

**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ФАКУЛЬТЕТ ФІНАНСІВ ТА ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ

КАФЕДРА ФІНАНСОВИХ РИНКІВ ТА ТЕХНОЛОГІЙ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА (ПРОЄКТ)

на тему: Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку

Здобувача вищої освіти II рівня, II курсу, ФМД-22-1 групи,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»,
освітня програма «Управління фінансовою та страховою діяльністю»

В.В. Пономаренко Валерій Валерійович
(підпис)

Науковий керівник В.В. Онишко Світлана Василівна, д.е.н., професор
(підпис)

Керівник освітньо-професійної
програми Ч.І. Чуницька Ірина Іванівна, д.е.н., професор
(підпис)

Допущено до захисту за рішенням кафедри фінансових ринків та технологій
протокол від «15» 01 2024 № 9

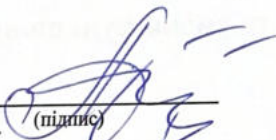
Завідувач кафедри Б. Береславська Олена Іванівна, д.е.н., професор

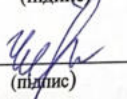
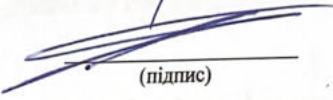
Ірпінь – 2024

Реєстрація № 8 13.01.2024 Бердєвська В.С.
(дата) (підпис відповідальної особи)

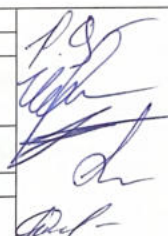
Результати перевірки до захисту 15.01.2024 А.В.
(до захисту, на доопрацювання) (дата) (підпис)

Результат захисту 4 15.01.2024 Р.В.
(оцінка) (дата) (підпис)

Голова комісії:  Прищепська Л.О.
(підпис) (ініціали, прізвище)

Члени комісії:
 Бердєвська О.І.
(підпис) (ініціали, прізвище)
 Чуришова І.І.
(підпис) (ініціали, прізвище)
 Веремюк Ю.Ю.
(підпис) (ініціали, прізвище)

БЛАНК ОЦІНЮВАННЯ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ

Об'єкти контролю	Діапазон оцінки в балах	Фактична кількість балів	Примітки	Дата, П.І.П.: керівника, голови комісії членів комісії, секретаря, (підписи)
ОЦІНЮВАННЯ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ КОМІСІЄЮ ПО ЗАХИСТУ				
1.Доповідь	від 0 до 10	10		
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	20		
4. Апробація (участь у конференціях)	від 0 до 10			
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	35		
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	70		Def-

Оцінювання кваліфікаційної роботи науковим керівником - 35 балів.

ПЕРЕВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗА 100-БАЛЬНОЮ ШКАЛОЮ ДО НАЦІОНАЛЬНОЇ ШКАЛИ ТА ШКАЛИ ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою	Дата	П.І.П.: голови, членів комісії, секретаря, (підпис)
70	C	4	02.02.24	

Правила переведення оцінок до національної шкали та шкали ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ECTS	Оцінка за національною шкалою
90-100	A	5 (відмінно)
80-89	B	4 (добре)
70-79	C	3 (задовільно)
60-69	D	
50-59	E	
35-49	FX	2 (незадовільно)

Факультет фінансів та цифрових технологій

Кафедра фінансових ринків та технологій

Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Освітня програма «Управління фінансовою та страховою діяльністю»

Затверджую

Завідувач кафедри фінансових ринків
та технологій

 **Юлія КОВАЛЕНКО**
« 15 » листопада 2022

Завдання на кваліфікаційну роботу (проект)

здобувачу вищої освіти

Пономаренку Валерію Валерійовичу

1. Тема кваліфікаційної роботи (проекту)

Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку

Затверджена наказом ректора від 15.11.2022 р. № 1208

2. Строк здачі закінченої роботи 04.12 2023 рік

3. Метою дипломної роботи є теоретичне та практичне дослідження основ функціонування іпотечного ринку в Україні та обґрунтування на цій основі напрямків активізації його розвитку.

4. Об'єкт дослідження: економічні відносини, які виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних заставних.

5. Предмет дослідження: розвиток та функціонування іпотечного ринку в Україні.

6. Орієнтована база дослідження: Національний банк України.

7. Вихідні дані до роботи: вітчизняні та закордонні наукові праці, статті періодичних видань, Інтернет-джерела, офіційні дані Національного банку України.

8. Перелік графічного матеріалу: 10 таблиць, 17 рисунків.

9. Зміст випускної кваліфікаційної (дипломної) роботи (перелік питань за кожним розділом)

Розділ 1. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку

1.1. Сутність та характеристика іпотечного ринку

1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування

Розділ 2. Тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні

2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банками України

2.2. Оцінка державної програми іпотечного кредитування «Оселя

Розділ 3. Перевага та ризики розвитку та функціонування іпотечного ринку в Україні

10. Календарний план виконання роботи

№ п/п	Назва етапів випускної кваліфікаційної (дипломної) роботи	Строк виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
1.	2.	3.	4.
1	Підготовка 100 % кваліфікаційної роботи та подання її на перевірку науковому керівнику	29.09.2023 р.	29.09.2023 р.
2	Допрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника та подання її на повторну перевірку керівнику	31.10.2023 р.	31.10.2023 р.
3	Попередній захист кваліфікаційної роботи	11-22.12.2023 р.	11-22.12.2023 р.
4	Отримання відгуку наукового керівника кваліфікаційної роботи	26-29.12.2023 р.	26-29.12.2023 р.
5	Рецензування кваліфікаційної роботи	02-09.01.2024 р.	02-09.01.2024 р.
6	Надання кваліфікаційної роботи для перевірки на плагіат	01.11.2023 р.- 04.12.2023 р.	01.11.2023 р.- 04.12.2023 р.
7	ЗАХИСТ	01-02.02.2024 р.	01-02.02.2024 р.

11. Дата видачі завдання «15» 11 2022

12. Науковий керівник кваліфікаційної роботи (проекту)


(підпис) 
(прізвище, ініціали)

13. Гарант освітньо-професійної програми


(підпис) Чуницька І.І.
(прізвище, ініціали)

14. Завдання до виконання отримав здобувач вищої освіти


(підпис) Пономаренко В.В.
(прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку

Метою дипломної роботи є теоретичне та практичне дослідження основ функціонування іпотечного ринку в Україні та обґрунтування на цій основі напрямків активізації його розвитку.

Завданнями роботи є з'ясувати сутність та характеристики іпотечного ринку; розкрити нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування; проаналізувати сучасний стан іпотечного кредитування банками України; надати оцінку державної програми іпотечного кредитування «Оселя»; охарактеризувати основні переваги та ризики розвитку та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Предметом дослідження є розвиток та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Об'єктом дослідження є економічні відносини, які виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних заставних.

Базою дослідження виступає Національний банк України.

За результатами дослідження сформульовані висновки та рекомендації, щодо розвитку та функціонування іпотечного ринку.

Отримані результати дослідження іпотечного ринку надають практичну значимість шляхом визначення оптимальних стратегій для учасників ринку, що сприяє підвищенню ефективності їхньої діяльності. Здобуті дані дозволяють розробляти конкретні рекомендації для регуляторів та фінансових установ щодо удосконалення правового та регуляторного середовища, сприяючи стабільності іпотечного сектору.

Кваліфікаційна робота містить 10 таблиць, 17 рисунків, 2 додатки. Список використаних джерел містить 41 найменування.

Ключові слова: банківське іпотечне кредитування, вторинний ринок, «Оселя, житло, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, квартира, первинний ринок.

Рік виконання кваліфікаційної роботи 2023.

Рік захисту роботи 2024.

ABSTRACT

The Contemporary Development and Conditions of the Mortgage Market

The purpose of the thesis is to theoretically and practically explore the fundamentals of the functioning of the mortgage market in Ukraine and substantiate directions for its development. The tasks of the work include clarifying the essence and characteristics of the mortgage market, disclosing the regulatory framework of mortgage lending, analyzing the current state of mortgage lending by banks in Ukraine, providing an assessment of the state program for mortgage lending "Yeoselya," and characterizing the main advantages and risks of the development and functioning of the mortgage market in Ukraine.

The subject of the research is the development and functioning of the mortgage market in Ukraine. The object of the study is economic relations arising in the process of buying and selling mortgage collateral. The National Bank of Ukraine serves as the research base.

The results of the mortgage market research lead to practical significance by determining optimal strategies for market participants, contributing to the increased efficiency of their activities. The obtained data allow the development of specific recommendations for regulators and financial institutions to improve the legal and regulatory environment, promoting stability in the mortgage sector.

The qualifying work contains 10 tables, 17 figures, and 2 appendices. The list of used sources includes 41 references. Keywords: banking mortgage lending, secondary market, Yeoselya, housing, mortgage market, mortgage lending, apartment, primary market.

Year of completion: 2023.

Year of defense: 2024.

Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ.....	6
1.1. Сутність та характеристика іпотечного ринку.....	6
1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування.....	15
РОЗДІЛ 2. ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ.....	22
2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банками України..	22
2.2. Оцінка державної програми іпотечного кредитування «Оселя».....	34
РОЗДІЛ 3. ПЕРЕВАГИ ТА РИЗИКИ РОЗВИТКУ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ.....	42
ВИСНОВКИ.....	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	59
ДОДАТКИ.....	63

ВСТУП

Актуальність теми. Ринок іпотеки, його сучасний розвиток та функціонування є універсальним інститутом, який набув значного поширення у країнах із ринковою економікою, що застосовується при реалізації соціально-економічної політики держави. На сьогоднішній день надзвичайно актуальною є тема функціонування іпотечного ринку в Україні. Також це є однією з проблем, яка потребує негайного вирішення. Так, у порівнянні із країнами Східної та Центральної Європи, Україна відстає у сфері іпотечного кредитування, що негативно впливає на її соціально-економічний розвиток та здатність вирішувати соціальні проблеми. Залучення іпотечного кредитування й створення ринку іпотеки являється необхідними для відродження інституту іпотеки в Україні, що вимагає запровадження ефективних ринкових механізмів, що дозволять залучати довгострокові фінансові ресурси до фінансово-кредитної сфери країни. Розвиток сучасного іпотечного ринку в Україні має на меті вирішення кількох стратегічних завдань: по-перше, це залучення довгострокових фінансових ресурсів в економіку країни із боку як національних, так й іноземних інвесторів, а по-друге, це сприятиме підвищенню платоспроможного попиту населення, що допоможе вирішити проблему доступного житла. Також це сприятиме активізації ринку нерухомості, розвитку ринку цінних паперів, банківського та небанківського секторів фінансових послуг. Доступність державних житлових програм для населення України є головним питанням сьогодення. Багато українських родин, особливо після початку повномасштабного вторгнення витрачають значні кошти на комерційну оренду житлової нерухомості. При цьому держава втрачає великий обсяг фінансових надходжень, що вона могла б отримати на довгострокову перспективу у разі здійснення єдиної державної житлової політики, зокрема - сформувавши державний ринок орендного житла, запровадивши різні державні житлові програми, які будуть реально працювати, а не так як державна програма «Оселя».

Стан і ступінь розробки проблеми в спеціальній літературі. Протягом останніх років проблематика розвитку та функціонування іпотечного ринку стали наріжним каменем у працях багатьох вчених-економістів, зокрема: Б. Гнатівського, Т. Гринчук, Н. Дунас, Л. Завірюха, С. Мамедов, В. Просов, І. Рекуненко. Однак в Україні окремі теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування залишаються недостатньо дослідженими, що свідчить про необхідність подальшого глибокого дослідження іпотечного ринку в Україні, зокрема сутність та характеристики іпотечного ринку, його нормативно-правове регулювання в Україні, тенденції іпотечного кредитування вітчизняними банками, ефективність державних іпотечних програм в Україні, зокрема «Оселя», а також переваги та ризики розвитку та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Мета і завдання дослідження. Метою дипломної роботи є теоретичне та практичне дослідження основ функціонування іпотечного ринку в Україні та обґрунтування на цій основі напрямків активізації його розвитку.

Завданнями дипломної роботи є:

- 1) з'ясувати сутність та характеристики іпотечного ринку;
- 2) розкрити нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування;
- 3) проаналізувати сучасний стан іпотечного кредитування банками України;
- 4) надати оцінку державної програми іпотечного кредитування «Оселя»;
- 5) охарактеризувати основні переваги та ризики розвитку та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Об'єктом дослідження є економічні відносини, які виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних заставних

База дослідження – Національний банк України (НБУ).

Предметом дослідження є розвиток та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Методи дослідження. Для реалізації поставлених завдань в дипломній роботі були використані спеціальні та загальнонаукові методи дослідження.

Зокрема, методи аналізу та синтезу, абстрагування та узагальнення – для розкриття сутності іпотеки, її основних характеристик, іпотечного кредитування та іпотечного ринку, а також для опису нормативно-правового регулювання та забезпечення іпотечного ринку. Статистичний метод та метод порівняння були використані для оцінювання показників діяльності іпотечного ринку в Україні, а саме іпотечного кредитування банків та ефективності державних програм іпотечного кредитування населення країни – «Оселя. Метод моделювання та прогнозування – для узагальнення перспектив та перешкод, які впливають на розвиток та функціонування іпотечного ринку в Україні. Графічний та табличний методи – для наочного представлення теоретичних та практичних результатів даного дослідження.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Сутність та характеристика іпотечного ринку

Іпотека - є видом забезпечення виконання зобов'язань за рахунок нерухомого майна. Історія розвитку іпотеки та іпотечного ринку розпочалася ще в Стародавній Греції в VI ст. до н. е. і означало стовп, який мав надпис про те, що дана ділянка землі є об'єктом забезпечення боргів. В римлян іпотека означала передачу заставної нерухомості у власність кредиторів, що зобов'язувалися повернути її позичальникам лише після виконання ними зобов'язань.

Термін іпотека походить від французького поняття, що означає «застава на смерть», яке в свою чергу походить від старовинної практики, коли застава втрачала чинність при виконанні зобов'язання чи вилучалася шляхом стягнення. Учасниками іпотечного кредитування, тобто позичальниками можуть бути як фізичні особи, що закладають своє житло, так й підприємства, що закладають комерційну нерухомість, таку як власне комерційне приміщення чи здана в оренду нерухомість. Зазвичай, позикодавцем, є банк чи кредитна спілка, а угоди про позику можуть укладатися безпосередньо чи через посередників. Умови іпотечних позик, зокрема розмір позики, термін погашення, ставка й спосіб погашення, зазвичай значно варіюються. Права позикодавця на забезпечене майно мають пріоритет перед іншими кредиторами, тобто у випадку банкрутства чи неплатоспроможності позичальника іпотечний кредитор має перевагу перед іншими кредиторами, і їхня заборгованість буде погашена лише після повного продажу забезпеченого майна.

Іпотечний ринок виник на певному етапі розвитку іпотеки. А основною передумовою для цього стало формування ринків землі й нерухомості, становлення фінансових ринків, зокрема кредитного, страхового та фондового, функціонування сучасних систем інвестування, а також недержавних систем

пенсійного забезпечення. Основою функціонування іпотечного ринку являється система організованих на основі певних принципів й правових норм економічних відносин, що виникають у процесі купівлі й продажу фінансових зобов'язань, які забезпечені нерухомістю [35].

Іпотечний ринок - це потужний інструмент активізації економічної діяльності. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль в соціально-економічному розвитку будь-якої країни, так як, по-перше, являється ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку із ринком нерухомості, яке сприяє капіталізації ресурсів, по-друге - сприяє розвитку ринку нерухомості та вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності. Іпотечний ринок та кредитування в Україні регулюється наступними нормативно-правовими актами:

- Закон України «Про іпотеку»;
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»;
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» та інші.

Іпотека - це форма кредитування, де позичальник використовує нерухомість як заставу для одержання коштів. Вона може бути використана як для придбання нерухомості, так й для отримання фінансування на інші цілі, тим самим заставляючи власне майно [34]. А забезпечення позики здійснюється шляхом установлення законного механізму, що дає право кредитору продати забезпечене майно для погашення позики, якщо позичальники не сплачують заборгованість чине виконують інші умови позики. Іпотечний ринок неможливий без правового регулювання об'єктів заставного майна, зокрема: правових гарантії приватної власності на нерухоме майно, правова єдність земельної ділянки й розміщених на ній, споруд і багаторічних насаджень,

правового регулювання організації й діяльності іпотечних установ та правової безпеки іпотеки.

Тема іпотечного кредитування є надзвичайно актуальною темою дослідження в працях вітчизняних науковців. Так, є безліч визначень поняття «іпотека», «іпотечне кредитування» та «іпотечний ринок». Проте якщо їх узагальнити, то визначення цих понять є майже однаковими чи тотожними. Зазвичай науковцями під іпотекою розглядається отримання кредиту в банківській чи небанківській фінансовій установі шляхом застави нерухомості. В таблиці 1.1 представлені різні підходи до визначення поняття іпотечного ринку.

Таблиця 1.1

Дефініція «іпотечний ринок»

№п/п	Автор	Значення
1.	Рекуненко І. І.	Ринок, де знаходяться у обігу тільки боргові зобов'язання із іпотечними гарантіями, що надані для сприяння рефінансуванню позик, які надані під таке надійне забезпечення.
2.	Просов В. М.	Окремий сегмент ринку довготермінових капіталів та як складова ринку довготермінових боргових зобов'язань.
3.	Мамедов С. П.	Вторинний ринок, на якому обертаються іпотечні цінні папери: боргові інструменти, що забезпечені нерухомим майном (заставні, іпотечні сертифікати або заставні свідоцтва), іпотечні облігації й інші іпотечні цінні папери.
4.	Завірюха Л. М.	Сфера, де акумулюються довготермінові грошові нагромадження методом випуску іпотечних облігацій, що застосовуються для надання кредиту під заставу нерухомості.
5.	Дунас Н. В.	Складова частка ринку позичкових капіталів, де акумулюються довготермінові грошові накопичення через випуск іпотечних облігацій, які використовуються для надання кредитів під заставу нерухомості.
6.	Закон України «Про іпотеку»	Вид забезпечення зобов'язань нерухомим майном, яке залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, відповідно до якого іпотекодержатель має право в разі невиконання забезпечених іпотекою зобов'язань боржником одержати задоволення власних вимог за допомогою предмета іпотеки.

