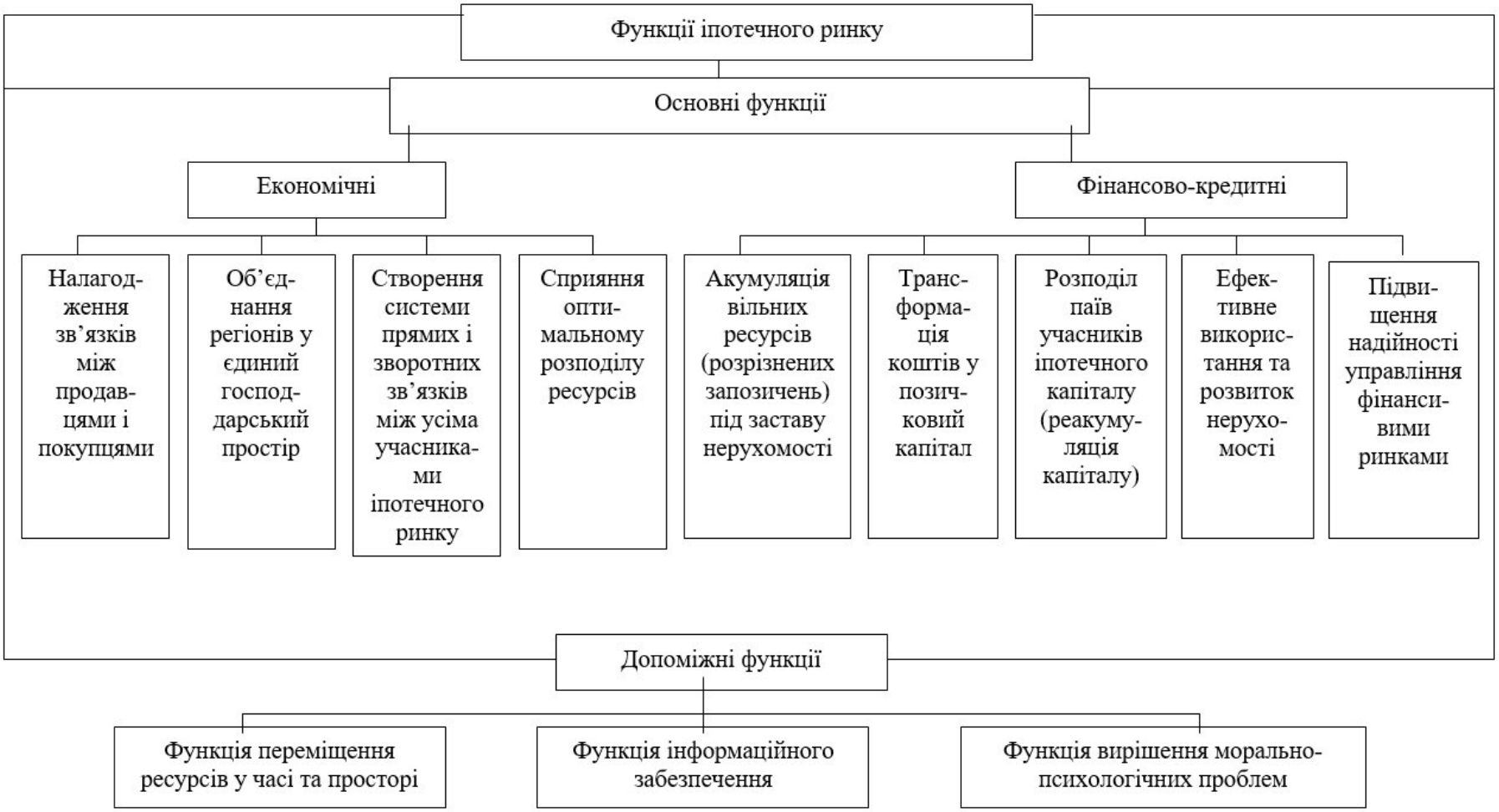
52. Язлюк Б.О., Костецький В.В., Бутов А.М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. № 3. С. 36 – 40. DOI: https://doi.org/10.36887/2415-8453-2024-3-6 (Дата звернення: 20.09.2024).

