

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ФАКУЛЬТЕТ ФІНАНСІВ ТА ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ
КАФЕДРА ФІНАНСОВИХ РИНКІВ ТА ТЕХНОЛОГІЙ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА (ПРОЄКТ)

на тему: Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в
Україні

Здобувача вищої освіти II рівня, II курсу, ФМБ-23-1 групи,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий
ринок»,
Освітня програма «Управління процесами у сфері банківського бізнесу»

Науковий керівник

 Іщук Денис Русланович

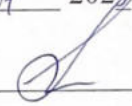
 Онишко С.В., д.е.н., професор

Керівник освітньо-професійної
програми

 Береславська Олена Іванівна, д.е.н., професор

Допущено до захисту за рішенням кафедри фінансових ринків та технологій
протокол від «16» 01 2025 № 11

Завідувач кафедри

 Береславська Олена Іванівна, д.е.н., професор

Ірпінь – 2025

Реєстрація № 2

05.02.2025р
(дата)

[підпис]
(підпис відповідальної особи)

Результати перевірки

до захисту
(до захисту, на доопрацювання)

30.01.2025р
(дата)

[підпис]
(підпис)

Результат захисту

94 (взімнено)
(оцінка)

05.02.2025р.
(дата)

[підпис]
(підпис)

Голова комісії:

[підпис]
(підпис)

Береславська О. І.
(ініціали, прізвище)

Члени комісії:

[підпис]
(підпис)

[підпис]
(підпис)

[підпис]
(підпис)

Григорова А. А.
(ініціали, прізвище)

Пернарівський О. В.
(ініціали, прізвище)

Підсаконна І. Г.
(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	9		05.02.2025р. Бучиславська О.Г. Балдова Н.А. Омичко С.В. Пернар' вський О.В. Підсесонна З.Г. Тришостка І.О.
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	24		
4. Апробація (участь у конференціях)	від 0 до 10	9		
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	47		
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	94		

Оцінювання кваліфікаційної роботи науковим керівником - 47 балів.

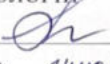
ПЕРЕВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗА 100-БАЛЬНОЮ ШКАЛОЮ ДО НАЦІОНАЛЬНОЇ ШКАЛИ ТА ШКАЛИ ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою	Дата	П.І.П.: голови, членів комісії, секретаря, (підписи)
94	A	5 (відмінно)	05.02.2025р.	Бучиславська О.Г. Балдова Н.А. Пернар' вський О.В. Підсесонна З.Г. Тришостка І.О.

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, страхування та фондовий ринок»
Освітня програма «Управління процесами у сфері банківського бізнесу»

Затверджую
Завідувач кафедри фінансових ринків
та технологій
 Олена БЕРЕСЛАВСЬКА
« 12 » листопада 2023

**Завдання на кваліфікаційну роботу (проект)
здобувачу вищої освіти**

Іщук Денис Русланович

Тема кваліфікаційної роботи (проекту)

Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Затверджена наказом ректора від 26.12.2023 р. № 1732

1. Строк здачі закінченої роботи 30.10.2024р.
2. Мета роботи полягає у поглибленні теоретико-методичних основ та визначення перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні
3. Об'єктом дослідження виступає виступають економічні зв'язки, які формуються між учасниками іпотечного ринку.
- Предмет дослідження процес розвитку іпотечного ринку України
- Орієнтована база дослідження стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування України
- Вихідні дані до роботи Національного банку України, Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку
4. Перелік графічного матеріалу 12 рисунків, 4 додатки
5. Зміст випускної кваліфікаційної (дипломної) роботи (перелік питань за кожним розділом):

1.1.Сутність та характеристика іпотечного кредитування

1.2.Особливості нормативно-правового регулювання іпотечного кредитування

2.1. Тренди розвитку іпотечного кредитування.

2.2 Аналіз та оцінка іпотечного кредитування.

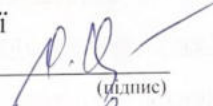
3. Перспективи розвитку іпотечного кредитування

6. 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	30.10.2024 р.	30.10.2024р
2	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника та подання її на повторну перевірку керівнику	15.11.2024 р.	15.11.2024р.
3	Попередній захист кваліфікаційної роботи	16-30.12.2024 р.	30.12.2024р.
4	Отримання відгуку наукового керівника кваліфікаційної роботи	11-16.12.2024 р.	16.12.2024р.
5	Рецензування кваліфікаційної роботи	02-10.01.2025 р.	01.01.2025р.
6	Надання кваліфікаційної роботи для перевірки на плагіат	18.11.2024 р.- 12.12.2024 р.	10.12.2024р.
7	ЗАХИСТ	05.02.2025 р.	05.02.2025р.