Джерело: [складено автором]

Узагальнюючи дані визначення, під іпотечним ринком варто розуміти складову частину ринку позичкових капіталів, в якому акумулюються

довготермінові грошові нагромадження шляхом випуску іпотечних облігацій, що використовуються для надання кредитів під заставу землі й іншого нерухомого майна. Іпотечний ринок розглядається вченими як єдність ринку кредитів та ринку цінних паперів, яка відповідає сучасному рівню його розвитку.

Сутність іпотечного ринку, як й будь-якого іншого ринку розкривається через його принципи, що представлені як загальні правила, відповідно до яких будується та функціонує будь-яка іпотечна схема. Так основними принципами функціонування іпотечного ринку є [14]:

- позичка надається у вигляді застави;
- можливість залишити нерухомості у користуванні позичальника;
- надання позичок із урахуванням страхування;
- довго строковість позики;
- втрачання об'єкта нерухомості якщо не оплачувати заборгованість в встановлені строки.

На рисунку 1.1. представлено узагальнення принципи розвитку та функціонування іпотечного ринку, що є найбільш актуальними в працях вітчизняних вчених.

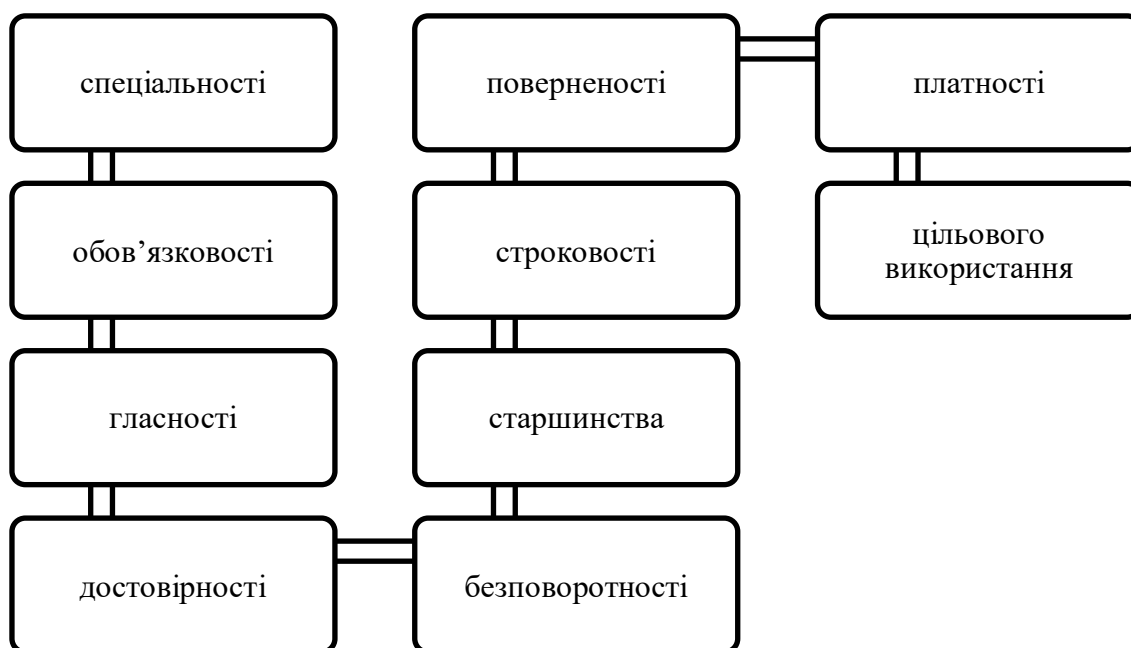


Рис.1.1. Деталізація принципів банківського іпотечного кредитування
Джерело: [14]

Іпотечний ринок поділяється на первинний і вторинний в залежності від того, між якими суб'єктами іпотечного ринку здійснюються іпотечні зобов'язання (рис.1.2).

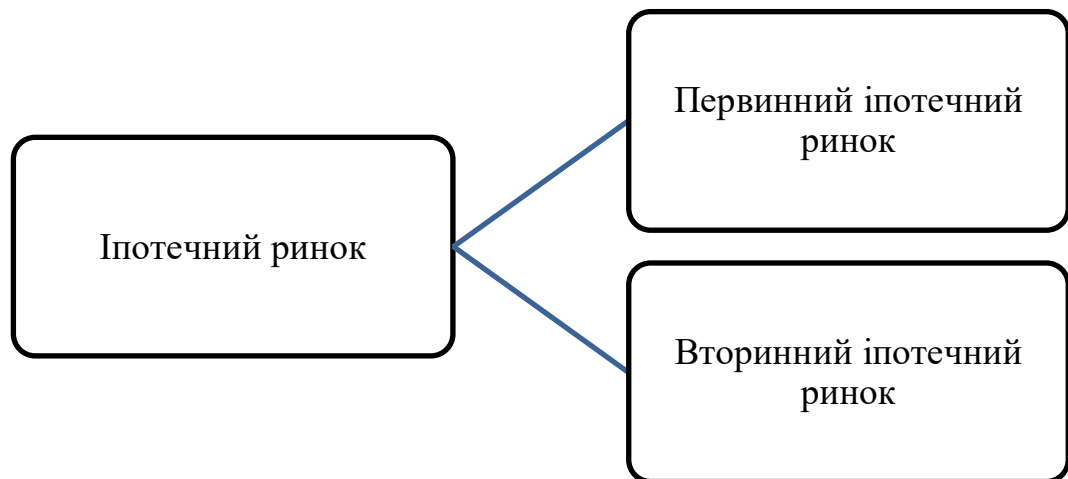


Рис.1.2. Види іпотечного ринку

Джерело: [30]

Первинний іпотечний ринок – є сегментом іпотечного ринку, що охоплює економічні відносини, які виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банківськими установами. Також за заставною до банку покупця на обслуговування переходить й іпотекодавець, який основну суму кредиту й проценти сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть тільки такі кредитні установи, в яких достатня ліквідність. Первинний іпотечний ринок був поширений на початку розвитку іпотечного кредитування, проте на сьогодні обсяги операцій на ньому незначні, що пов'язано із появою на фінансовому ринку інвесторів, що мають кошти та бажання одержати додатковий прибуток шляхом надійного інвестування. Такі можливості давало інвестування у цінні папери, забезпечені заставними, що могли емітувати й продавати інвесторам спеціалізовані іпотечні банківські установи.

Вторинний іпотечний ринок виник із появою спеціалізованих банківських установ та їх виходом на фінансовий ринок. Вторинний іпотечний ринок – є тою часткою іпотечного ринку, що охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками й інвесторами, які виникають в процесі купівлі-

продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів й інших похідних інструментів. Кредитор є іпотекодавцем, а інвестор - іпотекодержателем. Зміст вторинного іпотечного ринку складає такий ланцюжок: позичальник – банк – інвестор, що є однорівневою моделлю вторинного іпотечного ринку, або позичальник – банк – посередник – інвестор, що є дворівневою моделлю вторинного іпотечного ринку.

Іпотечний ринок має власну організацію, що включає [30]:

1) правові засади ринку, законодавство про іпотечні цінні папери, про ведення державного реєстру прав на нерухоме майно іпотек та угод із ними, банківське законодавство;

2) стандарти та правила іпотечного кредитування;

3) органи державного регулювання, які здійснюють регулювання діяльності банківських та небанківських фінансово-кредитних установ, що надають іпотечні кредити, регулювання обігу іпотечних цінних паперів, органи державної реєстрації прав власності, нотаріату, судові органи, спеціалізовані іпотечні агентства, органи місцевого самоврядування;

4) саморегулівні організації, що визначають правила й норми поведінки на іпотечному ринку житла, при цьому захищають інтереси його учасників;

5) інститути іпотечного ринку житла – це фінансування та рефінансування іпотечних кредитів, інформаційно-аналітичного забезпечення й мінімізації ризиків, правового забезпечення, фінансові посередники;

6) інструменти іпотечного ринку житла, зокрема акумулювання ресурсів на цілі іпотечного житлового кредитування, забезпечення іпотечних кредитів і їхньої сек'юритизації;

7) фінансові відносини, в які вступають суб'єкти іпотечного ринку – це позичальники, кредитори, інвестори, держава, органи місцевого самоврядування, а також фінансові посередники.

У залежності від предмета іпотеки розрізняють [37]:

1) іпотечний ринок житла - заставою є житло;

2) іпотечний ринок землі - заставою є земля;

3) іпотечний ринок промислової нерухомості - заставою є цілісний майновий комплекс;

4) іпотечний ринок комерційної нерухомості - заставою є комерційні приміщення.

На рисунку 1.3 представлена узагальнена класифікація іпотечного кредитування за різними ознаками.

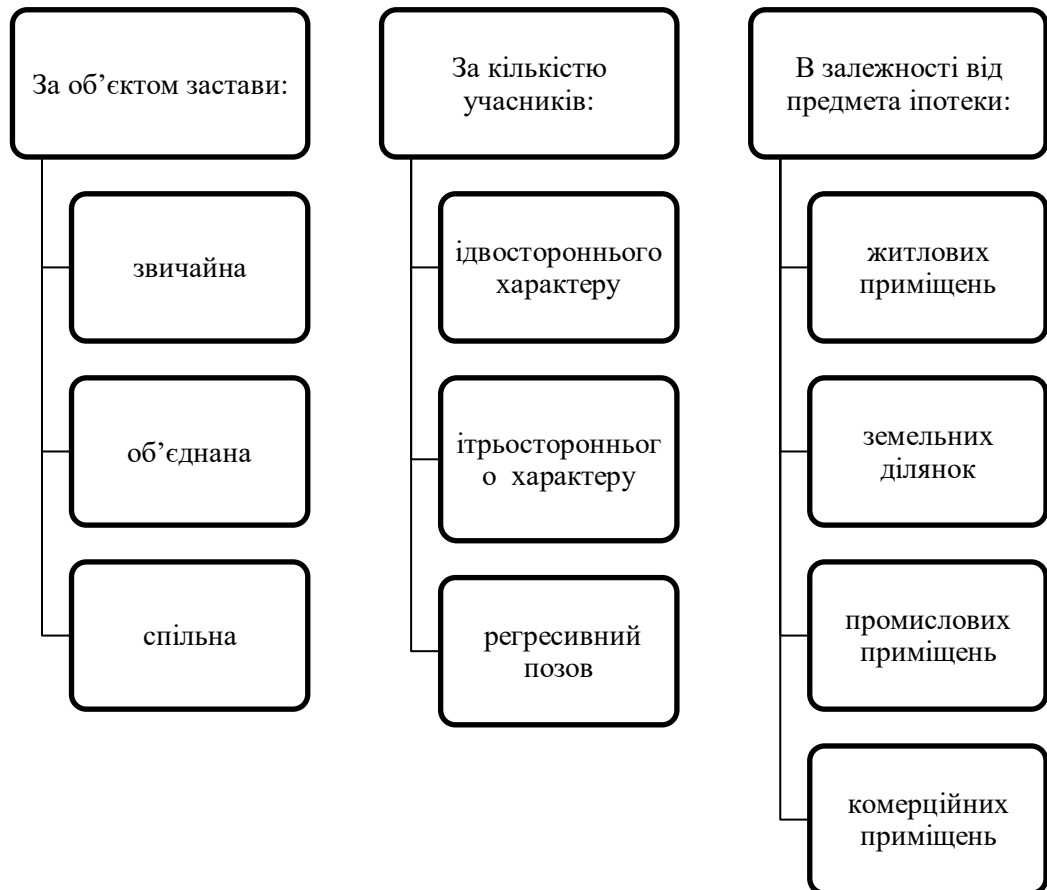


Рис.1.3. Класифікація іпотечного кредитування

Джерело: [37]

Стратегічні цілі розвитку іпотечного ринку представлені в Додатку А. Крім того, іпотечний ринок являється взаємодією різноманітних інтересів у процесі купівлі-продажу житла за рахунок кредитів, що забезпечені заставою житла, а також заставою іпотечних цінних паперів й майнових прав на житло (рис.1.4). Класифікацію та взаємодію таких інтересів запропоновано в працях Мамедов С. П. [14]:

- інтереси позичальників, тобто іпотекодавців, що зацікавлені в максимізації обсягу залучення фінансових ресурсів із найменшою вартістю на одиницю вартості майна, яке передається у заставу;
- інтереси кредиторів, що зацікавлені у забезпеченні повернення кредитів й максимізації доходів від цих кредитів;
- інтереси інвесторів, що зацікавлені в максимально ефективному використанні власних інвестицій, збереженні й нарощуванні власних активів;
- інтереси держави, що зацікавлена в розв'язанні такої невідкладної соціальної проблеми як житлова, наповненні доходів бюджету, капіталізації таких важливих складових національного багатства як житловий фонд.

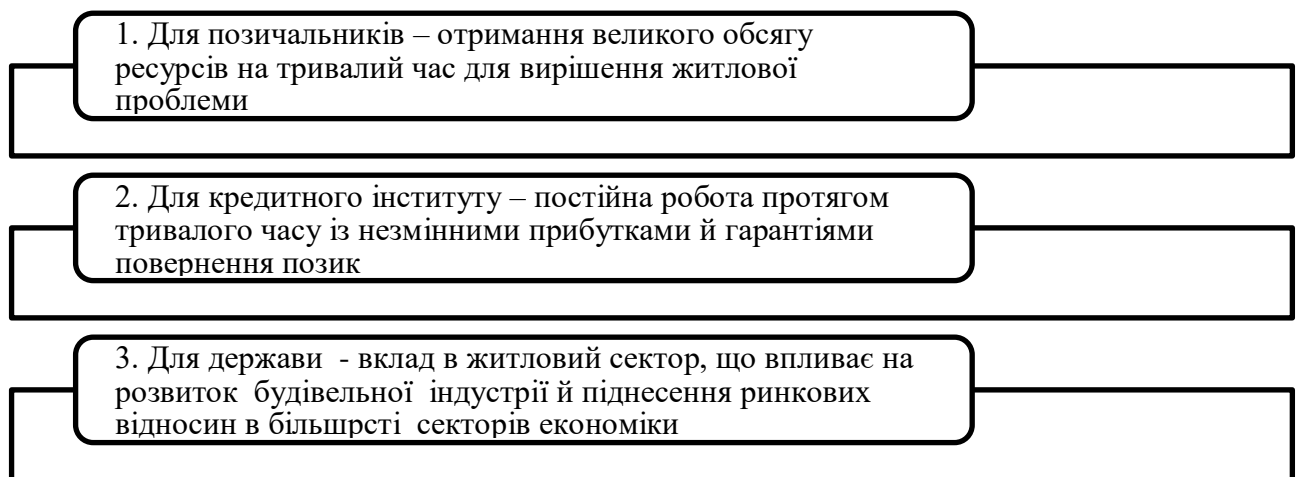


Рис.1.4. Значення розвитку та функціонування іпотечного ринку
Джерело: [26]

Більшість вчених-економістів вважають, що сутність іпотечного ринку виражається саме через його функції. Так, основними з них є:

- 1) формування та функціонування механізму залучення інвестицій в сфери матеріального виробництва;
- 2) стимулювання обороту та перерозподіл житла;
- 3) формування фінансового капіталу, який існує на вторинних іпотечних ринках;
- 4) стабілізація банківської системи та фінансового ринку.

Не менш важливою складовою розвитку та функціонування іпотечного ринку є його інституційне забезпечення, що має інститути, за допомогою яких

ринок реалізується та пристосовується до різних змін умов реформувань. До інституційного забезпечення іпотечного ринку входять три складові: інституційно-організаційне, інституційно-правове, а також інституційно-кадрове (рис.1.5). Стратегічні цілі розвитку іпотечного ринку представлені в Додатку А. Інституційно-правове – це система нормативно-правових актів, що регулюють іпотечні правовідносини між кредиторами й позичальниками. Частиною інфраструктури іпотечного ринку, що здійснює інституційно-організаційного забезпечення є Українська національна іпотечна установа – це недержавне, неприбуткове, добровільне чи відкрите об'єднання юридичних осіб, що прямо чи опосередковано виконують діяльність на іпотечному ринку. Інституційно-кадрове забезпечення – діяльність, яка здійснюється в процесі підготовки кадрів для розвитку та функціонування іпотечного ринку.



Рис.1.5. Інституційне забезпечення іпотечного ринку

Джерело: [26]

Таким чином, дослідження сутності та характеристик іпотечного ринку є важливим чинником соціально-економічного розвитку будь-якої країни. Щодо економічної сутності іпотеки, іпотечного кредитування та іпотечного ринку, то вона полягає у тому, що це є системою економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто кредиту під заставу майна. Іпотечний ринок ефективно впливає на активізацію економіки країни. Іпотека виступає ефективним й цивілізованим механізмом розв'язання житлових проблем населення. Іпотечний ринок в цілому є системою економічних відносин, які виникають в процесі генерації іпотечного капіталу і його трансформації в фінансові зобов'язання, що забезпечені нерухомим майном.

1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування

На сьогодні іпотечне кредитування займає важливе місце серед цивільно-правових інститутів, тому що має широке застосування як ефективний механізм забезпечення виконання зобов'язання. Здобуття незалежності України зумовило необхідність формування нової правової бази і нагальними питаннями стали кодифікація законодавства, розробка й введення у дію низки актів для врегулювання цивільно-правових відносин. Значним гальмівним фактором для розвитку іпотечних правовідносин була відсутність приватної власності, тому 7 лютого 1991 року було прийнято Закону України «Про власність», яким було введено приватну форму власності й закріплено рівноправність усіх форм, на даний час він втратив чинність. Проте даний закон став підґрунтям для прийняття низки інших законів: «Про господарські товариства», «Про банкрутство», «Про аудиторську діяльність» та «Про авторське право та суміжні права». З кожним роком дані закони систематично оновлювалися та замінювалися, і ставали більш комплексними.

Впродовж тривалого часу Україна не мала спеціального іпотечного законодавства, а відповідні норми включались, зокрема, до тексту кодифікованих правових актів. Відсутність системного підходу щодо створення правової бази регулювання іпотечних відносин призвела до того, що чинні нормативні акти суперечили один одному. Багато науковців вказують, що визначним в процесі відродження іпотечних відносин було прийняття в 1992 році Закону України «Про заставу», який містив головні положення про заставу й передбачав регулювання заставних відносин іншими актами законодавства [28]. В даному нормативно-правовому акті регулюванню іпотеки було відведено окремий розділ, у якому визначено основні положення, зокрема: поняття, предмет іпотеки, форма договору, права й обов'язки сторін іпотеки. Предметом іпотеки було майно, яке пов'язане із землею, а також інше майно, що законодавством зараховане до нерухомого. За цим законом іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля чи майно, яке становить предмет застави, залишається у заставодавця чи третьої особи.