53. Янковий, Н. І. Іпотечне кредитування та перспективи його розвитку в Україні : диплом. робота. Тернопіль : ТНЕУ. 2013. 105 с. URL:

http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/1830/1/Yankovyi%20N.%20I.,%20BSs-51.pdf (Дата звернення: 20.09.2024).

ДОДАТКИ

Додаток А



Система функцій іпотечного ринку

Додаток Б

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

(у тисячах гривень)

	Примітки	За рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	За рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (перераховано*)
Процентні доходи за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю та за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	5	17 806 052	15 094 970
Процентні доходи за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	5	3 542 954	3 367 312
Процентні витрати	5	(7 984 489)	(10 476 278)
Чистий процентний дохід		**13 364 517**	**7 986 004**
(Формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за активами, за якими нараховуються проценти	29	(1 838 786)	(1 559 903)
Чистий процентний дохід після (формування)/ розформування резерву під очікувані кредитні збитки за активами, за якими нараховуються проценти		**11 525 731**	**6 426 101**
Комісійні доходи	6	9 802 395	8 043 812
Комісійні витрати	6	(3 602 597)	(3 080 856)
Операції з іноземною валютою, нетто		199 216	116 749
Чистий прибуток/(збиток) від переоцінки іноземної валюти		682 846	(2 868 557)
Чистий прибуток/(збиток) від операцій з фінансовими інструментами, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	7	(5 330 992)	6 302 082
(Формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за іншими фінансовими активами і гарантіями		(233 938)	(88 888)
(Формування)/розформування резерву під збитки від знецінення нефінансових активів		(9 140)	25 649
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова		9 300	(126 246)
Чистий прибуток від операцій з борговими фінансовими інструментами, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		2 351	2 363
Чистий прибуток/(збиток) від модифікації фінансових активів	29	(748 303)	(1 153 822)
Інші прибутки/(збитки)		341 128	287 169
Чистий непроцентний дохід		**1 112 266**	**7 459 455**
Операційні доходи		**12 637 997**	**13 885 556**
Витрати на виплати працівникам	8	(6 308 835)	(6 000 242)
Амортизаційні витрати	8	(1 861 286)	(1 675 206)
Збиток від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості	8	–	(175 669)
Інші адміністративні та операційні витрати	8	(3 414 585)	(3 312 782)
Прибуток від операційної діяльності		**1 053 291**	**2 721 657**
Прибуток/(збиток), що виникає від припинення визнання фінансових активів, оцінених за амортизованою собівартістю		–	10 721
Прибуток до оподаткування		**1 053 291**	**2 732 378**
Відшкодування з податку на прибуток	9	2 087	43 945
Чистий прибуток за рік		**1 055 378**	**2 776 323**

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД (ПРОДОВЖЕННЯ) ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

(у тисячах гривень)

	Примітки	За рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	За рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (перераховано*)
Чистий прибуток за рік		**1 055 378**	**2 776 323**
Інші сукупні доходи/(витрати)			
Статті, які в подальшому не будуть рекласифіковані у склад прибутків та збитків			
Чистий прибуток/(збиток) від переоцінки акцій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		(2 779)	168 042
Чиста зміна резерву переоцінки майна за вирахуванням ефекту відстроченого податку на прибуток		(2 038)	(201 281)
Статті, які в подальшому будуть рекласифіковані у склад прибутків та збитків, після оподаткування			
Чиста зміна справедливої вартості інвестицій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід за вирахуванням ефекту відстроченого податку на прибуток		(286 749)	(211 566)
Чиста сума резерву переоцінки інвестицій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, перекласифікована в прибутки і збитки		3 776	1 379
Інші сукупні доходи/(витрати) за рік		**(287 790)**	**(243 426)**
Всього сукупний дохід за рік		**767 588**	**2 532 897**

* Певні суми, показані тут, не відповідають фінансовій звітності за 2020 рік і відображають здійснені перекласифікації, див. Примітку 3.