7. Дата видачі завдання 15.12.2023 р.

8. Науковий керівник кваліфікаційної роботи (проекту)


(підпис)

— Онишко С.В. —
(прізвище, ініціали)

9. Гарант освітньо-професійної програми


(підпис)

Береславська О.І.
(прізвище, ініціали)

10. Завдання до виконання отримав здобувач вищої освіти


(підпис)

Кучук О.Р.
(прізвище, ініціали)

ВІДГУК
наукового керівника на роботу Іщука Дениса
на тему «Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку

Обрана тема дослідження відзначається актуальністю та практичною значимістю. Це пов'язано з тим, що розвиток сучасного іпотечного ринку в Україні передбачає вирішення ряду стратегічних завдань економічного і соціального характеру. Серед них залучення довгострокових фінансових ресурсів в економіку країни з боку як національних, так й іноземних інвесторів, а також сприяння підвищенню платоспроможного попиту населення, що допоможе вирішити важливу соціальну проблему доступного житла. Звідси правильно визначена мета роботи, що передбачає теоретичне та практичне дослідження основ функціонування іпотечного ринку в Україні та обґрунтування на цій основі напрямки активізації його розвитку.

Структура роботи логічна та відповідає нормативним вимогам. Заслугує на схвалення позиція автора при визначенні напрямів розвитку іпотечного ринку в Україні розглянути це питання крізь призму переваг та ризиків такого розвитку. Формуючи висновки проведеного дослідження, автор не лише визначає напрямки розвитку іпотечного ринку, але й окреслює передумови, виконання яких здатне сприяти реалізації визначених напрямків.

В процесі дослідження автором використано необхідні методи, серед яких аналізу та синтезу, абстрагування та узагальнення, нормативно-правового регулювання, моделювання та прогнозування, графічний та табличний, що сприяло вирішенню поставлених завдань. Це сприяло належному рівню проведення дослідження, особливо аналітичного розділу.

В процесі дослідження автор враховував зауваження керівника, дотримувався встановлених термінів виконання роботи.

В якості побажань можна зазначити недостатньо великий масив використаної наукової літератури, наголос автора був зроблено більше на нормативно-правове забезпечення функціонування іпотечного ринку.

Загалом слід позитивно оцінити проведене дослідження. За змістом та висновками воно відповідає поставленим вимогам і заслуговує на оцінку добре.

Науковий керівник
д.е.н., професор



С.Онишко

РЕЦЕНЗІЯ

на випускню кваліфікаційну (дипломну) роботу

здобувача вищої освіти Державного податкового університету

Іщука Дениса Руслановича

«Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні»

Актуальність даної теми полягає в тому, що розвиток іпотечного кредитування виступає ключовим завданням як для реформування економіки, так і для забезпечення українців житлом, втраченим через військове вторгнення росії. Тому важливо створити адекватні умови для населення, що відповідатимуть сучасним стандартам іпотечного ринку з належною структурою та інституційною підтримкою.

Розвиток іпотечного ринку допомагає як у вирішенні економічних питань щодо оптимізації використання фінансових ресурсів, так і в розв'язанні соціальних проблем, забезпечуючи різним групам населення можливість задовольнити свої потреби через інструменти іпотеки. Це створює потребу в розробці та застосуванні в Україні алгоритмів, які б враховували особливості національної економіки та сучасні глобальні тенденції розвитку іпотечного ринку для їхнього теоретичного обґрунтування.

Якість проведеного аналізу проблеми, текстового та табличного матеріалу. Автор належним чином узагальнив різні погляди на вирішення завдань, які розкривають мету цього дослідження. Враховуючи невичерпність теми та великий обсяг практичного матеріалу, здобувачу цілком вдалося розкрити, обрану тему та глибоко і якісно проаналізувати усі ключові особливості. В даній роботі наведено достатньо обґрунтованих висновків і пропозицій щодо функціонування та напрямків вдосконалення розвитку страхового ринку.

Метою випускної кваліфікаційної роботи полягає у поглибленні теоретико-методичних основ та визначення перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Відповідно до визначеної мети, головним завданнями кваліфікаційної роботи є:

- визначити сутність та окреслити характеристики іпотечного кредитування;
- виокремити ключові особливості нормативно-правового регулювання процесу іпотечного кредитування;
- дослідити основні тренди розвитку іпотечного кредитування;
- здійснити аналіз та оцінку іпотечного кредитування;
- запропонувати шляхи активізації та розвитку іпотечного кредитування.

Об'єктом дослідження виступають економічні зв'язки, які формуються між учасниками іпотечного ринку.