Згодом в 2002 році передумовою для прийняття профільного закону став Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні». Основною його метою було створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку та додаткових можливостей для залучення інвестицій в пріоритетні галузі економіки України. Пріоритетними напрямками діяльності щодо створення й розвитку іпотечного ринку було визначено формування нормативно-правової бази із питань іпотеки для впровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, удосконалення системи оцінки нерухомого майна, стандартизації діяльності на іпотечному ринку, визначення механізмів страхування іпотечних кредитів, регулювання випуску й обігу іпотечних цінних паперів, формування спеціалізованих іпотечних банків й інших установ.

Важливим кроком в процесі узгодження законодавства з загальноприйнятими стандартами країн Європи було прийняття в 2003 році Цивільного кодексу України [40], в якому було виділено іпотеку та заклад як окремі види застави, що своєю чергою визначалася правом кредитора у разі невиконання боржником зобов'язання, забезпеченого заставою, отримати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом. Поняття самої іпотеки було сформульоване як застава нерухомого майна, яка залишається у володінні заставодавця чи третьої особи.

З набранням чинності Законом України «Про іпотеку» [30] в правовій площині з'явилося більш деталізоване й повне визначення іпотеки, якщо порівнювати із іншими прийнятими актами. Так деякі розділи закону було присвячено питанням оформлення іпотеки, переходу прав за іпотечним договором, а також порядку задоволення вимог іпотекодержателя.

Відповідно до чинної редакції закону, іпотека являється видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, який залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно із яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником зобов'язання отримати задоволення

власних вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. У Законі також містяться підстави виникнення, застосування та пріоритет іпотеки. Так іпотека виникає на підставі договору, закону чи рішення суду. Також у даному законі зазначено, що іпотека має похідний характер від основного зобов'язання та є дійсною до припинення основного зобов'язання чи закінчення дії іпотечного договору. Обтяження нерухомого майна підлягає обов'язковій державній реєстрації згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». До головних прав іпотекодавця згідно з законом належать володіння й користування предметом іпотеки, отримання від предмета іпотеки продукції, плодів й доходів, а також заповідання переданого у іпотеку нерухомого майна. Разом з тим, забороняється погіршення стану предмета іпотеки й зниження його вартості понад норми його звичайної амортизації.

На законодавчому рівні відносини на іпотечному ринку регулювалися лише Законом «Про заставу», який містив розділ II «Іпотека» [28]. Даний етап вважався першим етапом відродження й становлення іпотечного ринку в Україні. Наступний - другий етап розпочався з прийняттям Верховною Радою України Земельного (ЗКУ), Господарського (ГСУ) та Цивільного кодексів (ЦКУ). Зокрема ухвалений Земельний кодекс передбачав запровадження іпотеки в аграрному секторі економіки, результатом чого стало прийняття низки Законів України: Про іпотеку, Про іпотечне кредитування, Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні, Про оцінку земель, деякі вже втратили чинність, а деякі навпаки вдосконалювалися з кожним роком. Визначальним кроком стало схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування в 2004 році розпорядженням Кабінету Міністрів України (КМУ).

Вітчизняний закон «Про іпотеку» є одним із найпрогресивніших в Європі, який вирішує коло організаційно-правових проблем, що в свою чергу повинно було покращити практичне застосування іпотеки й дозволити уніфікувати правила її здійснення із загальноприйнятими світовими стандартами. Також

цим законом вперше було здійснено спробу закріпити на рівні законодавства процедуру виселення мешканців із житлового приміщення, на яке згідно з іпотечним договором звертається стягнення. Враховуючи вище вказане, система вітчизняного нормативно-правового регулювання іпотечного ринку, поки не сприяє його активізації. Вітчизняні вчені визначають низку обґрунтованих підходів, на яких повинно ґрунтуватися нормативно-правове регулювання іпотечного ринку [37]:

- реалізація концепції цілісності нерухомого майна, що є предметом іпотеки;
- формування надійної, стійкої, ефективної системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обтяжень іпотекою;
- створення правил визначення пріоритету вимог кредиторів, що забезпечені іпотекою;
- запровадження оптимальних позасудових процедур звернення й стягнення.

Аналізуючи чинну нормативно-правову базу, яка регулює діяльність іпотечного ринку, можна сказати про деяку її невідповідність одна одній, зокрема:

1) Нечітке визначення предмету іпотеки. Так Закон «Про іпотеку» визначає, що предметом іпотеки є об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення договору. Таке можливо тільки за умови документального підтвердження іпотекодавцем права на набуття ним у власність нерухомого майна у майбутньому. Даний закон ототожнює поняття нерухоме майно з об'єктом незавершеного будівництва. Тоді як Цивільний кодекс України визначає те, що право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва чи створення майна. Тобто, ЦКУ унеможлиблює ототожнення об'єкта незавершеного будівництва з нерухомим майном.

2) Неврегульованість питання використання іпотечних цінних паперів, а саме для рефінансування іпотечних кредитів законодавством передбачається

використання фінансових інструментів. В свою чергу Законом Про іпотеку передбачено застосування іпотечного цінного паперу, який називається заставна, що є борговим цінним папером, що засвідчує право його власника на отримання грошових коштів в рахунок погашення боргу, який забезпечений заставою нерухомості. Одна стаття Закону зазначає, що іпотечний та кредитний договори можуть бути оформлені тільки у вигляді одного документа, а інша стаття дають заставній одночасно замінити і кредитний і іпотечний договір.

3) Проблема реалізації предмету застави та виселення мешканців. Згідно з законом «Про іпотеку» звернення на стягнення на передані в іпотеку житловий будинок є підставою для виселення всіх мешканців, тільки за винятком наймачів та членів їхніх сімей. Тобто якщо мешканці не звільняють житловий будинок у встановлений час, то їх мають виселяти примусово на підставі рішення суду. В свою чергу Земельним кодексом України передбачено захист забезпечених вимог кредиторів, а саме: виселення із займаного житлового приміщення допускається на підставах, що установлені законом, тобто виконується добровільно або у судовому порядку. Однак попри те, що дані норми є аналогічними Закону «Про іпотеку» та у сукупності підтверджують право кредитора виселити мешканців будинку, Житловий кодекс України містить інші положення. Відповідно до статті 132 виселення громадянина при зверненні стягнення на житлові приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту банку чи іншої особи, та повернення якого забезпечене іпотекою відповідного житлового приміщення, є підставою для надання таким громадянам житлових приміщень із фондів житла для тимчасового проживання.

4) Відсутність єдиного державного органу, а саме Державного реєстру на нерухоме майно та їх обмежень. Згідно з світовим досвідом, система реєстрації прав власності та обмежень на будь-яке нерухоме майно, в тому числі і на землю, є ефективною лише за умови її здійснення в межах єдиного реєстру. В Україні так не вважають, і планують формувати дві відокремлені системи.

Вирішення даних проблем на законодавчому рівні має покращити ситуацію із нормативно-правовим забезпеченням іпотечного ринку, та відносин, які виникають на ньому, та має сприяти його активізації, що вплине не лише на обсяг іпотечного кредитування, проте і забезпечить збільшення його ефективності для всіх учасників ринку. Нормативно-правове регулювання – в першу чергу, це чітко визначені права власності на землю та будівлі, тоді як будівлі мають розглядатися разом із землею як предмет іпотеки. Сам закон повинен передбачати надійний захист усіх позичальників від несанкціонованого доступу до інформації, яку вони надають банкам, а також захист кредиторів, зокрема: безпечний доступ до предмета іпотеки, можливість виселення боржника після переходу майна в заставі у власність, а також належна черговість виплат з ресурсів за відчужене майно за борги. Національна нормативно-правова база іпотечного ринку має бути стабільною й забезпечити належне впровадження законодавства та регулювання фінансової системи, зокрема забезпечення довіри та стабільності для банків, ринків капіталу й інституційних інвесторів.

Таким чином, сутність іпотечного ринку і значення його розвитку полягає у значному кумулятивному впливі системи іпотечного кредитування на розвиток економіки в цілому. Головною метою розбудови системи іпотечного ринку, яка б відповідала прогресивним світовим нормам, є формування ефективних ринкових механізмів залучення довготривалих фінансових ресурсів в фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на її основі ринку довготривалого іпотечного кредитування із використанням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дасть можливість поступово знизити вартість іпотечних кредитів як для фізичних так і юридичних осіб, при цьому зробити можливість збільшення термінів кредитування. В Україні повноцінне та офіційне становлення правовідносин у сфері іпотеки припало на 2003-2004 роки, що перш за все пов'язане з набранням чинності з початку 2004 року Закону України «Про іпотеку», яким визначено всі сутнісні характеристики, понятійний апарат сфери іпотеки та іпотечного ринку, їх

організаційно-правові засади, виникнення, застосування та предмет іпотеки. Іпотека як ефективний самостійний засіб забезпечення виконання зобов'язання являється обов'язковою умовою розвитку економічних відносин будь-якої країни. А поширення практичного використання будь-якого цивільно-правового інституту, неможливе без розробки й постійного удосконалення спеціального законодавства згідно з соціальними та економічними трансформаціями.

РОЗДІЛ 2. ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банками України

На даний час, в Україні потреба у забезпеченні населення власним житлом постає досить гостро. До прикладу, нестача житлової площі й необхідної кількості кімнат є актуальною проблемою для майже 38 % населення. Відповідно до статистичних даних на початок 2022 року майже 6 мільйонів населення України мали статус соціально незахищених, 54 % осіб мешкали в перенаселених квартирах і будинках, а 80 % раніше збудованих житлових будинків взагалі є застарілими. Саме тому, іпотечне кредитування є продуктом, що розрахований на задоволення потреб клієнтів в кредитуванні на купівлю нерухомого майна на первинному, вторинному ринку в фізичних чи юридичних осіб під заставу даної нерухомості. Одними з головних факторів, які визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так й у всьому світі, виступають попит, пропозиція, ринкова ціна й конкуренція. У провідних країнах світу попит на житловому ринку врівноважується великими обсягами будівництва, а ціни, попри зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки конкуренції.

Громадяни України не можуть задовольнити власні потреби в житловій нерухомості, так як ступінь розвитку економіки країни не сприяє забезпеченню населення високим рівнем доходу, яке у порівнянні із вартістю житла свідчить про її недоступність. Рівень забезпечення населення України житлом в 2-3 рази менший від середнього для громадян країн Європейського Союзу (ЄС). Саме тому першим етапом потрібно надати оцінку доступності житла в Україні (табл. 2.1). Проаналізувавши дані таблиці 2.1, можна зробити висновок, що загальний індекс цін на житло, як і на первинному так й на вторинному ринках має негативну тенденцію до збільшення. В 2022 році індекс цін на житло не розраховувався через військові дії в країні. В 2021 році загальний індекс ціни на житло на первинному ринку збільшився на 11,6 в. п. у порівнянні із 2018 роком і на 10,4 в. п. на вторинному ринку. Головною причиною зростання цін є

зниження кількості пропозицій квартир в країні через повномасштабне вторгнення.

Таблиця 2.1

Оцінка індексу вартості житла в Україні, %

Показник	Роки				Відхилення, 2021/2018
	2018	2019	2020	2021	
Загальний індекс цін на житло на первинному ринку:	105,1	107,9	106,1	116,7	11,6
Однокімнатні квартири	103,7	107,4	107,2	116,0	12,3
Двокімнатні квартири	105,0	108,1	104,5	116,5	11,5
Трикімнатні квартири	108,1	109,1	107,7	118,4	10,3
Загальний індекс цін на житло на вторинному ринку:	108,0	108,9	109,7	118,4	10,4
Однокімнатні квартири	106,9	111,1	109,8	117,9	11,0
Двокімнатні квартири	108,8	109,8	110,0	118,3	9,5
Трикімнатні квартири	108,1	105,9	109,4	119,2	11,1

Джерело: [19]

Аналіз індексу цін на житло надає можливість оцінити загальну динаміку цін на житло на ринку, що в свою чергу дозволяє встановити тенденції, ідентифікувати чинники й прогнозувати зміни на ринку нерухомості, яке є важливим для розробки стратегій іпотечного кредитування. Також важливо зазначити, що для банківських установ й інших фінансових установ аналіз індексу цін на житло виступає як інструмент для оцінки ризиків, що пов'язані із іпотечним кредитуванням.

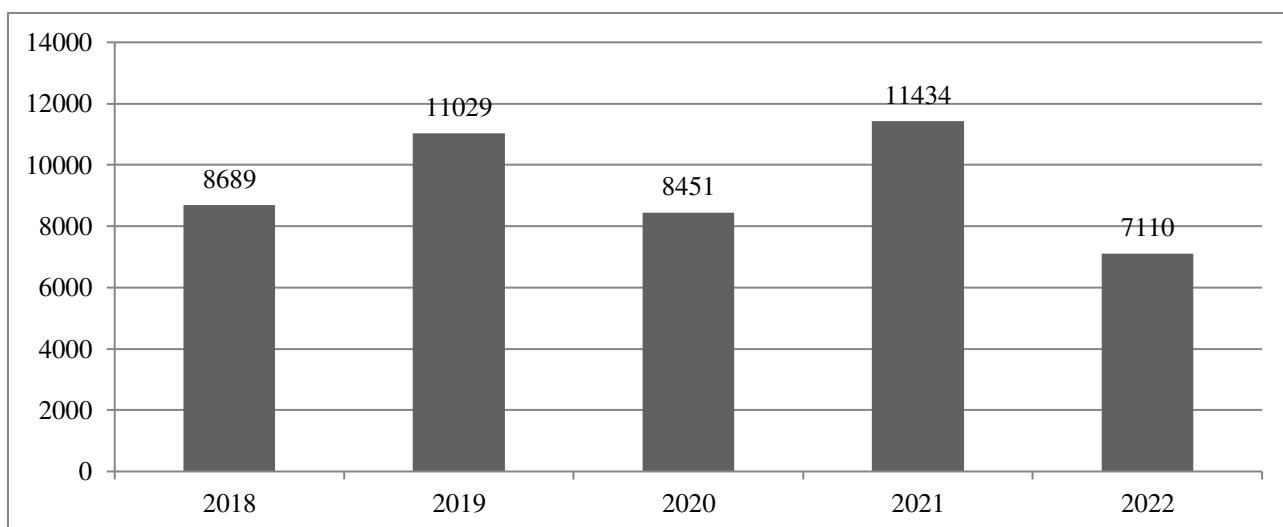


Рис.2.1. Загальна площа житлових будівель прийнятих у експлуатацію за 2016–2022 роки, тис. кв. метрів

Джерело: [19]

Висока динаміка цін на житло сигналізує про можливі перепади вартості нерухомості, що може вплинути на стабільність фінансових установ й позичальників. Тому другим етапом є оцінка загальної площі житла та кількості житла в Україні (рис. 2.1). Проаналізувавши данні рис. 2.1. та рис. 2.2, можна сказати, що загальна площа житлових будівель прийнятих в експлуатацію та загальна кількість квартир в житлових будівлях прийнятих у експлуатацію має позитивну тенденцію до збільшення, крім 2018 року та 2020 року. У 2022 році загальна площа житлових будівель прийнятих в експлуатацію мала найменше значення, а саме 7110 тис.кв.м.

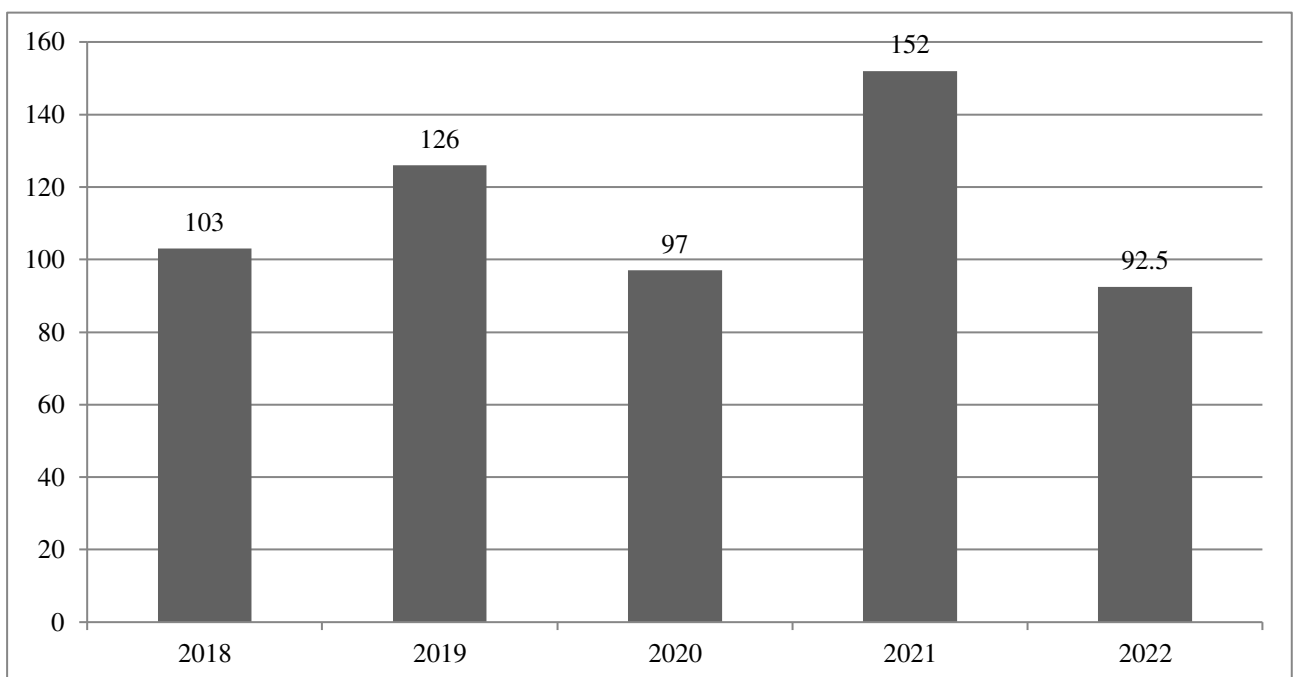


Рис. 2.2. Кількість квартир у житлових будинках прийнятих на експлуатацію в Україні у 2018–2022 роках, тис. шт

Джерело: [19]

У 2021 році видано іпотечних кредитів на житло на суму 31,324 млн грн, що на 3,659 млн менше, ніж у 2020 році. Також слід зазначити, що з 2019 року спостерігається негативна тенденція до зменшення кількості іпотечних кредитів на житло. Це пов'язано зі зростанням курсу валют, в 2018 році він дорівнював понад 25 грн за долар США. Подібна ситуація спостерігається щодо іпотечних кредитів на житло, наданих у євро та інших валютах. Найбільше іпотечних кредитів в 2022 році було видано в доларах США, а саме 10910 млн. В 2022

році українські банки видали 2009 іпотечних кредитів на загальну суму 1,96 млрд грн. Якщо порівнювати із 2021 роком нове іпотечне кредитування зменшилося у 5,3 рази за кількістю укладених договорів та в 4,3 рази у грошовому вираженні. Ці дані випливають із результатів щомісячного опитування банківських установ щодо обсягів наданих іпотечних кредитів населенню. Більшість іпотечних кредитів в 2022 році, а саме дві третини за кількістю укладених договорів, були надані на початку року до початку повномасштабної військової агресії, а з березня до травня іпотечні кредити взагалі не видавалися, а влітку були вже інші проблеми.