Від імені Правління:

С.В. Наумов
Голова Правління

1 серпня 2022 року

Г.С. Костенко
Головний бухгалтер

1 серпня 2022 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

(у тисячах гривень)

	Примітки	31 грудня 2021 року	31 грудня 2020 року (перераховано*)	1 січня 2020 року (перераховано*)
Активи				
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	19 000 631	26 514 696	56 802 954
Кредити, надані клієнтам	12	74 754 086	63 226 077	65 168 344
Інвестиції	13	128 647 349	130 251 541	113 616 183
Інвестиції в дочірні, спільні підприємства та асоційовані підприємства	15	24 800	24 800	24 800
Інвестиційна нерухомість	14	633 099	633 526	809 070
Основні засоби	16	6 947 057	7 913 336	8 553 547
Нематеріальні активи	16	2 049 481	1 812 024	1 394 430
Передплата з податку на прибуток		417 175	275 237	270 256
Інші фінансові активи	17	420 881	430 347	238 482
Інші нефінансові активи	17	2 012 753	2 457 300	2 223 055
Всього активів		**234 907 312**	**233 538 884**	**249 101 121**
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ				
Зобов'язання:				
Кошти банків	18	7 608 283	5 823 982	58 040
Рахунки клієнтів	19	191 452 783	186 167 805	202 143 040
Інші запозичені кошти	20	10 726 054	16 196 972	22 733 326
Забезпечення	21	829 107	634 094	526 697
Інші фінансові зобов'язання	21	492 870	472 079	540 556
Інші нефінансові зобов'язання	21	875 405	798 679	715 120
Відстрочені зобов'язання з податку на прибуток	9	173 960	233 834	369 794
Субординований борг	22	878 960	1 276 240	2 462 640
Всього зобов'язань		**213 037 422**	**211 603 685**	**229 549 213**
Власний капітал:				
Акціонерний капітал	23	49 724 980	49 724 980	49 724 980
Резерв переоцінки будівель		1 564 504	1 572 968	1 817 194
Резерв переоцінки за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		146 089	429 062	639 249
Резерв переоцінки інвестицій в інструменти капіталу, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		544 219	546 998	378 956
Непокритий збиток		(30 109 902)	(30 338 809)	(33 008 471)
Всього власного капіталу		**21 869 890**	**21 935 199**	**19 551 908**
Всього зобов'язань і власного капіталу		**234 907 312**	**233 538 884**	**249 101 121**

* Певні суми, показані тут, не відповідають фінансовій звітності за 2020 рік і відображають здійснені перекласифікації, див. Примітку 3.

Від імені Правління:

С.В. Наумов
Голова Правління

1 серпня 2022 року

Г.С. Костенко
Головний бухгалтер

1 серпня 2022 року

Додаток В

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ
(у тисячах гривень)