Обґрунтованість пропозицій і висновків та їх практична цінність у роботі іпотечного кредитування. Отримані результати та пропозиції

дослідження можуть бути практично використані регулятором страхового ринку при розробленні та впровадженні стратегії розвитку іпотечного кредитування в Україні. Також, робота буде доцільною для вивчення здобувачам, які навчаються на факультетах фінансів, банківської справи, аспірантам та викладачам, а також практикам: фінансистам, страховикам, менеджерам, аналітичним працівникам.

Практичне значення одержаних результатів полягає в аналізі сучасного стану іпотечного ринку України, виявленні та обґрунтуванні проблем, дослідженні напрямків удосконалення та розробці нових підходів, що зможуть забезпечити якісне функціонування національної фінансової безпеки і її стійкий розвиток, зокрема впровадження новітніх технологій, які можуть бути використані під час розробки стратегій щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування.

Тема дипломної роботи повністю розкрита здобувачем вищої освіти, ключові положення та висновки достатньо обґрунтовані.

Рецензент

Здобувачем виконано з РБ № 10025/0712
по ш. 24.02.01 та 24.02.02
на тему "Вплив банківської справи на фінансову безпеку"
Міхалюк О.М.
(ініціали, прізвище)
« 05 » січня 2025 р.

АНОТАЦІЯ

Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

Мета роботи полягає в у поглиблені теоретико-методичних основ та визначення перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні. Об'єкт дослідження виступають економічні зв'язки, які формуються між учасниками іпотечного ринку.

Завданнями роботи є вивчення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Предметом дослідження є процес розвитку іпотечного ринку України. Об'єктом дослідження виступають економічні зв'язки, які формуються між учасниками іпотечного ринку.

Базою дослідження виступає Національний банк України, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

За результатами дослідження сформульовано чітке викладення всього вивченого матеріалу, а також зроблено чіткі висновки.

Одержані результати можуть бути використані банківськими установами при розроблені та впровадженні стратегії розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Дипломна робота містить 58 сторінок, 4 додатки, 14 рисунків.

Ключові слова: Іпотека, Україна, розвиток, перспективи, впровадження, особи.

Рік виконання дипломної роботи 2024.

Рік захисту роботи 2025

ABSTRACT

State of the prospects for the development of mortgage lending in Ukraine

Meta work lies in the deepening of the theoretical and methodological foundations and the identification of prospects for the development of mortgage lending in Ukraine. The object of investigation is the economic connections that are formed between participants in the mortgage market

The goals of the work include development and prospects for the development of mortgage lending in Ukraine

The subject of investigation is the process of development of the mortgage market of Ukraine. Object of investigation There are economic connections that are formed between participants in the mortgage market.

The basis for the investigation is the National Bank of Ukraine, the National Commission for Securities and Stock Market.

Following the results of the investigation, a clear statement of all the material involved was formulated, and clear guidelines were drawn up.

The results may be determined by banking institutions in the expansion and promotion of strategies for the development of mortgage lending in Ukraine

The thesis contains 58 pages, 4 supplements, 14 drawings.

Key words: Mortgage, Ukraine, development, prospects, promotion, individuals.

Rik Vikonannya diploma work 2024.

Rik zakhistu roboti 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	7
1.1 Сутність та характеристика іпотечного кредитування.....	7
1.2.Особливості нормативно-правового регулювання іпотечного кредитування.....	14
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ.....	21
2.1. Тренди розвитку іпотечного кредитування.	21
2.2. Аналіз та оцінка іпотечного кредитування.	32
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	39
ВИСНОВКИ	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49
ДОДАТКИ	54

ВСТУП

Актуальність теми. Розвиток іпотечного кредитування виступає ключовим завданням як для реформування економіки, так і для забезпечення українців житлом, втраченим через військове вторгнення росії. Тому важливо створити адекватні умови для населення, що відповідатимуть сучасним стандартам іпотечного ринку з належною структурою та інституційною підтримкою.

В умовах військових дій на усій території України спостерігається активізація іпотечного ринку, що є важливим завданням для відновлення не лише кредитного ринку, але й економіки України загалом. Такі умови сприяють формуванню фінансового ринку, який відповідає всім сучасним вимогам, з відповідною структурою та інституційними елементами. Розвиток іпотечного ринку допомагає як у вирішенні економічних питань щодо оптимізації використання фінансових ресурсів, так і в розв'язанні соціальних проблем, забезпечуючи різним групам населення можливість задовольнити свої потреби через інструменти іпотеки. Це створює потребу в розробці та застосуванні в Україні алгоритмів, які б враховували особливості національної економіки та сучасні глобальні тенденції розвитку іпотечного ринку для їхнього теоретичного обґрунтування.