Таблиця 2.2

Динаміка іпотечного житлового кредитування за 2018- 2022 рр., млн. грн

Валюта	2018		2019		2020		2021		2022	
	Сума	%	Сума	%	Сума	%	Сума	%	Сума	%
Всього	38601	100	42308	100	34983	100	31324	100	19611	100
Гривня	9901	26	11681	27	11750	34	13153	42	7464	38
Долар США	26931	70	28881	68	21995	63	17127	55	10910	55
Євро	868	2	801	2	619	2	828	3	985	5
Інші	901	2	944	2	619	2	216	1	252	2

Джерело: [18]

В 2021 році в Україні було затверджено державну програму «Доступна іпотека 7%» з метою здешевлення іпотечних кредитів для населення. Запуск цієї програми сприяв пожвавленню ринку іпотечного житла в Україні. За перше півріччя за державною програмою банки уклали 351 кредитний договір на загальну суму 297,3 млн грн, а частка первинного ринку в угодах дорівнюють 24,28%, а частка вторинного ринку - 75,72% відповідно. Протягом останніх років не усі банки надають іпотечні кредити. Так найбільшими банками за обсягом наданих іпотечних кредитів були: АТ «Ощадбанк» - 13% ринку, АТ «Укресімбанк» - 10%, АТ «Укргазбанк» - 6%, АТ «Правексбанк» - 5%, АТ КБ «Приватбанк» - 4%, АТ «Кредобанк» - 3% , АТ «Райффайзен Банк Аваль» - 3% та інші. На іпотечному ринку банки пропонують іпотечні кредити на майже однакових умовах. Однак, деякі банки, зокрема АТ «Кредобанк» та АТ «Правекс Банк», відрізняються тим, що надають послуги із іпотечного

кредитування без комісій за видачу кредиту. Наприклад, АТ «Ощадбанк» використовує фіксовані процентні ставки для іпотечних кредитів на житло, що не залежать від коливань UIRD, на відміну від інших конкуруючих банків. Дана ситуація свідчить про те, що значного збільшення обсягів іпотечного кредитування, що спостерігалися до кризового періоду, ще не вдалося досягти. Банки, що фінансують іпотечні кредити із використанням короткострокових й високовартісних ресурсів, а також державних коштів, не можуть встановити привабливі умови для позичальників. Проте, наразі на іпотечному ринку спостерігаються позитивні тенденції.

3 вересня 2022 року іпотечний ринок почав поступово відновлюватися, що у значній мірі стало можливим завдяки державним програмам підтримки кредитування, таким як «Доступна іпотека» та «єОселя», у рамках яких позичальники можуть одержати іпотечні кредити за пільговими ставками 7% й 3% річних відповідно. За період із вересня до листопада 2022 року банківські установи видали 252 іпотечні кредити на загальну суму 280 млн. гривень, а у грудні даний показник зріс до 405 кредитів на 500 млн. гривень, що є найвищим місячним рівнем із початку повномасштабної війни. Про видачу нових іпотечних кредитів в грудні 2022 році було повідомлено 4 банків. Під час війни банківські установи надають кредити на придбання житла майже на вторинному ринку нерухомості. В червні-грудні 2022 року частка укладених іпотечних договорів дорівнювала 99% від загальної кількості нових іпотечних кредитів. За регіональним розподілом, впродовж аналогічного періоду найбільше іпотечних кредитів було видано у Києві та Київській області - 241 договір на загальну суму майже 345 млн грн – це 43% від загального обсягу, у Волинській області - 48 договорів на 60 млн грн, що становить 8%, Вінницькій області - 37 договорів на 50 млн грн або 6% та Чернігівській області - 54 договори на 47 млн грн - 6%.

Аналізуючи індекс цін на житло в Україні на первинному ринку протягом 2018-2021 років варто вказати, що протягом 2018-2019 років індекс майже не змінювався, але в 2021 році він почав збільшуватися, досягнувши найвищого

рівня, яке свідчить про зростання цін на житло та загальну підвищену попит інвесторів на ринку нерухомості (рис.2.3). Перш за все, одним з основних факторів, які впливають на таку тенденцію є нестабільна ситуація в країні й наслідки фінансової кризи, тому що вартість будівництва нерухомості дорожчає, а у зв'язку із коливанням курсу національної валюти й зростаючою інфляцією на кінець 2021 року ціни на нерухомість значно зросли. В 2022 році індекс цін на житло не розраховувався, можна сказати, що ціни збільшилися значно, особливо під кінець року.

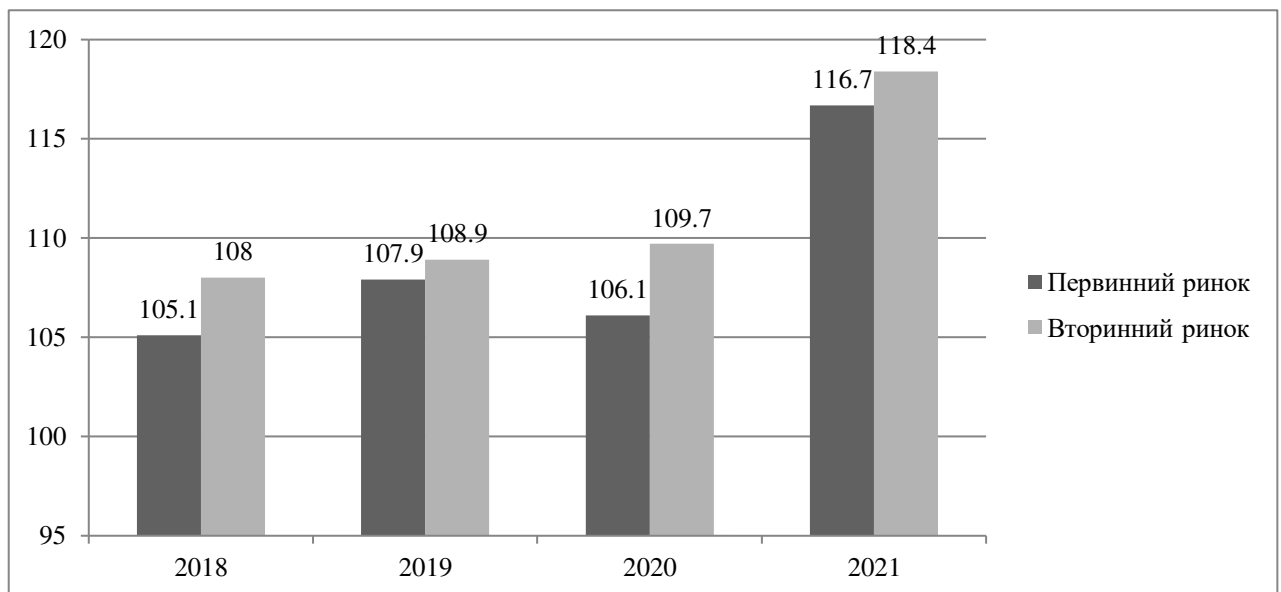


Рис.2.3. Індеси цін на житло в Україні на первинному та вторинному ринку впродовж 2018-2021 років

Джерело: [19]

Як видно з рисунку 2.3, протягом періоду було помітне загальне зростання індексу цін на житло на вторинному ринку в Україні. З 2018 року індекс почав зростати, хоча і були помітні коливання протягом року. Найвище значення було в 2021 році, а саме 118,4. Це говорить про зростання цін на вторинний ринок житла й підвищений попит на нерухомість. Так аналіз індексів цін на житло на вторинному ринку вказує на загальну тенденцію збільшення цін протягом 2018-2022 років, наслідком чого може бути зростання вартості іпотечних кредитів й збільшення фінансового навантаження на позичальників, яке вплине на доступність житла для населення.

Кредити на нерухомість мають значний вплив на фінансову систему країни, оскільки часто являються одними із найбільших кредитних операцій, що здійснюють фізичні та юридичні особи. Також великі обсяги кредитування на нерухомість мають вплив на банківську систему, рівень кредитних ризиків й стабільність фінансового сектору загалом. Саме тому варто проаналізувати обсяг наданих іпотечних кредитів (табл.2.3).

Таблиця 2.3

Кредити, що надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу, тис. грн.

Рік	Всього, тис.грн	У тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:	
		Первинному ринку нерухомості	Вторинному ринку нерухомості
2018	216 571	42 783	173 788
2019	242 291	29 061	213 231
2020	510 212	62 472	447 740
2021	934 227	89 784	844 443
2022	501 452	0	501 452

Джерело: [22]

Аналізуючи таблицю 2.3, можна зробити висновок, що впродовж усього періоду, крім 2022 рік спостерігалася позитивна тенденція зростання обсягу кредитів на нерухомість, наданих фізичним особам. Значне збільшення було зафіксовано у 2021 році, коли обсяг кредитів сягнув 934 227 тис. грн, що свідчить про підвищений попит на житло й активність на ринку нерухомості. Важливим аспектом є то, що більшість кредитів була спрямована саме на вторинний ринок нерухомості. За весь аналізований період, кредити на вторинний ринок складали значну частку від загального обсягу, зростаючи із року у рік, що вказує на те, що більшість позичальників віддають перевагу придбанню уже існуючої нерухомості, але не будівництву або реконструкції нових об'єктів. Однак в 2022 році обсяг наданих іпотечних кредитів різко зменшився, що пояснюється військовими діями, адже кредити на первинному ринку нерухомості були взагалі відсутні. З середини 2022 року іпотечний ринок розпочав поступово відновлюватися, передусім завдяки державним програмам підтримки кредитування «Доступна іпотека» й «єОселя». Важливо

проаналізувати відсоткові ставки за іпотечними кредитами, для того, щоб оцінити ефективність іпотечного кредитування і його вплив на ринок нерухомості (рис.2.4).

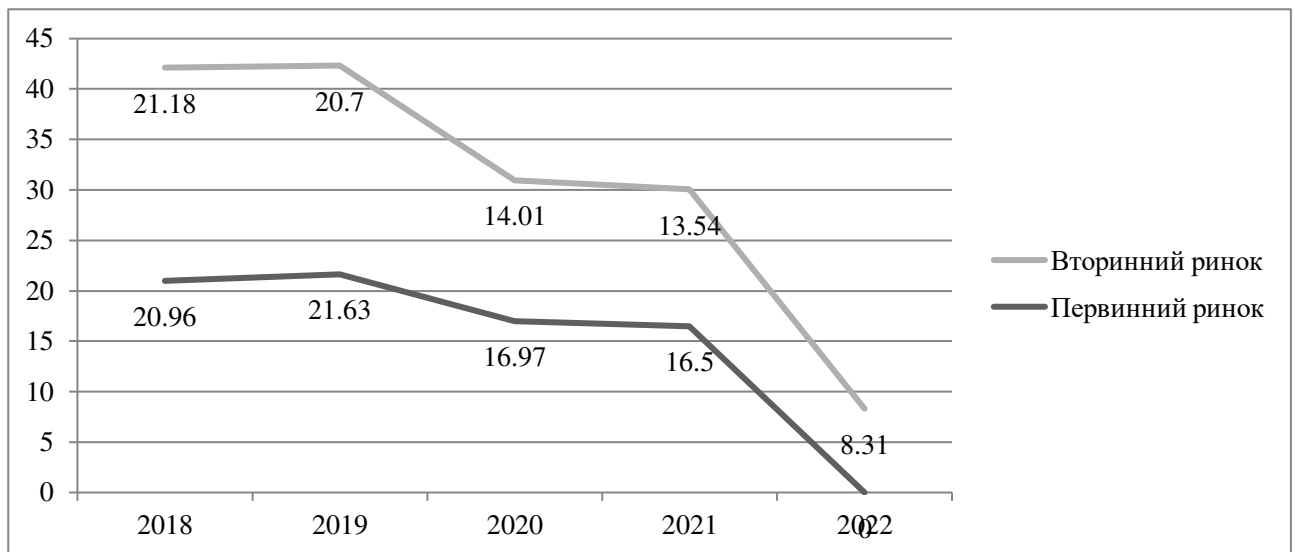


Рис. 2.4. Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами, %

Джерело: [22]

Протягом періоду з 2018 по 2022 роки спостерігалася загальна тенденція зниження середньозважених ефективних ставок на іпотечному ринку як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Значне зниження було зафіксовано в 2020-2021 роках, коли середня ставка зменшилася до 16,50% на первинному ринку та до 13,54% на вторинному ринку. Така тенденція говорить про сприятливу ситуацію для позичальників, скорочення фінансового навантаження й стимулювання попиту на житло, що є позитивно. Загалом, можна зробити висновок, що вторинний ринок нерухомості продовжує значно переважати за кількістю й обсягом житлового кредитування, саме тому більша частина нових іпотечних договорів були укладені на вторинному ринку, що свідчить про значну популярність й затребуваність існуючих нерухомостей серед позичальників.

Банки України у березні 2023 року видали 36 іпотечних кредитів на загальну суму 38,8 млн грн, що в 4,4 рази менше за сумою, ніж в лютому 2023 року, про це свідчать результати щомісячного опитування банків про обсяги

наданих населенню іпотечних кредитів. Зазначається, що про видачу нової іпотеки у березні поінформували лише 2 банки, що кредитували придбання житла виключно на вторинному ринку нерухомості. При цьому середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами дорівнювала в березні 14%, тоді як в лютому складала 8,3%. У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів видано у Київській області – 14 договорів на загальну суму 16,1 млн грн, що становить 41% від загального обсягу.

Проаналізувавши дані рис. 2.5, можна зробити висновок, що загальні обсяги наданих споживчих кредитів вітчизняними банками протягом 2018–2022 років мали позитивну тенденцію до збільшення, крім 2022 року. В загальній структурі наданих споживчих кредитів обсяг іпотечних кредитів займав 59,4 % у 2019 році, після чого пішов різко на спад і в 2021 році склав 73,4 %. Скорочення попиту на споживче кредитування було зумовлено зменшенням витрат на товари тривалого вжитку й купівлю іноземної валюти. В падінні попиту на іпотеку ключову роль відіграли зменшення споживчої впевненості й заощаджень домогосподарств.

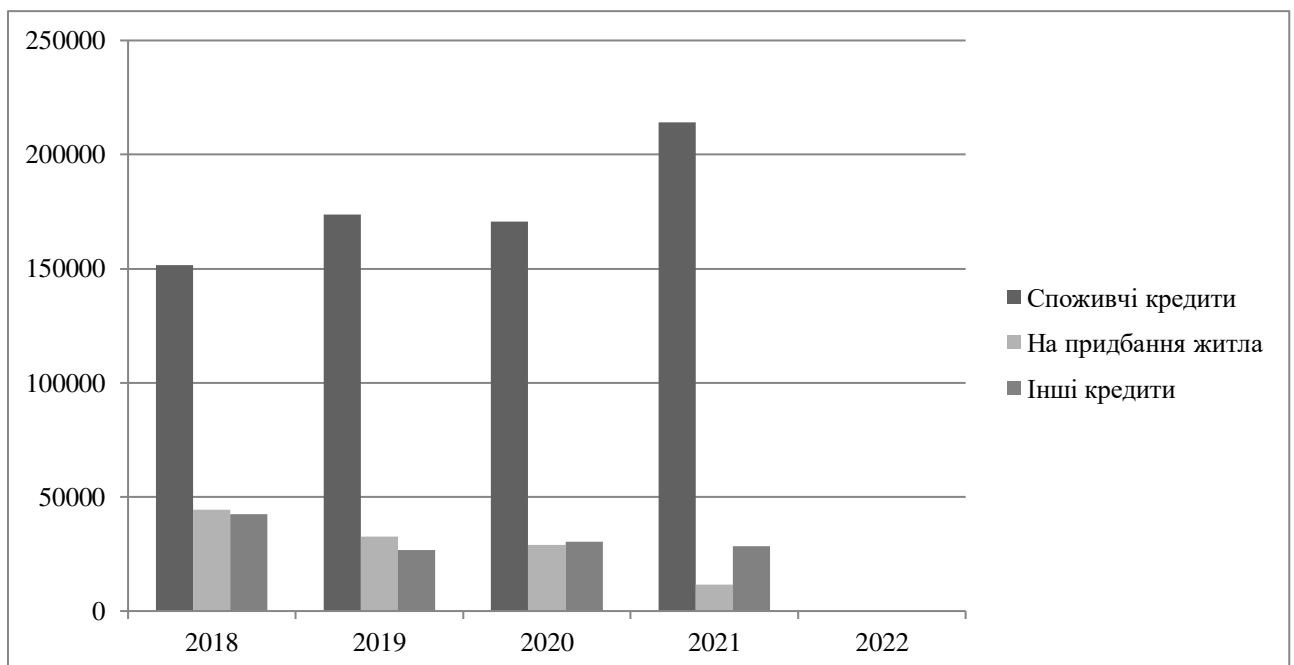


Рис.2.5. Динаміка обсягів, виданих кредитів домогосподарствам за видами за 2018–2022 роки, млн грн

Джерело: [22]

Державна підтримка щодо забезпечення населення власним житлом, або створення сприятливих умов для купівлі житла являється однією з головних умов розвитку й стабільності економіки країни. Реалізацію програм, які фінансуються з державного і місцевих бюджетів та керуються Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву відображено в табл. 2.4. В 2022 році дана програма не фінансувалася, кошти не виділялися з бюджетів як державного, так і місцевих.