	Примітки	За рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	За рік, що закінчився 31 грудня 2021 року
Процентні доходи за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю та за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	5	18 977 007	17 806 052
Процентні доходи за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	5	3 566 906	3 542 954
Процентні витрати	5	(7 557 921)	(7 984 489)
Чистий процентний дохід		**14 985 992**	**13 364 517**
(Формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за активами, за якими нараховуються проценти	29	(11 039 456)	(1 838 786)
Чистий процентний дохід після (формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за активами, за якими нараховуються проценти		**3 946 536**	**11 525 731**
Комісійні доходи	6	9 386 603	9 802 395
Комісійні витрати	6	(3 454 371)	(3 602 597)
Операції з іноземною валютою, нетто		1 234 118	199 216
Чистий прибуток/(збиток) від переоцінки іноземної валюти		(3 588 782)	682 846
Чистий прибуток/(збиток) від операцій з фінансовими інструментами, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	7	8 321 816	(5 330 992)
(Формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за іншими фінансовими активами і гарантіями	29	(304 573)	(233 938)
(Формування)/розформування резерву під збитки від знецінення нефінансових активів		(3 048)	(9 140)
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова		(3 321)	9 300
Чистий прибуток/(збиток) від операцій з борговими фінансовими інструментами, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		903	2 351
Чистий прибуток/(збиток) від модифікації фінансових активів	29	(603 165)	(748 303)
Інші доходи		540 474	363 347
Інші витрати		(245 316)	(22 219)
Чистий непроцентний дохід		**11 281 338**	**1 112 266**
Операційні доходи		**15 227 874**	**12 637 997**
Витрати на виплати працівникам	8	(8 141 026)	(6 308 835)
Амортизаційні витрати	8	(1 833 700)	(1 861 286)
Інші адміністративні та операційні витрати	8	(4 619 929)	(3 414 585)
Прибуток від операційної діяльності		**633 219**	**1 053 291**
Прибуток/(збиток), що виникає від припинення визнання фінансових активів, оцінених за амортизованою собівартістю		4 547	-
Прибуток до оподаткування		**637 766**	**1 053 291**
Відшкодування з податку на прибуток	9	2 037	2 087
Чистий прибуток за рік		**639 803**	**1 055 378**

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ (ПРОДОВЖЕННЯ)
(у тисячах гривень)

	Примітки	За рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	За рік, що закінчився 31 грудня 2021 року
Чистий прибуток за рік		**639 803**	**1 055 378**
Інші сукупні доходи/(витрати)			
Статті, які в подальшому не будуть рекласифіковані у склад прибутків та збитків:			
Чистий прибуток /(збиток) від переоцінки акцій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		140 382	(2 779)
Чиста зміна резерву переоцінки майна за вирахуванням ефекту відстроченого податку на прибуток		(82 486)	(2 038)
Статті, які в подальшому будуть рекласифіковані у склад прибутків та збитків, після оподаткування:			
Чиста зміна справедливої вартості інвестицій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід за вирахуванням ефекту відстроченого податку на прибуток		(86 383)	(286 749)
Чиста сума резерву переоцінки інвестицій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, перекласифікована в прибутки і збитки		1 188	3 776
Інші сукупні доходи/(витрати) за рік		**(27 299)**	**(287 790)**
Всього сукупний дохід за рік		**612 504**	**767 588**

Від імені Правління:

С.В. Наумов
Голова Правління

18 липня 2023 року

Г.С. Костенко
Головний бухгалтер

18 липня 2023

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ
(у тисячах гривень)

	Примітки	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	28 357 170	19 000 631
Кредити, надані клієнтам	12	83 215 595	74 754 086
Інвестиції	13	143 380 717	128 647 349
Інвестиції в дочірні, спільні підприємства та асоційовані підприємства	15	24 800	24 800
Інвестиційна нерухомість	14	626 789	633 099
Основні засоби	16	6 521 241	6 947 057
Нематеріальні активи	16	2 106 465	2 049 481
Передплата з податку на прибуток		470 943	417 175
Інші фінансові активи	17	1 249 832	420 881
Інші нефінансові активи	17	3 235 637	2 012 753
Всього активів		**269 189 189**	**234 907 312**
Зобов'язання та власний капітал			
Зобов'язання			
Кошти банків	18	543 326	7 608 283
Рахунки клієнтів	19	233 940 324	191 452 783
Інші запозичені кошти	20	8 717 687	10 726 054
Забезпечення	21	1 179 977	829 107
Інші фінансові зобов'язання	21	543 850	492 870
Інші нефінансові зобов'язання	21	1 284 893	875 405
Відстрочені зобов'язання з податку на прибуток	9	98 413	173 960
Субординований борг	22	716 442	878 960
Всього зобов'язань		**247 024 912**	**213 037 422**
Власний капітал			
Акціонерний капітал	23	49 724 980	49 724 980
Резерв переоцінки будівель		1 473 482	1 564 504
Резерв переоцінки за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		60 894	146 089
Резерв переоцінки інвестицій в інструменти капіталу, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		684 601	544 219
Непокритий збиток		(29 779 680)	(30 109 902)
Всього власного капіталу		**22 164 277**	**21 869 890**
Всього зобов'язань та власного капіталу		**269 189 189**	**234 907 312**