Стан і ступінь розробки проблеми. Ключова роль щодо розкриття теоретичних аспектів, аналізу та сучасних тенденцій розвитку іпотечного ринку в Україні займалися наступні науковці: Богріновцева Л.М., Вергелюк Ю.Ю., Воронкова О.М., Гарбузова В.С., Губа М.О., Губа О.І., Діденко Л.В., Довгаль Ю.С., Жежерун Ю.В., Журавльова Т.О., Коваленко Ю.М., Крекотень І. М., Марачевська А.В., Моль А.Я., Мохова Ю.Л., Побоча К.П., Свистун Л.А., Олешко А.А., Онишко С.В., Худолій Ю.С., Шиндель В.С., Юркевич О.М. та інші. Проте варто зауважити, що віддаючи належне науковим працям як вітчизняних, так і зарубіжним вченим, недостатньо вивченими залишаються

питання, які стосуються особливостей іпотечного кредитування в умовах трансформаційних змін та військових дій. Також не менш актуальним є окреслення нових тенденцій та рекомендацій щодо розвитку іпотечного кредитування, що зумовлює актуальність досліджуваного питання та підкреслює його теоретичну та практичну значимість.

Метою випускної кваліфікаційної роботи полягає у поглибленні теоретико-методичних основ та визначення перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Відповідно до визначеної мети, головним завданнями кваліфікаційної роботи є:

- визначити сутність та окреслити характеристики іпотечного кредитування;
- виокремити ключові особливості нормативно-правового регулювання процесу іпотечного кредитування;
- дослідити основні тренди розвитку іпотечного кредитування;
- здійснити аналіз та оцінку іпотечного кредитування;
- запропонувати шляхи активізації та розвитку іпотечного кредитування.

Об'єктом дослідження виступають економічні зв'язки, які формуються між учасниками іпотечного ринку.

База досліджень – Національний банк України, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Предметом дослідження є процес розвитку іпотечного ринку України.

Методи дослідження. Для виконання поставлених завдань під час написання випускної кваліфікаційної роботи було використано такі види методів: узагальнення та логічний аналіз (для розкриття теоретичних засад формування розвитку іпотечного ринку в Україні.); статистичне порівняння, методи фінансово-економічного аналізу (для аналізу та оцінки розвитку іпотечного ринку в Україні.), методи стратегічного аналізу, методи математичного моделювання для визначення ефективності запропонованих

заходів тощо. Для візуалізації аналітичного матеріалу в роботі використовувалися графічні та табличні методи.

Практичне значення одержаних результатів полягає в аналізі сучасного стану іпотечного ринку України, виявленні та обґрунтуванні проблем, дослідженні напрямків удосконалення та розробці нових підходів, що зможуть забезпечити якісне функціонування національної фінансової безпеки і її стійкий розвиток, зокрема впровадження новітніх технологій, які можуть бути використані під час розробки стратегій щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1 Сутність та характеристика іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування є важливим економічним інструментом, необхідним для ефективного розвитку інфраструктури внутрішнього ринку. Воно займає ключову позицію в системі фінансових послуг, які надаються на фінансовому ринку. Оскільки багато людей не мають достатніх фінансових можливостей для придбання житла, іпотечний кредит виступає ефективним засобом для вирішення даної проблеми. Іпотечне кредитування створює умови доступнішого житла для населення, дозволяючи громадянам використовувати фінансові ресурси банків через довгострокові позики із забезпеченням нерухомістю, що, в свою чергу, підштовхує розвиток будівельної галузі, стимулює зростання інвестицій у ринок житла та підтримує загальний економічний розвиток держави.

Розвиток наукових концепцій щодо іпотечного кредитування безпосередньо пов'язаний із поступовим вдосконаленням практичних механізмів його впровадження. Наукове ставлення до іпотеки зазнало складного етапу трансформації: від початкового сприйняття як звичайної застави нерухомого майна до сучасного сприйняття її як складного механізму, що забезпечує ефективне використання фінансових ресурсів в умовах ринку. Сьогодні іпотека сприймається не лише як засіб забезпечення кредитних зобов'язань, а й як суттєвий елемент, що стимулює економічний розвиток і забезпечує ефективний розподіл капіталу в економіці [1].

Науковці виділяють три основні етапи історичного розвитку іпотечного кредитування:

Перший етап (початок VI ст. до н.е. – XVII ст. н.е.) характеризується зародженням економічної думки щодо використання нерухомості як засобу забезпечення комерційних угод. На цьому етапі іпотека розглядалася переважно як юридичний механізм застави, що слугував гарантією виконання зобов'язань.

Другий етап (XVII – XIX ст.) знаменує перехід до розуміння іпотеки як фінансового інструменту. У цей період відбувається формування сучасних фінансових систем, що дозволило розглядати іпотеку як важливий елемент кредитних відносин, а нерухомість – як актив, що забезпечує доступ до фінансових ресурсів.