Таблиця 2.4

**Показники виконання Державної програми «Доступне житло»
за 2018-2022 роки**

Рік	Кількість квартир, всього за роками	Державний бюджет України		Місцеві бюджети	
		Кількість квартир, шт	млн грн	Кількість квартир, шт	млн грн
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	96	26,2
2020	95	—	—	32	11,6
2021	22	—	—	22	8,6
2022	-	-	-	-	-

Джерело: [18]

Проаналізувавши дані можна зробити висновок, що програма «Доступне житло», як за фінансування й державного бюджету, так й за фінансування місцевого бюджету до 2020 року мала позитивну тенденцію до збільшення, проте, починаючи із 2020 року, державна підтримка за рахунок коштів державного бюджету не надавалася. Необхідно зазначити, що в Україні діє Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки, що була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967, проте, на даний час, вона не фінансується. А фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час тільки місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами. За даними Міністерства фінансів України, на початок 2022 року уповноважені банки із виконання державної програми «Доступна іпотека 7%» підписали 1642 кредитних договорів на суму 1,41 млрд грн, в т.ч. на первинному ринку – 20,5 % та на вторинному – 79,5 %. Загалом до банківських установ надійшло 2242 заявок на

участь в програмі на суму 1,93 млрд грн, в т.ч. на первинному ринку – 21,2 % та на вторинному – 78,8 %. В даній програмі беруть участь 22 вітчизняні банки, серед них Укргазбанк, ПриватБанк та Ощадбанк, Глобус, ОТП Банк та інші. Відповідно до змін, внесених Кабінетом міністрів України у програму «Доступна іпотека 7 %» від 2021 року, відбулося скасування вікових обмежень до нерухомого майна, окрім об'єктів нерухомості у обласних центрах з чисельністю населення більше 1 млн, які мають бути прийняті у експлуатацію чи реконструйовані не раніше ніж протягом 10 років та збільшено ліміт можливого перевищення площі предмета іпотеки із 20% до 40% від нормативної площі, що сплачується самостійно позичальником. Також було збільшено на 2% розмір компенсації процентів за іпотечними кредитами для купівлі житлової нерухомості на первинному ринку, яке одночасно сприятиме пожвавленню економіки України. Максимальна сума іпотечного кредиту, передбачена держпрограмою, становить 2 млн грн. Проте розраховувати тільки на державну підтримку, щоб впровадити масове іпотечне кредитування в Україні є не можливим та не доцільним. На рис.2.6 представлена динаміка виданих іпотечних кредитів в Україні за регіональною ознакою. Так в 2022 році найбільше іпотечних кредитів видавалося в Київській області, Волинській області та м. Києві.

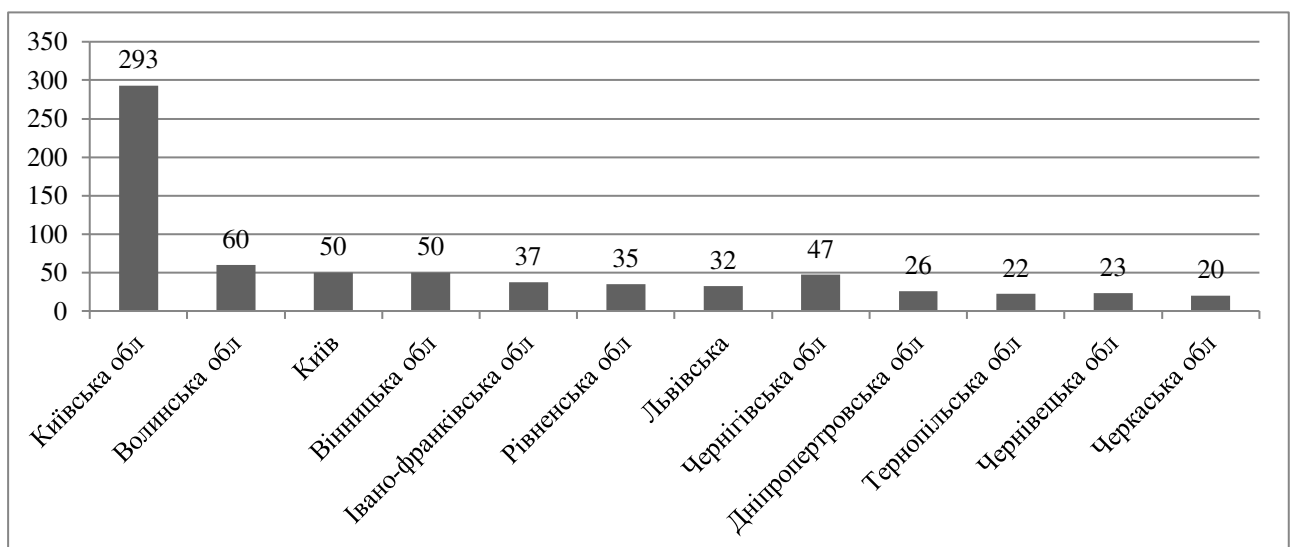


Рис.2.6. Динаміка виданих іпотечних кредитів в 2022 році в регіональному розрізі, шт

Джерело: [22]

Отже, з огляду аналіз стану іпотечного ринку в Україні, варто зазначити, перш за все те, наявну гостру необхідність в забезпеченні житлом населення країни, особливо молоді. Держава як ніхто має це забезпечити, хоча б давати певні гарантії. Так, державою і впроваджено декілька іпотечних програм, проте як показала практика, вони працюють неефективно та не мають фінансування. Не всі банки готові ризикувати власними грошима, а держава не гарантує їм мінімізації цих ризиків. Державі варто розробити й впровадити таку комплексну державну житлову програму, що модернізує наявні й врегулює нові ефективні механізми із реалізації програм молодіжного житлового кредитування населення, зокрема: активізація іпотечного кредитування за доступними ставками та умовами, що має узгоджуватися із банками також, реалізація державних програм із необхідним щорічним плануванням фінансової підтримки від держави із врахуванням реальних потреб, тобто захист відповідної статті бюджету від непередбачених умов із припинення їхнього фінансування, впровадження економічних та податкових пільг та преференцій забудовникам, що співпрацюватимуть в рамках державних житлових програм, розроблення стратегії із чітко визначеними цілями, заходами щодо поліпшення рівня доступності житла для населення та перерозподіл бюджетних коштів із врахуванням кількості громадян, що претендують на підтримку. Усе вищевказане може успішно бути реалізовано, якщо дотримуватись встановлених цілей державної житлової політики із врахуванням загальнодержавних принципів, постійного моніторингу показників стану забезпечення житлом населення, оптимізації й систематизації державного фінансування, що полягає в підвищенні життєвого рівня громадян та підвищенні показників соціально-економічного розвитку країни в цілому. Проте, не варто забувати, що в країні війна, і фінансування саме таких програм не завжди буде відбуватися, тому що першочерговими статтями витрат бюджету є оборона та соціальний захист населення.

2.2. Оцінка державної програми іпотечного кредитування «Оселя»

Незважаючи на війну в Україні, урядом було прийнято в 2022 році постанову, що регулює питання пільгового іпотечного кредитування [7]. Серед них є програма «Оселя», яка була запроваджена із 1 жовтня 2022 року та мала дві фази. Так, у першій фазі програми зможуть скористатися тільки чотири категорії громадян: військовослужбовці, лікарі, вчителі та педагоги, вчені. Для яких встановили доступні кредити із зниженою ставкою 3% на 20 років із початковим внеском 20% на придбання житла. В 2023 році дана програма стала поширена на усіх українців, чия житлова нерухомість не перевищує 52,5 м² + 21 м² на кожного члена сім'ї, ставка кредиту для яких складає 7%. Головною метою даної програми є не тільки забезпечення громадян житлом, проте і сприяння перезапуску ринку нерухомості, що зазнав сповільнення через війну. Успіх будь-якої програми залежить від можливостей держави забезпечити компенсацію під відсоток, а також від внутрішньої економічної й соціальної ситуації. Відповідно до даних Національного банку України, іпотечні борги населення перед банківськими установами поступово зменшувалися в 2022 році. До прикладу, на початку 2022 року заборгованість клієнтів за іпотекою становила 26,26 млрд гривень, а в середині року - 25,17 млрд гривень: у гривні - із 16,05 млрд до 15,43 млрд, в іноземній валюті – з 10,22 до 9,74 млрд грн. Однією з причин цього зменшення є припинення банками іпотечного кредитування, що призводить до скорочення заборгованості клієнтів. В 2021 році заборгованість клієнтів перед банками зростала, але із лютого 2022 року ситуація змінилася як бачимо на протилежну. Разом з цим, зменшилася кількість проблемних кредитів: на початку року їх чистий обсяг становив 1,15 млрд грн, а в середині - 1,09 млрд грн.

Щодо банків, які видавали іпотечні кредити й тих, що відмовилися від цього під час війни, Асоціація українських банків (АУБ) вказує, що в 2022 році було проведено опитування банківських установ щодо кредитів, які надані фізичним особам на придбання, будівництво чи реконструкцію нерухомого майна під заставу. З початку 2022 року до 24 лютого банки спостерігали

поступове зростання іпотечного портфеля кредитів, що надані фізичним особам як у гривні, так й в іноземній валюті. Однак, із березня по липень банки повністю припинили іпотечне кредитування, було видано тільки два іпотечних кредити на загальну суму 2,164 млн грн у Львівській та Полтавській областях. Наразі іпотечне кредитування по регіонах відновлюється саме завдяки державним програмам, зокрема «Оселя».

«Оселя» – це державна програма із забезпечення українців доступним житлом, яка працює в Україні з жовтня 2022 року. Головна мета ініційованої Президентом держпрограми - це покращення житлових умов громадян України шляхом надання їм можливості пільгового придбання нерухомості. Повноваження із забезпечення певних категорій фізичних осіб доступним житлом покладені на ПрАТ «Укрфінжитло», участь в реалізації ініціативи беруть Мінекономіки й Міністерство цифрової трансформації.

Основними характеристиками програми «Оселя» є чесні умови, простий механізм та фіксована ставка, зокрема:

- 1) пільгова ставка на весь термін кредиту - 3%;
- 2) максимальний строк кредиту - до 20 років;
- 3) мінімальний початковий внесок - 20%;
- 4) кредитують банки-учасники програми: Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Sky Bank.

5) вимоги до позичальників: громадяни України, старші за 18 років на дату оформлення кредиту, не старші 70 років на дату погашення, платоспроможні, не мають власного житла зовсім чи воно: менше ніж 52,5 м² + 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково (ваш чоловік/дружина та неповнолітні діти, які проживають разом);

6) вартість вашого житла - не має перевищувати середню вартість спорудження житла за регіонами України та помножену на такі коефіцієнти:

- x2,5 - для Києва, Дніпра, Львова, Одеси й Харкова;
- x2,0 - для обласних центрів, населених пунктів, що розташовані на відстані до 15 км від обласних центрів; міст з населенням понад 300 тис. осіб;

- x1,75 - для міст із населенням від 100 тис. до 300 тис. осіб;
- x1,0 - для інших населених пунктів.

За програмою банківські установи пропонують на вибір два графіки погашення кредиту:

1) Ануїтет - це графік погашення заборгованості однаковими сумами щомісяця, за такого способу платежу позичальники насамперед погашають відсотки за кредитом, а уже потім виплачують тіло кредиту;

2) Класичний - сума щомісячного платежу поступово зменшується, платіж на місяць складається із платежу тіла кредиту, що не змінюється протягом всього часу, та відсотків на залишок заборгованості, що кожного місяця зменшуються.

В таблиці 2.5 представлений приклад умов програми в місті обласного значення.

Таблиця 2.5

Приклад розрахунку умов іпотечної програми «Оселя»

№з/п	Назва	Характеристика
1	Загальна вартість житла 52,5 м ² х 30 862 грн	1 620 255 грн
2	Початковий внесок 20% від вартості	324 052 грн
3	Загальні витрати за кредитом, орієнтовно	503 995 грн
4	Загальна вартість кредиту	7 028 грн
5	Реальна відсоткова ставка, річних	3.94%
6	Перший платіж, орієнтовно	8 698 грн
7	Комісія за надання кредиту, разово	6 481 грн
8	Збори на обов'язкове державне пенсійне страхування, разово	16 203 грн
9	Страхування нерухомого майна, щорічно	4 051 грн
10	Послуга оцінювача, разово	4 000 грн
11	Послуги нотаріуса, разово	7 476 грн
12	Комісія за проведення безготівкових перерахунків коштів із рахунку клієнта	750 грн
13	Комісія за відкриття поточного рахунку, в тому числі для обслуговування кредиту	100 грн
14	Адміністративні збори в Державному реєстрі речових прав	286 грн

Джерело: [41]

В 2023 році програма «Оселя продовжила свій розвиток. В середині року уряд оголосив про початок нового етапу підтримки державою українців, які потребують покращення житлових умов. Тим самим збільшилося коло учасників даної програми під 7%:

- особи, що мають статус УБД та ветерани війни та члени їхніх родин;
- сім'ї загиблих (померлих) ветеранів та захисників;
- люди, що отримали інвалідність внаслідок воєнних дій;
- інші громадяни, які потребують покращення житлових умов.

Таблиця 2.6

Кількість іпотечних кредитів по програмі «Оселя»

Період	Кількість, шт.	Сума, млн грн
10.2022	7	9
11.2022	105	142
12.2022	358	461
01.2023	349	455
02.2023	113	158
03.2023	14	18
04.2023	14	23
05.2023	213	306
06.2023	493	722
07.2023	517	843
08.2023	612	876
09.2023	792	1 185
10.2023 (за 2 дні)	69	123

Джерело: [24]

Станом на 01.10.2023 за програмою «Оселя» було видано 3720 кредитів на загальну суму 5311,3 млн.грн. Найбільше іпотечних кредитів видав Ощадбанк, а саме 1656 шт, далі ПриватБанк – 1086 шт, приблизно на 35% є менше. Укргазбанк займає 3 місце і становить 895 іпотечних кредитів. Укрексімбанк лише розпочинає свій шлях в даній програмі, тому кількість становить всього 1 кредит.

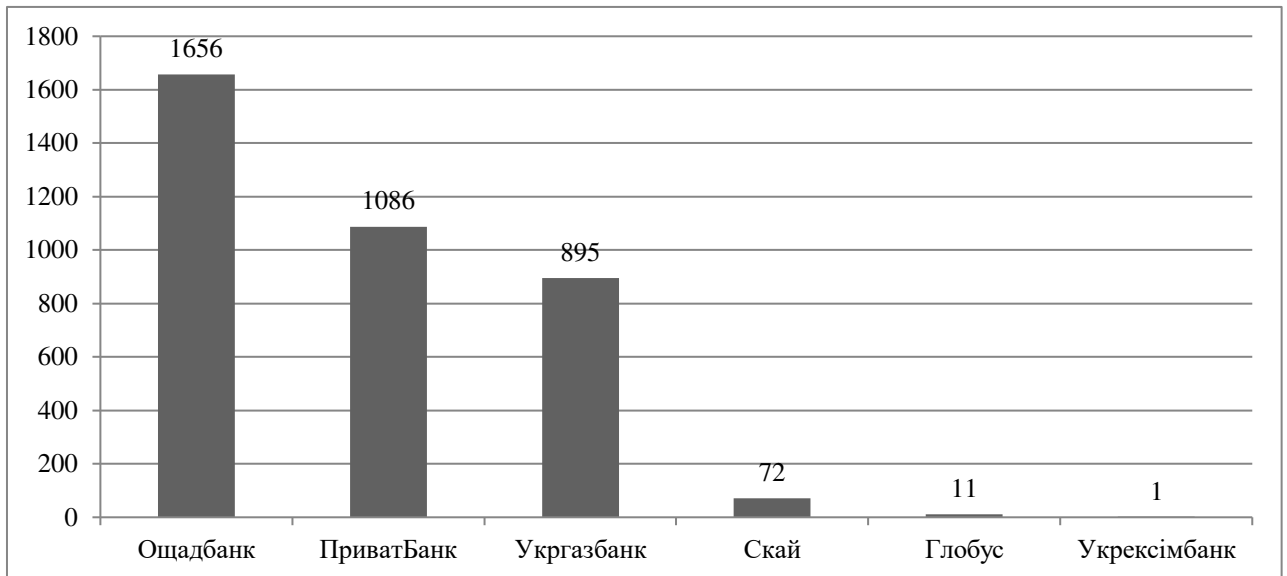


Рис.2.7. Динаміка іпотечних кредитів за державною програмою «ЄОселя»

Джерело: [24]

На рисунку 2.8 представлена динаміка обсягу виданих кредитів за категорією осіб. Так найбільше звичайно було видано кредитів саме військовим – 2616 шт, далі педагоги та медики – 425 та 372 відповідно. Якщо порівняти кількість військових в країні та кількістю виданих кредитів, то звичайно кількість є занадто маленькою, щоб забезпечити всім. Ветерани займають найменшу кількість, тому що дана категоріє запрацювала лише з серпня 2023 року.