Від імені Правління:

С.В. Наумов
Голова Правління

18 липня 2023 року

Г.С. Костенко
Головний бухгалтер

18 липня 2023 року

Додаток Г

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(у тисячах гривень)

	Примітки	За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року	За рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Процентні доходи			
Процентні доходи за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю та за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	5	28 886 396	18 977 007
Процентні доходи за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	5	3 706 743	3 566 906
Всього процентних доходів		**32 593 139**	**22 543 913**
Процентні витрати	5	(13 860 769)	(7 557 921)
Чистий процентний дохід		**18 732 370**	**14 985 992**
(Формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за активами, за якими нараховуються проценти	29	1 363 633	(11 039 456)
Чистий процентний дохід/ (витрати) після (формування)/ розформування резерву під очікувані кредитні збитки за активами, за якими нараховуються проценти		**20 096 003**	**3 946 536**
Комісійні доходи	6	12 025 315	9 386 603
Комісійні витрати	6	(5 382 718)	(3 454 371)
Операції з іноземною валютою, нетто		937 821	1 234 118
Чистий прибуток/(збиток) від переоцінки іноземної валюти		108 275	(3 588 782)
Чистий прибуток/(збиток) від операцій з фінансовими інструментами, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	7	(3 700 138)	8 321 816
(Формування)/розформування резерву під очікувані кредитні збитки за іншими фінансовими активами і гарантіями		110 430	(304 573)
(Формування)/розформування резерву під збитки від знецінення нефінансових активів		(37 919)	(3 048)
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова		(36 998)	(3 321)
Чистий прибуток/(збиток) від операцій з борговими фінансовими інструментами, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		–	903
Чистий прибуток/(збиток) від модифікації фінансових активів	29	(342 401)	(603 165)
Інші доходи		552 761	540 474
Інші витрати		–	(245 316)
Чистий непроцентний дохід		**4 234 428**	**11 281 338**
Операційні доходи		**24 330 431**	**15 227 874**
Витрати на виплати працівникам	8	(7 246 250)	(8 141 026)
Амортизаційні витрати	8	(2 002 685)	(1 833 700)
Інші адміністративні та операційні витрати	8	(5 833 830)	(4 619 929)
Прибуток від операційної діяльності		**9 247 666**	**633 219**
Прибуток/(збиток), що виникає від припинення визнання фінансових активів, оцінених за амортизованою собівартістю		7 208	4 547
Прибуток/(збиток) до оподаткування		**9 254 874**	**637 766**
(Витрати)/ відшкодування з податку на прибуток	9	(3 276 614)	2 037
Чистий прибуток/(збиток)		**5 978 260**	**639 803**

Примітки на сторінках 8-103 є невід'ємною частиною цієї окремої фінансової звітності.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ І ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД (ПРОДОВЖЕННЯ) ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(у тисячах гривень)