Третій етап (з 70-80-х років XX ст. і до сьогодні) – це етап поглибленого дослідження соціально-економічної природи іпотеки. В цей період іпотечний кредит набуває комплексного значення як інструмент розширення капіталу та інвестицій, що відіграє важливу роль у формуванні фінансових ринків, розвитку економіки та забезпеченні соціальної стабільності.

Рис.1.1. Основні етапи історичного розвитку іпотечного кредитування

Джерело: узагальнено автором за даними [1]

Такий підхід допомагає краще усвідомити розвиток іпотеки, яка трансформувалася з простого механізму застави в потужний фінансовий інструмент сучасної економіки.

Іпотечне кредитування є ключовим фінансовим інструментом, що надає змогу отримувати кредити на нерухоме майно. У сучасній економіці цей механізм є вирішальним для забезпечення доступу до фінансових ресурсів і сприяє розвитку ринку нерухомості. Різні науковці мають власні визначення терміну «іпотечне кредитування», які відображають суть поняття.

На думку Шарова С.В. і Мартищенко Д.О., іпотечне кредитування є формою застави нерухомості, що охоплює землю, підприємства, споруди, будівлі та інші об'єкти, які мають зв'язок із землею, для отримання фінансової позики. Якщо позика не сплачується, заставлене майно підлягає продажу, а отримані кошти використовуються для погашення боргу перед кредитором [2].

Кушнір С. О. і Кікоша В. В. описують іпотечне кредитування як метод забезпечення зобов'язань, де нерухоме майно є предметом застави [3].

О. Колодізєв та В. Колісніченко вважають, що іпотечне кредитування є методом забезпечення зобов'язань через нерухоме майно, де кредитор має право отримати дохід від закладеної нерухомості у разі невиконання боржником своїх зобов'язань [5].

Губи М. О. та Губи О. І. трактують іпотечне кредитування як один із методів забезпечення зобов'язань через нерухоме майно, при якому заставоутримувач має право отримати прибуток від закладеної нерухомості, якщо заставник не виконує свої зобов'язання [6].

О. Любунь, О. Кіреєв та О. Денисенко розглядають іпотечне кредитування як складне явище, яке об'єднує фінансові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, рухомого майна, майнових прав, емісійних цінних паперів та інших видів боргових зобов'язань [7].

Отже, всі ці визначення підтверджують, що іпотечне кредитування є ефективним інструментом для забезпечення фінансових зобов'язань за рахунок використання нерухомого майна. Це узагальнене визначення відображається і в нормативно-правових актах України. Зокрема, відповідно до Закону України «Про іпотеку», іпотека розглядається як форма забезпечення виконання фінансових зобов'язань за рахунок нерухомого майна, що включає неподільні об'єкти незавершеного будівництва або майбутні об'єкти нерухомості. Важливою рисою цього механізму є те, що вказане майно залишається у власності та користуванні іпотекодавця. Якщо боржник не виконує свої зобов'язання, іпотекодержатель отримує можливість реалізувати свої вимоги за рахунок іпотечного майна, маючи пріоритет над іншими кредиторами. Такий механізм реалізації іпотечних правовідносин регулюється діючим законодавством, яке надає іпотекодержателю юридичну перевагу в процесі стягнення боргу [8]. У Цивільному кодексі України термін «іпотека» охарактеризований як застава нерухомої власності, яка залишається у власності заставодавця або третьої особи.

Здійснивши узагальнення наукових підходів та проаналізувавши інформацію викладену в нормативно-правових актах України, можна зробити

висновок про існування різних підходів до трактування поняття «іпотека». Зокрема, це поняття інтерпретується як застава нерухомої власності, процес надання кредитів під заставу, а також як механізм або метод кредитування із залученням застави. Погоджуючись із поглядом більшості науковців, ми визначимо іпотеку як заставу нерухомої власності.

Варто також зазначити, що суть іпотечного кредитування найбільш чітко проявляється через його основні принципи, серед яких принцип платності, диференційованого характеру кредиту та своєчасного повернення. Такі принципи забезпечують ефективність роботи іпотечного механізму та встановлюють правила поведінки для всіх учасників ринку в процесі їхньої діяльності. Принцип платності передбачає обов'язкову сплату відсотків за користування кредитом, що дає можливість кредитору отримувати прибуток від наданих фінансових ресурсів. Диференційований характер кредиту надає можливість гнучко підходити до встановлення умов кредитування, враховуючи індивідуальні особливості позичальника, його фінансовий стан та його тип заставленої власності. Принцип своєчасного повернення забезпечує дотримання визначених термінів погашення боргу, що сприяє стабільності фінансової системи та надає кредитору можливість ефективно планувати свої ресурси. Виконання раніше згаданих принципів сприяє ефективному функціонуванню іпотечного кредитування та зміцнює довіру між учасниками ринку, створюючи надійну основу для розвитку фінансових відносин у сфері нерухомості (Дод.В.).