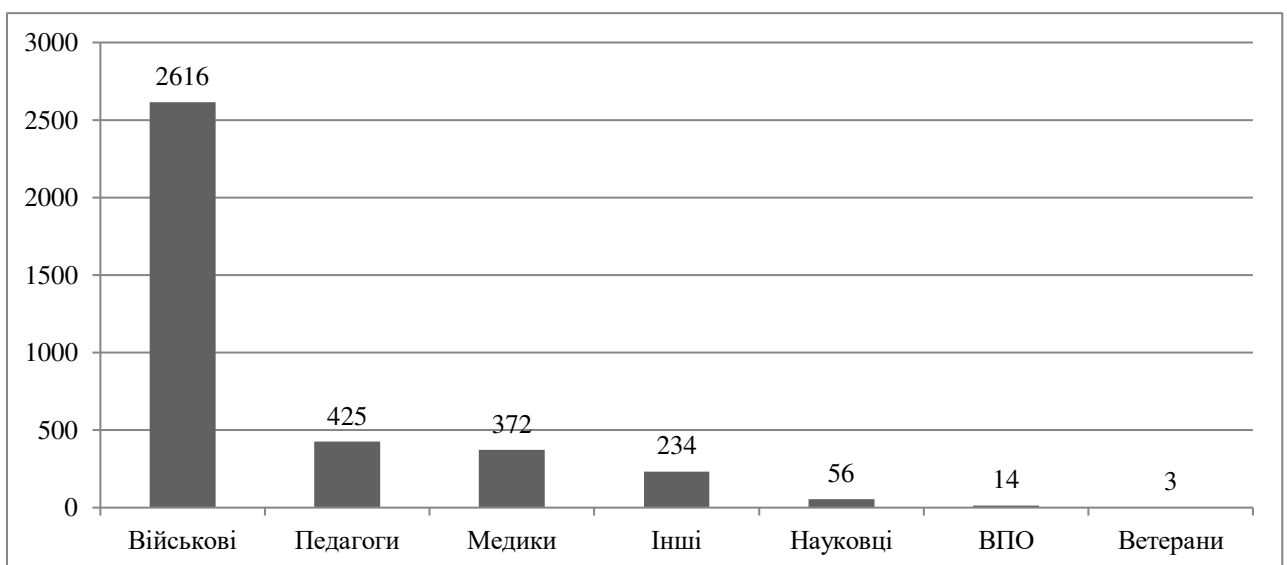


Рис. 2.8. Обсяг виданих кредитів за програмою «ЄОселя» за категорією осіб, шт

Джерело: [24]

В програмі «Оселя» переважає саме вторинний ринок по видачі іпотечних кредитів. Так на вторинному ринку було видано 2532 кредитів, далі йде забудовник – 1156 кредити, та первинний ринок всього 32 кредити. Перш за все це пояснюється великими ризиками придбання нерухомості на первинному ринку, який сам по собі може нічого гарантувати для позичальників.

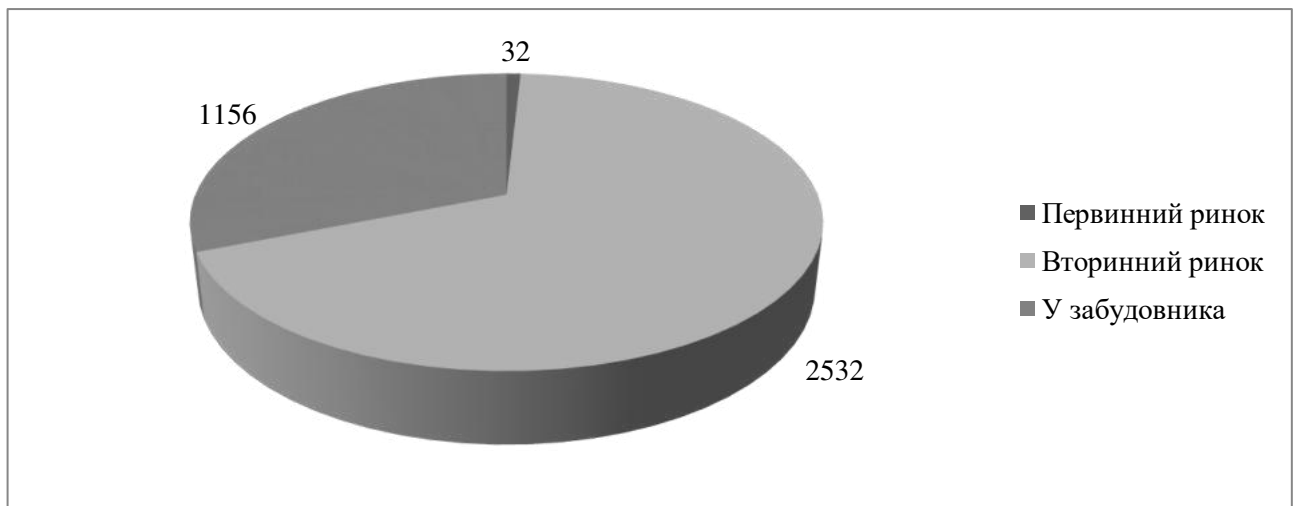


Рис.2.9. Обсяг іпотечних кредитів в розрізі ринку за програма «Оселя»

Джерело: [24]

Лідером по наданню кредитів за державною програмою «Оселя» є Київська область, місто Київ та Рівненська область, а саме 1 007, 564 та 224 відповідно. Схематично узагальнення даних по державній програмі «Оселя» в регіональному розрізі представлена в Додатку Б. Найбільша сума виданих кредитів також має Київська область, місто Київ та Рівненська область. Як видно з таблиці 2.7 вартість іпотечних кредитів найбільша в Київській області, проте попри значно меншу кількість кредитів в м. Києві, їх сума не так значно менша. Тобто це означає, що найбільш дорогими квартири є саме в м. Києві. В Додатку Б схематично представлена динаміка виданих кредитів за програмою «Оселя» в регіональному розрізі.

Таблиця 2.7

Кількість виданих кредитів по програмі «Оселя» за географічною ознакою

Область	Кількість, шт.	Сума, млн грн
Київська обл.	1007	1 469 млн

Продовження табл. 2.7

м. Київ	564	1 122 млн
Рівненська обл.	224	286 млн
Волинська обл.	212	271 млн
Вінницька обл.	183	264 млн
Львівська обл.	177	278 млн
Чернігівська обл.	177	217 млн
Івано-Франківська обл.	171	211 млн
Одеська обл.	140	175 млн
Дніпропетровська обл.	137	177 млн
Хмельницька обл.	135	149 млн
Полтавська обл.	110	119 млн
Черкаська обл.	96	110 млн
Житомирська обл.	90	107 млн
Тернопільська обл.	90	110 млн
Сумська обл.	63	71 млн
Чернівецька обл.	51	74 млн
Закарпатська обл.	43	60 млн

Джерело: [24]

Отже, з початку повномасштабного вторгнення найбільш виразною тенденцією є завмирання ринку іпотеки. Для прискорення реалізації програми «Оселя держава ухвалила кілька рішень, що стосуються подальшого фінансування програми, а саме було погоджено можливість залучення додаткових коштів компанією «Укрфінжитло» на відкритому фінансовому ринку. Протягом всього існування програми «Оселя, можна сказати, що наявний високий попит на пільгові кредити під 3% та 7% річних. Однак не так все гарно, тому що фінансування на дану програму є зовсім трішки, якщо порівняти із кількістю незабезпечених житлом українців. В свою чергу держава робить все для продовження роботи даної державної програми, а саме шляхом залучення додаткових коштів, зокрема на відкритому фінансовому ринку. Також держава розраховує на залучення коштів міжнародних організацій, що

дасть можливість видати більшу кількість іпотечних кредитів. Наразі іпотечне кредитування існує фактично тільки в межах державної пільгової програми. Саме через високу облікову ставку й дорожнечу ресурсів реальні ринкові ставки за іпотечними кредитами сягають 25-30 %, а за таких рівнів кредитування купівля особистого житла втрачає економічний сенс. А ті банки, які пропонують іпотеку на ринкових умовах, орієнтуються на зовсім інших клієнтів – здебільшого підприємців, що шукають фінансування для розширення бізнесу та готові надавати в заставу власне житло. Також не менш важливою причиною невеликої кількості виданих кредитів за програмою «Оселя» є обмежена платоспроможність позичальників та невеликі можливості щодо внесення авансового платежу.

Експерти вважають, що реальне поживлення іпотечного кредитування в Україні, можливе тільки після перемоги нашої країни та за умови ще більшого розширення категорій, для яких буде доступна державна пільгова програма. За таких умов слід очікувати і зростання конкуренції серед банківських установ, яке зрештою призведе до зменшення вимог до авансів, регіонального розташування нерухомості й до самих позичальників. Саме тому всім українцям варто наближати Перемогу України та працювати на відновлення національної економіки. А майбутнє розширення «Оселі» на ширше коло має дозволити населенню здійснити мрію на придбання першого власного житла або збільшення кількості квадратних метрів для родини.

РОЗДІЛ 3. ПЕРЕВАГИ ТА РИЗИКИ РОЗВИТКУ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Іпотечний ринок є потужним інструментом активізації економічної діяльності країни, що в умовах економічної та політичної кризи набуває особливої уваги. Іпотечний кредит як і будь-який інший кредит супроводжується великою кількістю ризиків, які варто розглядати як імовірність відхилення від запланованих показників діяльності банків через здійснення іпотечного кредитування, його організацію, стан корпоративного управління та вплив факторів зовнішнього середовища, наслідки якого можуть бути негативними, нульовими чи позитивними. Тому варто проаналізувати групи ризиків, що притаманні іпотечному кредитуванню та можуть виникати на іпотечному ринку [15]:

- 1) ризики, що пов'язані переважно із нерухомим майном;
- 2) ризики, що пов'язані із ринком капіталу, тобто банківські ризики.

В свою чергу, ризики першої групи, в науковій літературі варто поділити на три класи:

- несистематичні ризики – це ті ризики, що залежні від видів нерухомості й від регіонів;
- систематичні – ті ризики, які зазвичай спричиняються такими чинниками, як низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства та інші;
- випадкові ризики – ризики, що є наслідком неякісного управління об'єктами нерухомості.

До другої групи ризиків іпотечного кредитування відносяться такі ризики як: ринковий, кредитний, ризик відсоткової ставки, ризик ліквідності, валютний, операційно-технологічний, ризик репутації та юридичний ризик. На рисунку 3.1 представлена систематизація ризиків, які можуть виникнути на іпотечному ринку та супроводжувати процес іпотечного кредитування.



Рис.3.1. Ризики іпотечного ринку в Україні

Джерело: [36]

Ризик кожного банку залежить від вибору моделі іпотечного ринку. Вважається, чим більший прибуток, тим вищі ризики. Так при однорівневій моделі банк здійснює усі операції, що пов'язані із наданням й обслуговуванням іпотечних кредитів, а також випуском іпотечних цінних паперів та їхньою реалізацією (табл. 3.1). Разом з тим, кількість ризиків, на які буде наражатися банківська установа, буде більшою, проте і прибуток буде вищий.

Таблиця 3.1

**Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку
(однорівнева модель)**

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Інвестор
Кредитний	+	+	+
Ринковий	+		
Процентний	+	+	
Ліквідності	+		+
Валютний	+	+	
Репутації	+		
Юридичний	+	+	+

Джерело: [38]

Аналізуючи дворівневу модель розвитку іпотечного ринку банківська установа буде наражатися на ризики, які виникають при наданні кредиту

(табл.3.2). Якщо банківська установа продає заставні іншому учаснику ринку – спеціалізованій іпотечній установі – то майже усі ризики із неї переходять на установу, що буде емітувати й продавати іпотечні цінні папери. Однак в даному випадку прибутки банківської установи будуть значно нижчими.

Таблиця 3.2

**Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку
(дворівнева модель)**

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Інвестор	Емітент іпотечних цінних паперів
Кредитний		+	+	+
Ринковий				+
Процентний	+	+	+	+
Ліквідності			+	+
Валютний		+		+
Репутації				+
Юридичний		+	+	+

Джерело: [38]

Безперечно, найбільш розповсюдженим є кредитний ризик, що призводить до втрати активів банків та зменшення їх регулятивного капіталу. Також для банків, що надають й обслуговують іпотечні кредити, кредитний ризик на пряму впливає на ринкову вартість й прибутковість іпотечного портфеля. Якщо кредити будуть неповернені, тоді зменшиться вартість пулу іпотек, під які були випущені похідні цінні папери, при цьому банк втратить частину прибутку, на який він міг розраховувати під час емісії іпотечних цінних паперів. Видом кредитного ризику іпотечного кредитування є ризик дострокового погашення кредиту – тобто ризик повного чи часткового погашення іпотечного кредиту позичальником, у результаті чого виникає надлишкове фінансування та втрата кредитором відсоткових платежів, що передбачені договором кредитування за період дострокового погашення позики.

Для того, щоб управляти кредитним ризиком, варто проводити постійний контроль за станом й якістю кредитного портфеля банку як за структурою

кредитів, так й із точки зору моніторингу окремих груп кредитів. Також управління кредитними ризиками передбачають [11]:

- проведення аналізу платоспроможності позичальника;
- оцінки вартості та стану іпотечної нерухомості, вибору інструментів кредитування;
- визначення оптимальної частки позики в вартості застави;
- обов'язкове страхування заставленої нерухомості позичальником;
- встановлення відсоткової ставки, достатньої для компенсування ризику неповернення позик частиною позичальників;
- забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їхнього постійного моніторингу;
- своєчасне виявлення проблемних кредитів та розробка заходів для роботи із ними;
- формування спеціальних резервів.

До прикладу в Україні вже є певний досвід управління кредитним ризиком на іпотечному ринку: деякі банківські установи в взаємодії з державою застосовують наступні заходи для управління кредитним ризиком:

1. Іпотечний кредит надається на інвестування будівництва житла, що стає заставою.
2. Перший внесок позичальника становить 20% від вартості житла, що є частковим підтвердженням його платоспроможності.
3. Виконання банком функцій розрахункового центру системи фінансування будівництва житла.
4. Значний термін - до 20 років та гнучкий підхід до виплати відсотків за нею, тобто чим більший кредитний термін, тим більшою є кількість платежів та, відповідно, тим меншою сума одного із них.
5. Страхування об'єкта застави.

Однією із основних проблем іпотечного кредитування та розвитку іпотечного ринку в Україні в цілому є недовіра із боку населення до банківської системи й можливість втрати коштів або житла у випадку банкрутства банків,

які видала кредит. Також в сучасній економічній літературі виділяють й інші проблеми [11]:

- нерозвиненість інфраструктури ринку житла та житлового будівництва;
- недосконалість правової бази;
- високі відсоткові ставки та ризики;
- відсутність фінансування та підтримки від держави;
- низьке матеріальне становище населення країни;
- відсутність дієвого механізму кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення.

Враховуючи вищевказані проблеми, урядом України в 2022 році було запроваджено державну програму «Оселя, яка має забезпечити житлом певних категорій населення. За рік свого існування дана програма має певні недоліки, серед яких є виплати кредиту в гривні, тобто продавці квартир зазвичай вказують вартість в доларах та хочуть одержати повну суму у валюті на руки, а не гривню на банківський рахунок. Це є найпоширенішою причиною, чому продавці відмовляються продавати квартири за даною іпотекою. Перший внесок в програмі «Оселя є завеликим на практиці. За вимогами програми він має бути не менш як 20%, проте у кожному банку свої умови. До прикладу, Ощадбанк реально видає від 20%, тоді як в ПриватБанку - від 30%. Проте багато експертів стверджують, що в ПриватБанку такий перший внесок розрахований тільки для військових та правоохоронців, а медикам, науковцям та педагогам даний банк погоджує у середньому перший внесок в розмірі 40 - 50%, тобто половина від вартості нерухомості. Всі фахівці говорять, що умови програми досі коригуються, й це є позитивним моментом. Варто розуміти, що тут як і в будь-якій іншій державній програмі залучено велику кількість бюрократичних учасників, тому зробити дану програму миттєво хорошою неможливо.

На початок 2023 року переважна більшість кредитів, а саме 71% була спрямована на купівлю квартир на вторинному ринку. Хоча експерти вважають, що підтримка саме первинного ринку позитивно впливає на

економіку України. Насамперед первинний іпотечний ринок запускає економіку, тобто є будівництво - є і навантаження заводів, є і нові робітники. А другий складник - це те, що влада не хоче спонсорувати тих, хто збирається продати власне житло й виїхати за кордон. Перспектива збільшити частку іпотечних кредитів, виданих на первинному ринку, є, проте про її реалізацію варто говорити лише після закінчення війни.

Для вирішення вище вказаних питань варто удосконалити нормативно-правову базу щодо кредитування фізичних й юридичних осіб, здійснити максимальне спрощення процедури щодо видачі кредитів, реалізувати заходи щодо відновлення довіри в населення й збільшити попит у даній сфері та зменшити відсоткові ставки за кредитами. В цілому розвиток іпотечного ринку забезпечить збільшення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів, удосконалив механізм розподілу капіталу між сферами та галузями економіки. Звичайно ж розвиток іпотечного ринку залежить від економічного зростання, стабільності національної валюти, вдосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості, про що не можна сказати в період війни. Але одним із важливих питань щодо удосконалення іпотечного ринку та поживлення іпотечного кредитування є ослаблення умов щодо початкового внеску по такому кредиту. Тобто при збільшенні лояльності умов до потенційного позичальника можна буде очікувати зростання кількості виданих кредитів на придбання житла.

В Україні на жаль, іпотечне кредитування часто прямо пов'язане із різними аферами. Варто відрізнити зловживання довірою й обман клієнтів при кредитуванні із боку банків від шахрайства із боку позичальників та інших контрагентів банку. Прикладом такого кредитування може слугувати: нав'язування кредиту у розрахунку на присвоєння нерухомості, штучний ажіотаж на ринку нерухомості, пропозиція найменш вигідних умов кредиту, приховування ефективної ставки відсотка, завищена комісія по розрахунково-касовому обслуговуванню, а також заниження вартості продажу застави. Проте,

завдяки посиленим вимогам до позичальника й предмету застави, жорсткому контролю із боку НБУ, шахрайство із боку банків практично унеможливлено.

Існує також дуже багато інших прикладів афер й махінацій із іпотекою в Україні: це підробка документів, коли пред'являються документи від неіснуючих роботодавців та часто зустрічається обман щодо стану й якості предмета застави. Також варто зазначити про шахрайства саме із боку забудовника. До прикладу великою популярністю користується схема продажу заставних квартир у новобудовах та недобудовах. Суть яких полягає в тому, що забудовники будують без ліцензій на будівництво, на землях без належного цільового призначення та без дозволу на будівельні роботи.

Перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні багато у чому залежать від удосконалення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості в цілому. Перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні, тобто плани на майбутнє представлені на рисунку 3.2.