	Примітки	За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року	За рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Чистий прибуток/(збиток)		**5 978 260**	**639 803**
Інші сукупні доходи/(витрати)			
Статті, які в подальшому не будуть рекласифіковані у склад прибутків та збитків			
Чистий прибуток/(збиток) від переоцінки акцій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		196 261	140 382
Чиста зміна резерву переоцінки будівель за вирахуванням ефекту відстроченого податку на прибуток		613 175	(82 486)
Статті, які в подальшому будуть рекласифіковані у склад прибутків та збитків, після оподаткування:			
Чиста зміна справедливої вартості інвестицій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід за вирахуванням ефекту відстроченого податку на прибуток		(51 164)	(86 383)
Чиста сума резерву переоцінки інвестицій, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, перекласифікована в прибутки і збитки		–	1 188
Інші сукупні доходи/(витрати)		**758 272**	**(27 299)**
Всього сукупний дохід/ (витрати)		**6 736 532**	**612 504**

Від імені Правління:

С.В. Наумов
Голова Правління

16 квітня 2024 року

М.С. Демкович
В.о. головного бухгалтера

16 квітня 2024 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ»

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ
(у тисячах гривень)

	Примітки	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	65 850 018	28 357 170
Кредити, надані клієнтам	12	89 109 019	83 215 595
Інвестиції	13	173 447 680	143 380 717
Інвестиції в дочірні та асоційовані підприємства	15	24 800	24 800
Передплата з податку на прибуток		62 772	470 943
Відстрочені активи з податку на прибуток	9	865 374	–
Інвестиційна нерухомість	14	542 598	626 789
Основні засоби	16	10 208 797	6 521 241
Нематеріальні активи	16	2 465 153	2 106 465
Інші фінансові активи	17	667 567	1 249 832
Інші нефінансові активи	17	3 230 175	3 235 637
Всього активів		**346 473 953**	**269 189 189**
Зобов'язання та власний капітал			
Зобов'язання:			
Кошти банків	18	366 363	543 326
Рахунки клієнтів	19	302 972 637	233 940 324
Забезпечення	21	939 501	1 179 977
Інші фінансові зобов'язання	21	536 174	543 850
Інші нефінансові зобов'язання	21	1 448 621	1 284 849
Кредиторська заборгованість за податком на прибуток		2 953 480	44
Інші запозичені кошти	20	8 297 493	8 717 687
Відстрочені зобов'язання з податку на прибуток	9	–	98 413
Субординований борг	22	250 816	716 442
Всього зобов'язань		**317 765 085**	**247 024 912**
Власний капітал:			
Акціонерний капітал	23	49 724 980	49 724 980
Резерв переоцінки будівель		1 985 382	1 473 482
Резерв переоцінки за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		9 730	60 894
Резерв переоцінки інвестицій в інструменти капіталу, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід		880 862	684 601
Непокритий збиток		(23 892 086)	(29 779 680)
Всього власного капіталу		**28 708 868**	**22 164 277**
Всього зобов'язань та власного капіталу		**346 473 953**	**269 189 189**

Від імені Правління:

С.В. Наумов
Голова Правління

16 квітня 2024 року

М.С. Демкович
В.о. головного бухгалтера

16 квітня 2024 року

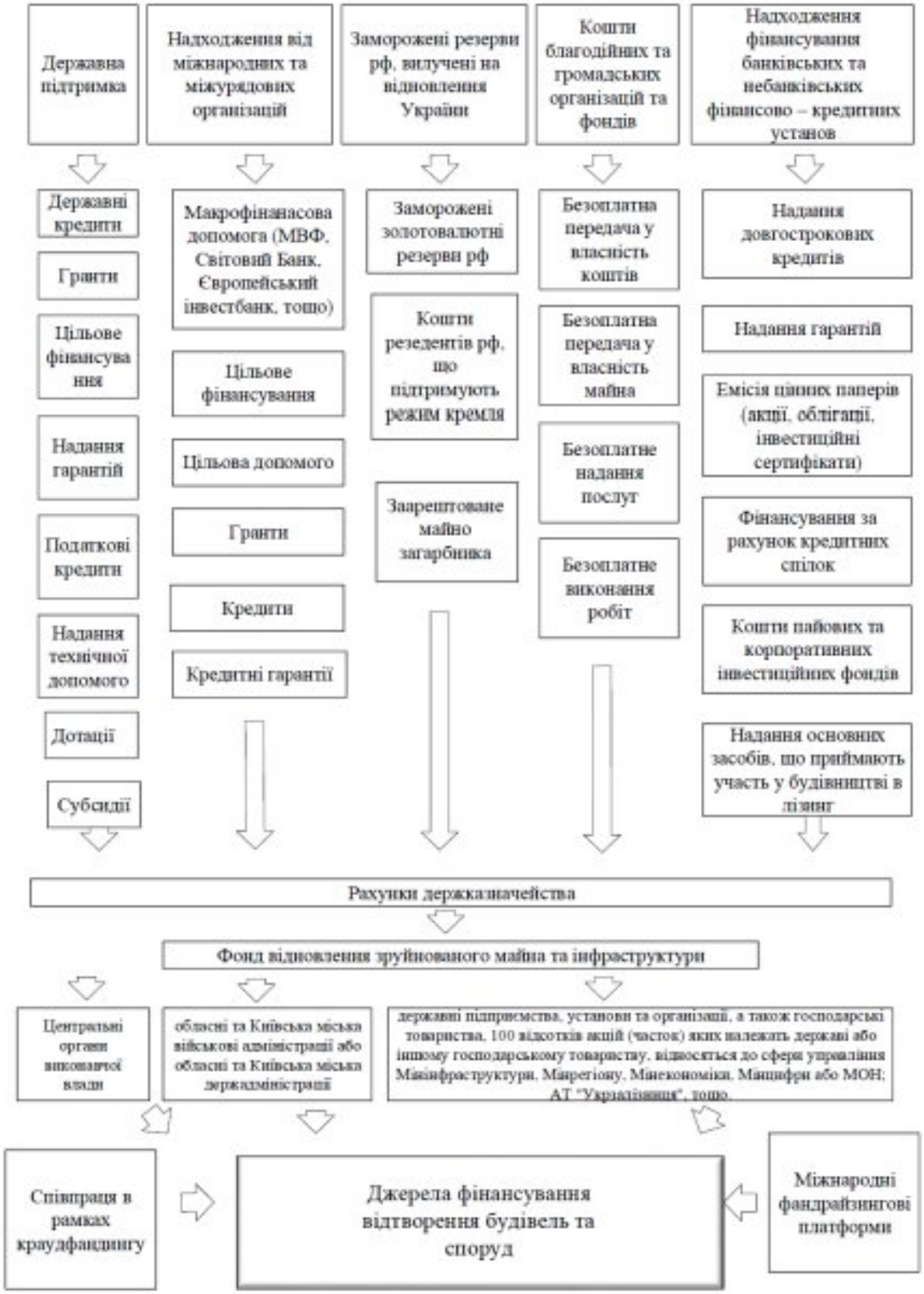
Виконавці: Рибалка О.В., 537-47-75, Заднепровський К.Г., 537-47-84

Додаток Д

ПОКАЗНИКИ
опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2024 року)[1]

Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн	Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн
Україна	22197	13. Миколаївська	22165
1. Вінницька	21404	14. Одеська	21265
2. Волинська	21338	15. Полтавська	19737
3. Дніпропетровська	21520	16. Рівненська	21802
4. Донецька	23315	17. Сумська	20824
5. Житомирська	19512	18. Тернопільська	20807
6. Закарпатська	19270	19. Харківська	23331
7. Запорізька	21499	20. Херсонська	20196
8. Івано-Франківська	19960	21. Хмельницька	21363
9. Київська	22170	22. Черкаська	21863
10. Кіровоградська	18866	23. Чернівецька	20547
11. Луганська	21293	24. Чернігівська	22225
12. Львівська	22077	25. м. Київ	25944

Додаток Е



Механізм відновлення житлового фонду в Україні