Предметом іпотечного кредитування є нерухоме майно, що використовується як гарантія виконання фінансових зобов'язань позичальника. Зазвичай це можуть бути житлові або комерційні об'єкти, земельні ділянки, будівлі, споруди, а також об'єкти незавершеного будівництва чи майбутня нерухомість, що виступають як гарантія повернення отриманого кредиту. Це майно залишається у власності позичальника протягом дії кредитної угоди, проте у разі невиконання зобов'язань кредитор отримує право використати його для задоволення своїх вимог. Цей механізм гарантує надійність іпотечного кредитування та зменшує ризики для кредитних установ (Дод.Б).

Окрему увагу варто приділити функціям іпотечного кредиту, зокрема його ролі в акумулюванні дрібних заощаджень фізичних та юридичних осіб, які трансформуються у позичковий капітал для фінансування придбання нерухомості. Також цей кредитний механізм сприяє перерозподілу нерухомості між учасниками ринку, що дає можливість більш ефективно її використовувати та стимулює інвестиції в даний сектор. Окрім цього, іпотечне кредитування гарантує захист повернення наданих у позику коштів. Іпотека також виконує функцію аналізу цінових тенденцій у різних сегментах ринку, що забезпечує отримання індикативної інформації. З соціальної точки зору, іпотечний кредит сприяє вирішенню житлових питань населення та захищає заощадження від інфляції, одночасно сприяючи їх збільшенню через інвестування в нерухомість. З макроекономічної перспективи, іпотечний кредит є інструментом для залучення фінансових ресурсів в економіку.

Іпотечні кредити можна поділити на три основні групи. Перша група містить кредити, які призначені для фінансування купівлі нерухомості. Друга група охоплює іпотечні кредити, що використовуються для рефінансування витрат, пов'язаних із будівництвом або придбанням нерухомих об'єктів. Третя група складається з кредитів, які надаються під заставу нерухомості для фінансування різних цілей, зокрема для задоволення споживчих потреб. Слід зазначити, що існують різні погляди на класифікацію кредитів, які надаються під заставу нерухомості для споживчих цілей, як іпотечних, оскільки вони можуть не завжди відповідати класичним визначенням іпотеки. Така різноманітність ілюструє складність ринку іпотечного кредитування та його вміння адаптуватися до потреб споживачів.

Тому доцільно розглянути загальну схему іпотечного житлового кредитування, на якій зображені ключові учасники процесу та їх взаємодія. Така схема представлена на рисунку 1.2.



Рис. 1.2. Загальна схема організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування

Джерело: узагальнено автором.

Всі взаємовідносини між учасниками іпотечного кредитування підпорядковуються законодавству та нормативним актам України, а також внутрішнім документам кредитної установи. Отже, нормативно-правове забезпечення суттєво впливає на механізм організації іпотечного кредитування в банках.

Зазвичай іпотечні кредити є довгостроковими і використовують ануїтетну схему платежів, що розраховується за формулою вартості грошей у часі. У межах цієї схеми позичальник робить регулярні щомісячні платежі протягом тривалого періоду, який зазвичай становить від 10 до 30 років, залежно від ринкових умов у відповідній країні. Протягом даного періоду основний борг поступово зменшується через процес амортизації. Проте, у різних країнах і регіонах можуть спостерігатися різниці в структурі цих кредитів.

Основною перешкодою на шляху розвитку ринку іпотечного кредитування є низька доступність цієї послуги для значної частини населення

країни. Це зумовлено високими процентними ставками, вимогами до виконання додаткових умов (наприклад, початкового внеску або страхування) та складністю процесу оформлення кредиту. З боку банків, високий ризик, пов'язаний із даним типом кредитування, порівнюючи з іншими фінансовими продуктами, а також труднощі в прогнозуванні ризиків на тривалий термін через економічну нестабільність та вплив фінансових криз, що є важливими чинниками.

До повномасштабного вторгнення іпотечне кредитування в Україні відзначалося суворими вимогами до позичальників, підвищеними відсотковими ставками та короткими термінами кредитування. Це значно ускладнює доступ населення до придбання житла, але європейські країни прагнуть забезпечити найсприятливіші умови та впроваджують програми підтримки для стимулювання купівлі житла в кредит, особливо для молодого покоління. (табл.1.1).

Таблиця 1.1.