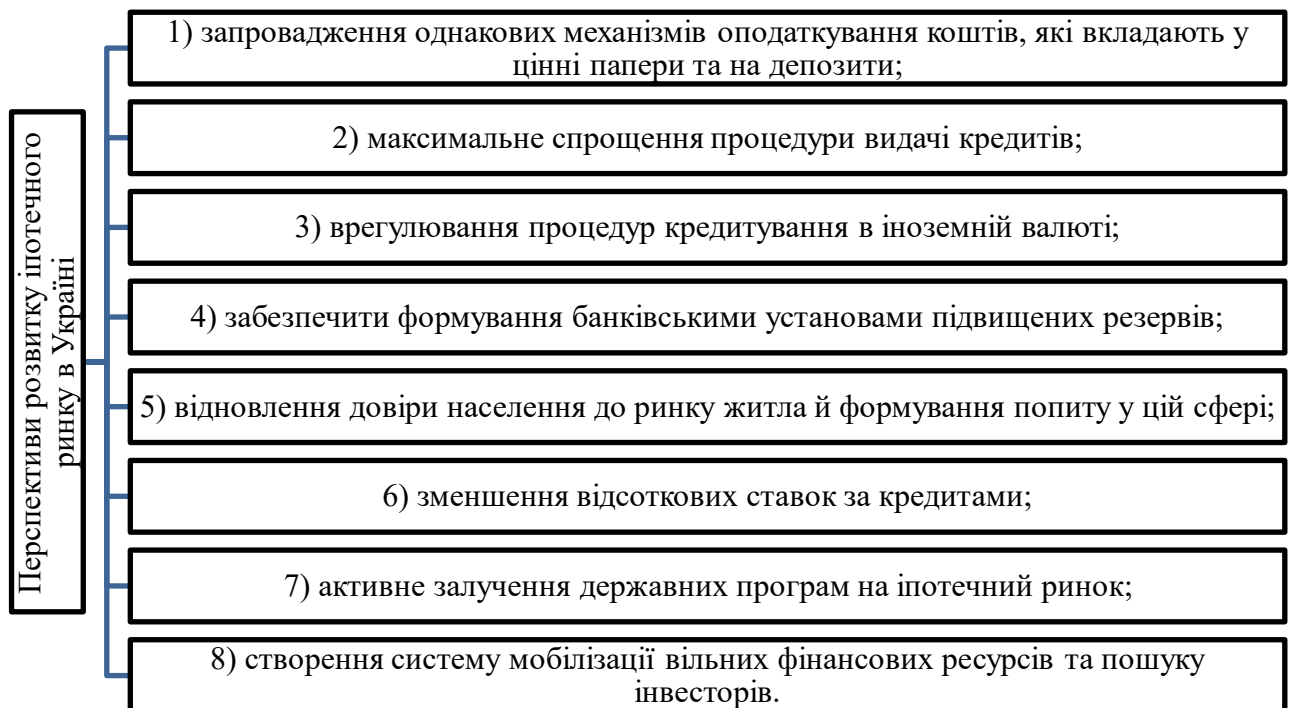


Рис.3.2. Перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні

Джерело: [37]

Досягнення вище вказаних перспектив активізує процеси на іпотечному ринку, що дозволить вирішити цілий низку соціально-економічних проблем

України: а саме забезпечить розвиток довгострокового житлового будівництва, а також вирішить проблему кредитування підприємств агропромислового комплексу та сприятиме реформуванню економіки держави в цілому.

Першим напрямком активізації іпотечного ринку в Україні є розробка та запровадження державних програм, які матимуть значне фінансування. Їх економічна доцільність обумовлюється їхнім позитивним впливом на економічну активність, зокрема зростання будівництва й суміжних галузей, а також збільшення податкових надходжень, які можуть компенсувати витрати на підтримку таких програм. Узагальнення напрямків активізації розвитку іпотечного ринку в Україні представлено на рисунку 3.3. Державні програми виконують важливу соціальну функцію, до прикладу це підтримка окремих категорій населення таких як військові, багатодітні родини, науковці та вчителі, що не мають можливості залучати іпотечні кредити на ринкових умовах. Розширення державних програм на масову аудиторію може мати занадто обтяжливий вплив на бюджет та громадян, що не використовують іпотеку, проте стикатимуться з підвищенням вартості житла через збільшення попиту на нього. Саме тому і в Україні і в більшості країн світу такі програми мають саме адресний характер щодо конкретних категорій населення. В Україні недоліком державних іпотечних програм є обмеженість бюджетних ресурсів, що не дозволяє всім громадянам ними скористатися. Не можна лише за рахунок держави забезпечити усіх громадян, що цього потребують, житлом. Цікавим є той факт, що вартість державного іпотечного кредиту для позичальника 3% не означає того, що такою є вартість витрат для держави, в середньому держава запозичує кошти на ринку під ринкові ставки 13% та більше.

Другим напрямком активізації розвитку іпотечного ринку в Україні є збільшення банківського фондування, тому що вартість кредитів банків безпосередньо залежить від вартості їх фондування, тобто грошей, які банки купують. Так як державні програми спрямовуються на зменшення вартості кредитного продукту для позичальників, зменшення вартості грошей та

підвищення стійкості такого фондування дозволить банківським установам надавати кращі і за вартістю й за строковістю умови для клієнтів.

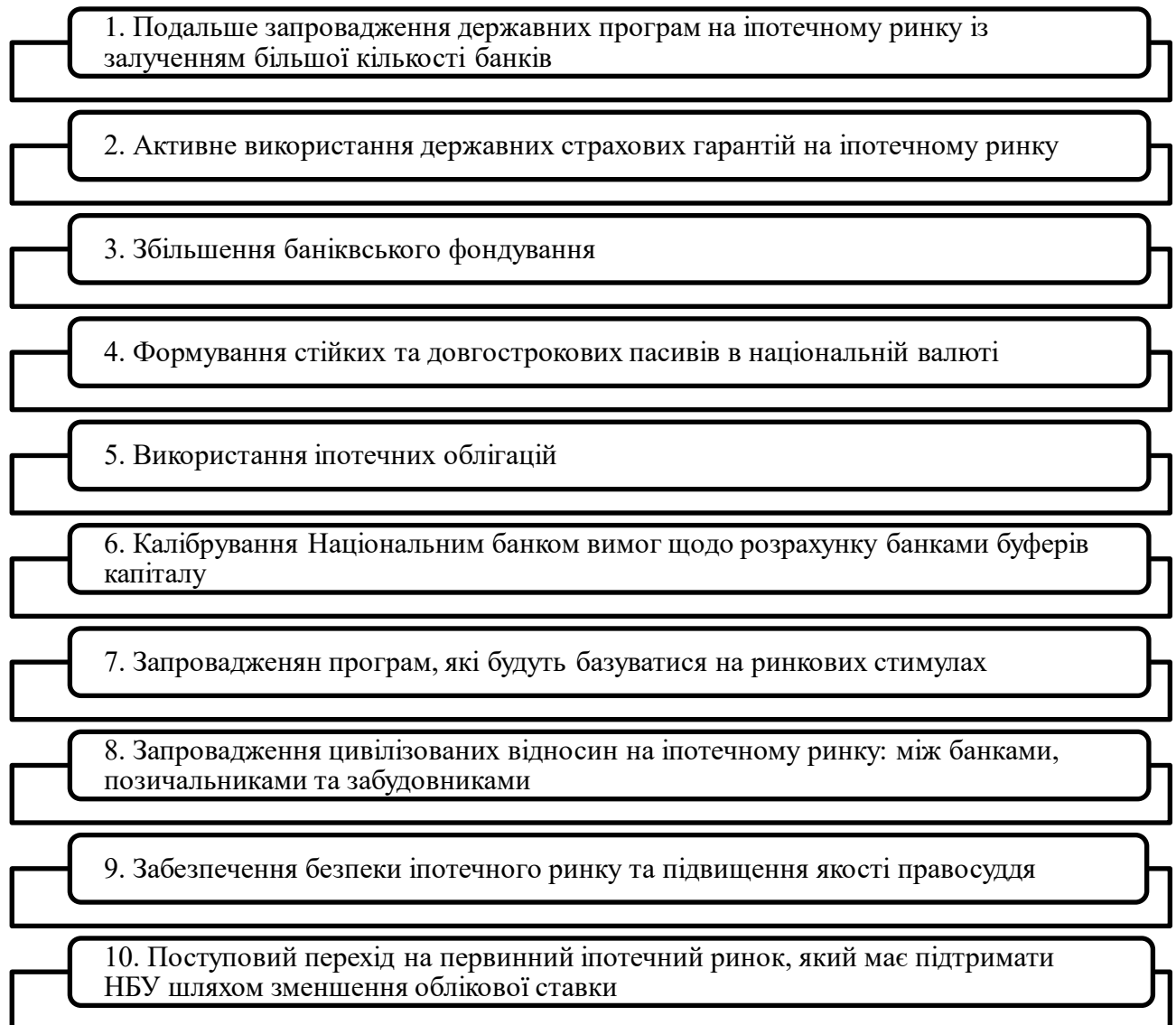


Рис.3.3. Напрямки активізації розвитку іпотечного ринку в Україні
Джерело: [41]

Наступним напрямком активізації іпотечного ринку в Україні є формування стійких та довгострокових пасивів у національній валюті, це може бути як приклад запуск системи накопичувальної пенсійної системи, підвищення строковості депозитних вкладів та дії Національного банку через спеціальні механізми рефінансування, що передбачатиме розширення продуктової лінійки шляхом впровадження спеціальних програм рефінансування, забезпеченням за яким виступатимуть портфелі іпотечних банківських кредитів чи іпотечні облігації, що забезпечені грошовими

потоками від іпотечних кредитів. Переважно такі моделі запроваджуються центральними банками у взаємодії із державою і передбачають створення преференційних умов рефінансування кредитів, які спрямовуються на іпотечний ринок. Яскравим прикладом цього є Угорщина, в якій в 2021 році було започатковано програму фінансування «зеленого» будівництва, що мала на меті стимулювання будівництва нових екологічно стійких із кращою енергоефективністю об'єктів нерухомості. Відповідно до умов програми, центральний банк забезпечує банкам довгостроковий й дешевий фінансовий ресурс за ставкою 0% на умовах, що банки кредитуватимуть фізичних осіб-позичальників за ставкою не більше 2,5% річних при купівлі ними енергоефективних помешкань для проживання. При цьому максимальний обсяг кредиту й його строку становлять 190 тис. євро й 25 років відповідно. Також, не менш важливим є те, що програмою обмежуються додаткові платежі, що банки можуть стягувати із позичальників на свою користь чи третіх осіб, зокрема нотаріальні послуги, оцінка та інші, які є популярними в Україні.

Активне використання іпотечних облігацій, які мають відповідати вимогам регулятора щодо кредитної якості є важливим напрямком активізації іпотечного ринку в Україні, що в свою чергу, дасть можливість значно підвищити ліквідність відповідної категорії активів й тим самим стимулюватиме розвиток вторинного ринку таких цінних паперів. Розвиток іпотечного кредитування й ринків іпотечних облігацій створить передумови для зменшення регулятором ступеню ризиковості відповідних категорій активів при розрахунку адекватності регулятивного капіталу банківських установ, що, відповідно, дасть можливість вивільнити капітал банків за чинними іпотечними кредитами й розширити можливості надання нових кредитів, підвищити рентабельність іпотеки в розрахунку на капітал й сприяти зниженню іпотечних ставок.

Стимулюватиме розвиток іпотечного ринку в Україні також калібрування Національним банком вимог щодо розрахунку банками буферів капіталу, що плануються до запровадження до 2024 року. Буфер капіталу – це такий запас,

який банківські установи накопичують під час економічного зростання для компенсації можливих втрат вразі спаду.

Як вже і зазначалося покладати надії лише на державні програми є не доречним для України на даний час. Бюджетні кошти мають спрямовуватися на оборонну та соціальне забезпечення перш за все. Тому варто розвивати та активно залучати на іпотечний ринок приватний сектор економіки. Ключова відмінність таких програм від державних – це відсутність навантаження на державний бюджет й ризиків недостатності фінансування для їхньої підтримки через рік, два чи десять. Перевагою програм, які базуються на ринкових стимулах, є можливість їхньої мультиплікації, тому що в даному випадку кредитні можливості не стримуються обмеженістю бюджетних ресурсів чи додатковими критеріями щодо участі в цих програмах, а визначаються фінансовими установами самостійно із врахуванням прийнятного для них рівня ризику. Запровадження спеціальних програм рефінансування не обмежуватиме дієвості стандартних інструментів монетарної політики й не матиме надмірного впливу на інфляцію, тому що відповідні кошти спрямовуватимуться в сфері, що створюватимуть пропозицію товарів та послуг, тим самим компенсуючи збільшення попиту.

Для активізації розвитку іпотечного ринку в Україні важливим є також запровадженню цивілізованих відносин на ринку нерухомості, що сприятиме реалізації законодавчих ініціатив, спрямованих на впровадження моделі фінансування житлового будівництва з застосуванням рахунків умовного зберігання й гарантування прав інвесторів на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться ще на стадії будівництва. Такі рахунки будуть стійким й надійним джерелом пасивів для банків і стимулюватимуть розвиток проектного фінансування забудовників із боку банків, що отримають забезпечення в сумі залишків на таких рахунках й, відповідно, матимуть можливість зменшити вартість ризику, який закладається до вартості кредитів, що надані забудовникам. Зміна моделі взаємовідносин банківських установ, забудовників й інвесторів дасть можливість Національному банку України адаптувати власну

нормативно-правову базу у частині вимог щодо оцінювання банками ризиків за такими операціями. До прикладу, на даний час банки оцінюють ризики за уже збудованим житлом на рівні 50%, а на первинному ринку – на рівні 100%, що в свою чергу, знизить навантаження на капітал банківських установ, розширить можливості видачі ними нових іпотечних кредитів й знизить ставки за ними.

Застосування державних гарантійних, тобто страхових механізмів за допомогою уже наявної чи новоствореної інфраструктури дасть можливість розподілити ризики кредитування між державою й банківськими установами, що стимулюватиме фінансові установи активніше йти в даний сегмент.

Крім того, законодавче обмеження частки коштів інвесторів в будівництві нового житла й впровадження вимоги щодо обов'язкової участі в його фінансуванні безпосередньо забудовником, тобто за допомогою використання власних коштів чи кредитів, хоч, ймовірно, збільшить вартість нового житла, однак за рахунок посилення відповідальності забудовника значно зменшить ризики перетворення новобудови на недобудову.

З огляду на напрямки активізації іпотечного ринку в Україні, можна сказати, що іпотека має позитивний ефект для економіки країни, який полягає в наступному:

1) ринок нерухомості тримає велику частину грошових коштів, тим самим може виконувати антиінфляційну функцію в країні;

2) грошові кошти населення, що використовуються на придбання нерухомості, створюють додаткову вартість за рахунок використання їх саме для розвитку міста, місцевого будівельного комплексу, а також сприяють створенню додаткових робочих місць;

3) розвиток будівельного бізнесу, що призводить до пожвавлення в інших суміжних сферах, зокрема виробництві будівельних матеріалів й конструкцій, будівельному й дорожньому машинобудуванні, деревообробній галузі, виробництві меблів та інше;

4) залучення капіталів в вигляді нерухомості в господарський обіг через механізм застави й через вторинний ринок заставних цінних паперів, що є суттєвим фактором розвитку економіки країни в цілому;

5) розвиток іпотечного ринку має позитивний вплив на подолання соціальної нестабільності й нерівності.

Отже, запобігти негативному впливу ризиків на іпотечному ринку повністю неможливо, однак варто враховувати їх в банківській діяльності та розробляти відповідні заходи щодо своєчасної адаптації та нейтралізації їх дії. Військові дії, політична нестабільність, знецінення гривні, великі зовнішні борги ставлять перед банками нові проблеми, що сприяють появі нових ризиків. Банківські установи є тоді успішними, коли прийняті ризики контрольовані й знаходяться у межах їх фінансових можливостей. В цілому розвиток іпотечного ринку та іпотечного кредитування залежить насамперед від відповідного законодавства, що має забезпечувати надійний захист як іпотечного кредитора, так й позичальника і передбачати стимули для подальшого розвитку та удосконалення усього комплексу правовідносин. А важливою запорукою зниження ризиків іпотечного кредитування є політика кредитної установи й держави у галузі іпотечних стандартів, що спрямована на створення потенційно без ризикових активів. Саме такий аспект являється ключовим для нового комплексу процесів в фінансовій сфері, яке узагальнюється під назвою «ризик-менеджмент» в сучасній літературі. Ризик-менеджмент у частині іпотечних ризиків кожної банківської установи залежить від того, за якою моделлю іпотечного ринку розвиватиметься її кредитна діяльність. Для України, враховуючи світовий досвід, для поліпшення ситуації на іпотечному ринку варто розвивати систему страхування іпотечних кредитів та фондовий ринок, створювати систему гарантій та прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку. Також варто відмітити, що важливим аспектом для удосконалення системи іпотечного кредитування являється стабільність макроекономічного становища України, а саме збільшення ВВП, забезпечення зайнятості населення й збільшення їх заробітної плати. Проте в умовах війни

про це важко говорити, а реалізувати ще складніше. Поєднання інструментарію Національного банку з державними програмами із часткової компенсації вартості іпотечних кредитів разом із законодавчим посиленням захисту прав кредиторів на первинному ринку нерухомості й вдосконалення функціонування ринку похідних цінних паперів, зокрема іпотечних облігацій дасть революційний поштовх розвитку іпотеки й житлового будівництва в Україні. Ключовим викликом для реалізації відповідної ініціативи є спроможність налагодити ефективну колаборацію між Національним банком й державою в особі Уряду, а також ризик-менеджмент загальнодержавних програм та проектів.

ВИСНОВКИ

Іпотечний ринок – це важлива складова економічного та соціального розвитку будь-якої держави. З точки зору економічної сутності іпотечний ринок – це система економічних відносин, що виникають у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики, яка видається під заставу нерухомого житла. Сфера дії іпотечного ринку та кредитування є значно ширшою і включає не лише фінансовий сектор держави. Тобто іпотечний ринок варто розглядати враховуючи його ефекти не тільки в фінансовому секторі, проте і в макроекономічних, соціальних й політичних сферах життєдіяльності країни та суспільства. Розвинутий та активний іпотечний ринок має ефективний вплив на активізацію промислового, аграрного (можливість оновлення основного капіталу) та житлового (забезпечення населення житлом) інвестування. Іпотека є ефективним та цивілізованим механізмом розв’язання житлової проблеми населення, які потребують житла.