Порівняльна характеристика деяких умов іпотечного кредитування в Україні та країнах Європи

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

Джерело: сформоване автором за даними [9,10]

Досліджуючи міжнародний досвід, можна розглянути Данію, у якій діє програма, що передбачає надання іпотечних кредитів із негативною відсотковою ставкою, тоді як у Швейцарії існує можливість отримання кредиту з терміном погашення до 100 років. Це відрізняється від українського досвіду та наголошує на важливості проведення реформ у сфері іпотечного кредитування в Україні з метою підвищення доступності житла.

Останні роки в Україні супроводжувалися серйозними економічними труднощами та нестабільністю, які стосуються не лише фінансової сфери, але й головним чином пов'язані з військовою агресією, що розпочалася у 2014 році та переросла у повномасштабне вторгнення у 2022 році, результатом якого було падіння іпотечного ринку, що в свою чергу фактично призупинило процес кредитування. Економічна нестабільність і тривалі військові дії значно звузили перспективи розвитку іпотечного кредитування, створюючи серйозні перешкоди для доступу населення до житла [47].

У даному аспекті варто акцентувати увагу на нормативно-правовому регулюванні, яке відіграє ключову роль у відновленні ринку іпотеки. Впровадження дієвих законодавчих заходів і регуляцій здатне покращити умови кредитування та зміцнити довіру як серед позичальників, так і серед фінансових інституцій. Аналіз специфіки нормативно-правового регулювання в Україні в умовах нинішніх викликів дасть змогу виявити, які саме зміни потрібні для відновлення стабільності ринку іпотечного кредитування та покращення доступності житла для громадян.

1.2 Особливості нормативно-правового регулювання іпотечного кредитування.

На сучасному етапі іпотека відіграє значну роль серед інститутів цивільного права, оскільки активно застосовується як дієвий механізм для забезпечення виконання зобов'язань, так і для глибшого розуміння іпотечних правовідносин на ринку іпотеки з покращення чинного законодавчого регулювання. Тому важливо дослідити розвиток цього інституту та еволюцію його правових основ.

Здобуття незалежності Україною викликало потребу в створенні нової правової основи держави. Для забезпечення стабільного розвитку ринкових відносин в Україні було критично важливим кодифікувати законодавство та розробити й ухвалити ряд актів, спрямованих на регулювання цивільно-

правових відносин. Відсутність приватної власності стала суттєвим фактором, що стримував розвиток іпотечних правовідносин.

Серед ключових напрямків розвитку іпотечного ринку в Україні варто виділити створення нормативно-правової бази, що регулює питання іпотеки. Це вимагає створення ефективної системи державної реєстрації прав на нерухомість, вдосконалення оцінки об'єктів нерухомості та стандартизації практик у сфері іпотеки. До важливих аспектів також належить встановлення механізмів страхування іпотечних кредитів, регулювання обігу іпотечних цінних паперів, а також заснування спеціалізованих іпотечних банків і фінансових установ. Також важливо посилити наукові дослідження в сфері іпотеки та готувати кваліфікованих спеціалістів для забезпечення ефективної роботи цього сектору.

В Україні підвищення ефективності іпотечного ринку є одним із ключових напрямків роботи Кабінету Міністрів, оскільки це дозволяє вирішити ряд питань, що стосуються різних секторів національної економіки. Попри помітний прогрес іпотечного ринку в Україні, його розвиток залишається на незадовільному рівні. Прогрес іпотечного ринку значною мірою залежить від ефективного законодавства, яке повинно забезпечувати надійний захист як для кредиторів, так і для позичальників. Крім того, законодавство повинно створювати умови, які сприятимуть подальшому розвитку і вдосконаленню іпотечного кредитування та всіх пов'язаних правовідносин у цій сфері. До нещодавнього часу брак такого законодавства фактично унеможлилював розвиток іпотечного ринку в Україні [11].

Розглянемо еволюцію законодавчої основи іпотечного кредитування в Україні. Згідно з Законом України «Про іпотеку», поняття «іпотека» трактується як форма забезпечення виконання зобов'язань за допомогою нерухомого майна, яке залишається у володінні та користуванні позичальника. У такому випадку заставоутримувач може задовольнити свої вимоги з іпотеки у разі невиконання боржником зобов'язань, отримуючи перевагу перед іншими кредиторами боржника відповідно до встановленого порядку.