Розвиток іпотечного ринку в Україні розпочався з прийняттям нормативно-правових актів, які і становлять основу реалізації іпотечного кредитування. Основними з яких є: Цивільний, Земельний, Господарський кодекси України, закони України «Про іпотеку», «Про банки і банківську діяльність», «Про заставу», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про інвестиційну діяльність» та інші нормативно-правові акти.

Проведений аналіз вітчизняного іпотечного ринку свідчить про те, що іпотечний ринок України протягом свого існування знаходиться на межі так сказати краху. Однак держава протягом останніх років всілякими силами намагається покращити ситуацію на іпотечному ринку і зробити його доступним для населення, при цьому задовольнити вимоги і банків, які виступають в ролі кредитора. З 2019 року в Україні спостерігається негативна тенденція щодо зменшення кількості іпотечних кредитів. Причинами цього є інфляція в країні, девальвація національної одиниці, загострення пандемії в

2020 році та повномасштабне вторгнення в 2022 році. Саме війна росії проти України фактично заморозила ринок іпотечного кредитування, який набирив обертів із 2021 року.

Держава як ніхто має забезпечити розвиток іпотечного ринку. Саме тому урядом країни було впроваджено в 2021 році та в 2022 році державні програми для активізації ринку. Однак попит на програми є, але на жаль не мають фінансування або його не вистачає на всіх. Не всі банківські установи готові нести ризики власними грошима, тоді як держава не гарантує їм їх мінімізації. Завдяки програмам доступної іпотеки забезпечено житлом було 3 720 сімей. В період війни це є надзвичайно високим показником, що говорить про бажання населення жити та працювати в Україні попри військові дії та великі ризики. Основним недоліком програм державної підтримки програм кредитування є обмеженість бюджетних ресурсів, що не дозволяє всім громадянам скористатися ними. Звичайно ж варто проводити більш активну житлову політику, відновити фінансування житлових програм із бюджету, а також впровадити іпотечне кредитування за доступними відсотковими ставками та залучити більшу кількість банків для співпраці, проте в умовах війни це зробити не просто, але перспективи є.

Для інтенсивного розвитку іпотечного ринку в Україні необхідні стабільно низькі процентні ставки, що не створюють надмірного фінансового навантаження на позичальників впродовж тривалого терміну погашення кредитів. А обов'язковими передумовами для цього є фінансова стабільність й низька інфляція в країні. Розраховувати тільки на державну підтримку, щоб запровадити масове іпотечне кредитування в Україні не можливо та є не доцільним. З огляду на гостру необхідність результативних дій для розв'язання однієї із головних проблем молодих громадян України, у державі варто розробити й запровадити таку комплексну державну житлову програму, що модернізує наявні й врегулює нові ефективні механізми із реалізації програм молодіжного житлового кредитування, зокрема:

- активізація і розвиток системи іпотечного кредитування за доступними кредитними ставками та умовами;
- реалізація державних програм доступного житла й молодіжного кредитування із необхідним щорічним плануванням фінансової підтримки від держави із врахуванням реальних потреб, тобто це захист відповідної статті бюджету від непередбачених умов із припинення їхнього фінансування;
- впровадження економічних та податкових преференцій забудовникам, що співпрацюватимуть в рамках державних житлових програм із будівництва доступного житла;
- постійний моніторинг показників забезпечення населення житлом та оцінювання результатів реалізації діючих житлових програм;
- перерозподіл бюджетних коштів із врахуванням кількості громадян, що претендують на підтримку;
- впровадження активних інформаційних мереж, які інформуватимуть населення про стан й умови запропонованих державних житлових програм.

Все вищевказане може успішно бути реалізовано, якщо дотримуватись чітко встановлених цілей державної житлової політики із врахуванням загальнодержавних принципів, постійного моніторингу показників стану забезпечення житлом населення, оптимізації й систематизації державного фінансування згідно з визначеною стратегією, що повинна полягати у підвищенні життєвого рівня громадян та зростанні показників соціально-економічного розвитку країни в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. European Banking Authority. Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value. 2019. P. 7. URL: <https://eba.europa.eu/documents.pdf>
2. RICS. Bank lending valuations and mortgage lending value. RICS professional standards and guidance, Europe. 2019. 16 p. URL: <https://www.rics.org/globalasset.pdf>
3. TeGova. REVASE: Resources for European Valuation Standards in Europe. 2019. URL: <https://www.tegova.org/en/p59e0a67c9eb7e>
4. Господарський кодекс України: Відомості Верховної Ради України № 18 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
5. Гринчук Т. П. Земельно-іпотечне кредитування в сільському господарстві: проблеми і перспективи розвитку. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017. № 3. С. 116–124.
6. Державний фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <http://www.molod-kredit.gov.ua>
7. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України: Постанова КМУ від 02.08.2022 № 856-2022-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>
8. Дунас Н. В. Сучасні особливості розвитку ринку іпотеки в європейських країнах: уроки для України. БІЗНЕСІНФОРМ № 7. 2019. С.15-24.
9. Завірюха Л.М. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Наука та освіта: питання сучасності. Т. 8. 2018. С. 13-17.
10. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
11. Іпотека і війна: чи реально зараз отримати у кредит омріяні квадратні метри. URL: <https://www.unian.ua/economics/finance/ipoteka-i-viyna-chi-realno-zaraz-otrimati-u-kredit-omriyani-kvadratni-metri-12245760.html>

12. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechnne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya>
13. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/>
14. Мамедов С.П. Іпотека – як дефібрилятор для української економіки. 2019. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/443644/sergij-mamedov-ipoteka-yakdefibrylyator-dlya-ukrayinskoyi-ekonomiky>
15. Менше у 4 рази: в Україні суттєво знизилася кількість виданих іпотечних кредитів. URL: <https://www.unian.ua/economics/finance/ipoteka-v-ukrajini-kilkist-vidanih-kreditiv-suttyevo-znizilas-12268524.html>
16. Міністерство розвитку громад та територій України. Офіційний сайт. URL: <https://www.minregion.gov.ua/>
17. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: www.molod-kredit.gov.ua.
18. Офіційний сайт Державної іпотечної установи. URL: http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/zvit_diu_2019_new.pdf
19. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
20. Офіційний сайт Міністерства економіки України. URL: <https://www.me.gov.ua/>
21. Офіційний сайт Міністерства економічного розвитку та торгівлі України. URL: <http://www.me.gov>.
22. Офіційний сайт Національного банку України. URL: www.bank.gov.ua.
23. Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації: URL: <http://www.unia.com.ua/>
24. Офіційний сайт Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/#1684920904343-23c4484a-9888>
25. Пільгове молодіжне кредитування. URL: <https://www.molodkredit.gov.ua/prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia>

26. Правове забезпечення та перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні. URL: https://ufin.com.ua/analit_mat/rzp/075.htm
27. Про банки та банківську діяльність: Закон України № від 2121-III від 07 грудня 2000 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>
28. Про заставу: Закон України № 2654-XII від 02.10.1992. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>
29. Про інвестиційну діяльність: Закон України» №47 від 18.09.1999. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
30. Про іпотеку: Закон України №898-15 від 05.06.2003. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15>.
31. Про іпотечні облігації: Закон України №16 від 22.12.2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text>
32. Про Національний банк України: Закон Україна № від 679-XIV від 20 травня 1999 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/679-14>
33. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України №2658 від 12.07.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
34. Просов В. М. Іпотечне кредитування в Україні: передумови та сучасний стан. Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка» : науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2019. № 12(40). С. 24–34.
35. Рекуненко І. І. Сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні. Ефективна економіка. 2018. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua.pdf>
36. Ринок іпотечного кредитування майже зупинився. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3641915-rinok-ipotecnogo-kredituvanna-majze-zupinivsa-nbu.html>
37. Ринок іпотечної нерухомості в Україні. URL: https://ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm
38. Уже є приклади, коли українці беруть іпотеку під 10%. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/08/11/663926/>

39. Уряд анонсував програму пільгових кредитів на житло: хто і як зможе оформити позику. URL: <https://tsn.ua/groshi/uryad-anonsuvav-programu-pilgovih-kreditiv-na-zhitlo-hto-i-yak-zmozhe-oformiti-poziku-1637575.html>
40. Цивільний кодекс України № 435-15, 2003.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
41. Як стимулювати іпотеку в Україні? URL:
<https://www.epravda.com.ua/columns/2022/01/6/681202>

ДОДАТКИ

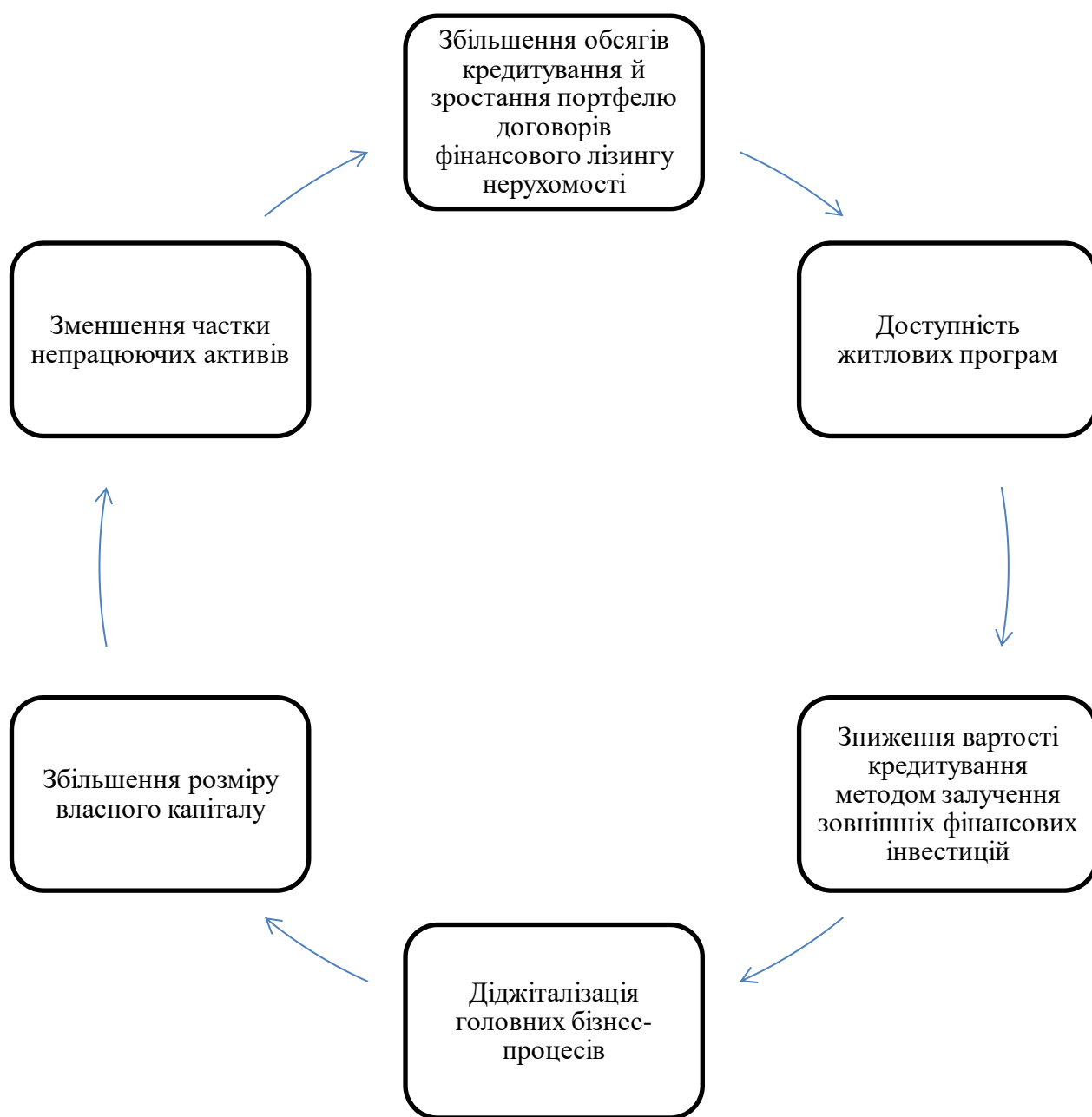
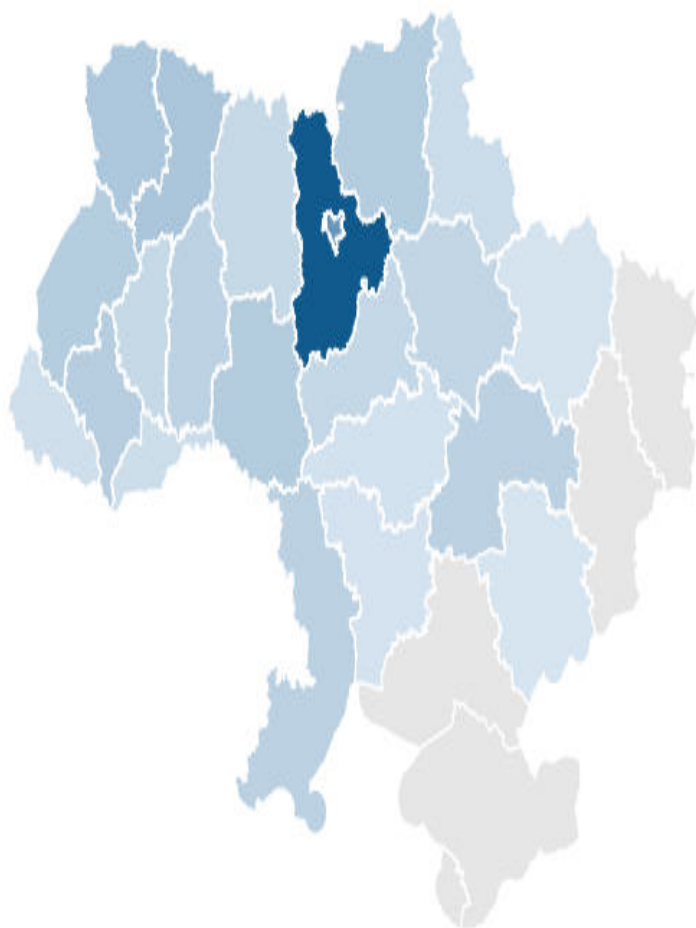


Рис.А.1. Стратегічні цілі розвитку іпотечного ринку

Джерело: [35]

Додаток Б



Область	Кількість кредитів	Сума кредитів
Київська обл.	1007	1 469 млн ₴
м. Київ	564	1 122 млн ₴
Рівненська обл.	224	286 млн ₴
Волинська обл.	212	271 млн ₴
Вінницька обл.	183	264 млн ₴
Львівська обл.	177	278 млн ₴
Чернігівська обл.	177	217 млн ₴
Івано-Франківська обл.	171	211 млн ₴
Одеська обл.	140	175 млн ₴
Дніпропетровська обл.	137	177 млн ₴
Хмельницька обл.	135	149 млн ₴
Полтавська обл.	110	119 млн ₴
Черкаська обл.	96	110 млн ₴
Житомирська обл.	90	107 млн ₴
Тернопільська обл.	90	110 млн ₴
Сумська обл.	63	71 млн ₴
Чернівецька обл.	51	74 млн ₴
Закарпатська обл.	43	60 млн ₴
Кіровоградська обл.	25	18 млн ₴
Миколаївська обл.	17	11 млн ₴
Харківська обл.	6	9 млн ₴
Запорізька обл.	2	3 млн ₴
Всі області	3720	5 311 млн ₴

Рис.Б.2. Динаміка виданих кредитів за програмою «ЄОселя» в регіональному розрізі

Джерело: [24]

АНОТАЦІЯ

Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку

Метою дипломної роботи є теоретичне та практичне дослідження основ функціонування іпотечного ринку в Україні та обґрунтування на цій основі напрямків активізації його розвитку.

Завданнями роботи є з'ясувати сутність та характеристики іпотечного ринку; розкрити нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування; проаналізувати сучасний стан іпотечного кредитування банками України; надати оцінку державної програми іпотечного кредитування «Оселя»; охарактеризувати основні переваги та ризики розвитку та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Предметом дослідження є розвиток та функціонування іпотечного ринку в Україні.

Об'єктом дослідження є економічні відносини, які виникають в процесі купівлі-продажу іпотечних заставних.

Базою дослідження виступає Національний банк України.

За результатами дослідження сформульовані висновки та рекомендації, щодо розвитку та функціонування іпотечного ринку.

Отримані результати дослідження іпотечного ринку надають практичну значимість шляхом визначення оптимальних стратегій для учасників ринку, що сприяє підвищенню ефективності їхньої діяльності. Здобуті дані дозволяють розробляти конкретні рекомендації для регуляторів та фінансових установ щодо удосконалення правового та регуляторного середовища, сприяючи стабільності іпотечного сектору.

Кваліфікаційна робота містить 10 таблиць, 17 рисунків, 2 додатки. Список використаних джерел містить 41 найменування.

Ключові слова: банківське іпотечне кредитування, вторинний ринок, «Оселя, житло, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, квартира, первинний ринок.

Рік виконання кваліфікаційної роботи 2023.

Рік захисту роботи 2024.

ABSTRACT

The Contemporary Development and Conditions of the Mortgage Market

The purpose of the thesis is to theoretically and practically explore the fundamentals of the functioning of the mortgage market in Ukraine and substantiate directions for its development. The tasks of the work include clarifying the essence and characteristics of the mortgage market, disclosing the regulatory framework of mortgage lending, analyzing the current state of mortgage lending by banks in Ukraine, providing an assessment of the state program for mortgage lending "Yeoselya," and characterizing the main advantages and risks of the development and functioning of the mortgage market in Ukraine.

The subject of the research is the development and functioning of the mortgage market in Ukraine. The object of the study is economic relations arising in the process of buying and selling mortgage collateral. The National Bank of Ukraine serves as the research base.

The results of the mortgage market research lead to practical significance by determining optimal strategies for market participants, contributing to the increased efficiency of their activities. The obtained data allow the development of specific recommendations for regulators and financial institutions to improve the legal and regulatory environment, promoting stability in the mortgage sector.

The qualifying work contains 10 tables, 17 figures, and 2 appendices. The list of used sources includes 41 references. Keywords: banking mortgage lending, secondary market, Yeoselya, housing, mortgage market, mortgage lending, apartment, primary market.

Year of completion: 2023.

Year of defense: 2024.