Закон України «Про іпотеку» вирішує ряд організаційно-правових питань, які повинні значно поліпшити практичне використання іпотеки та забезпечити уніфікацію правил її застосування відповідно до міжнародних стандартів. Згідно з цим законодавством, можливо передавати в іпотеку земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також об'єкти незавершеного будівництва. Закон також визначає позасудовий механізм стягнення на предмет іпотеки, що надає кредитуру можливість оперативно та ефективно задовольнити свої вимоги. Крім того, цей закон вперше намагається закріпити на законодавчому рівні процедуру виселення орендарів з житла, на яке здійснюється стягнення відповідно до іпотечного договору. Діюче законодавство в рамках Закону «Про іпотеку» також не встановлює умови для роботи вторинного ринку іпотечних цінних паперів. Регулюється початковий продаж, при якому емітент реалізує цінні папери інвестору, однак наступний механізм передачі прав власності не визначено [8]. Звичайно, потрібно ухвалити Закон «Про іпотечні цінні папери», який не лише запровадить механізм функціонування вторинного ринку цих цінних паперів, але й визначить суворі вимоги для їх емітентів.

У Законі України «Про споживче кредитування» вказується, що іпотечне кредитування допомагає подолати дисбаланс між доходами та заощадженнями населення і високими витратами. Однак житло залишається найбільшим витратним елементом у бюджетах домогосподарств при нинішньому рівні середніх доходів. Подолати таке економічне протиріччя можливо, якщо забезпечити сприятливі умови для залучення ресурсів з фінансового ринку в сектор іпотечного кредитування. Це питання є надзвичайно важливим для молоді, яка прагне здобути власне житло та забезпечити можливість його купівлі, що є необхідним для підтримки комфортного рівня життя [13].

Згідно зі статтею 47 Конституції України, основним критерієм соціальної доступності житла є можливість громадян отримати доступ до житла. Це означає, що громадяни повинні мати можливість самостійно або з допомогою держави вирішувати свої житлові питання, реалізуючи своє конституційне

право на житло та оцінюючи ефективність державної житлової політики [14]. Сьогодні банки стикаються з серйозними труднощами у забезпеченні захисту прав кредитора та невідворотності зобов'язань на повернення кредиту. Проблеми виникають також у виконанні судових рішень стосовно майна, на яке має бути накладено стягнення. Це призводить до значного ризику для кредиторів, які завжди можуть опинитися в ситуації, коли їхні вимоги не будуть задоволені через недостатню вартість заставленого майна в разі непогашення боргу. Такі умови висвітлюють іпотечне кредитування ризикованим і нерентабельним.

Житловий кодекс України також включає положення, які забезпечують захист прав кредиторів. Виселення з житлових приміщень може здійснюватися на основі законодавчо визначених підстав і відбувається як добровільно, так і через суд. Хоч дані положення схожі на норми Закону «Про іпотеку», вони разом підтверджують право кредитора на виселення орендарів з відповідних приміщень, таких як будинки або квартири. Житловий кодекс також містить інші положення: згідно зі статтею 1329, виселення громадян з житлового приміщення, яке було придбане за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою, є підставою для надання цим особам тимчасового житла з житлових фондів [15].

Основними нормативно-правовими актами для регулювання іпотечного ринку в Україні є Цивільний кодекс, Земельний кодекс та Господарський кодекс. Ці законодавчі документи визначають сутність і ключові аспекти функціонування іпотечного ринку. Прийняття Цивільного кодексу України 16 січня 2003 року стало важливим кроком у гармонізації законодавства іпотечного ринку з міжнародними стандартами, які застосовуються в країнах Європи. Цей кодекс встановлює визначення іпотеки як одного з видів застави в рамках іпотечного ринку [12].

Цивільний кодекс України визначає іпотеку як заставу нерухомості, яка залишається у власності заставодавця або іншої особи. Кодекс також окреслює іпотеку як вид застави, що надає кредитору право задовольнити свої вимоги за

рахунок заставленого майна в разі невиконання боржником зобов'язань, з перевагою над іншими кредиторами, якщо інше не передбачено законодавством [16].

Земельний кодекс України регулює певні аспекти іпотечного ринку земель та передбачає створення Державного земельного банку. Застава земельних ділянок здійснюється відповідно до положень Земельного кодексу, який також встановлює заборони та обмеження на передачу прав власності та цільове використання земель, які підлягають заставі. Якщо зобов'язання за іпотекою не виконуються, заставлена сільськогосподарська земля повинна бути продана на електронних торгах. Особою, яка може стати покупцем сільськогосподарської земельної ділянки, є суб'єкт, визначений Земельним кодексом України [17].

Господарський кодекс України не акцентує увагу на іпотечному ринку, згадуючи його лише мимоходом та не надає значної уваги цій темі, але відсутні моменти компенсуються спеціальними нормативно-правовими актами [18]. Законодавчі основи цільової моделі іпотечного ринку базуються на нормативних актах, що стосуються споживчої кооперації. Закон України «Про споживчу кооперацію» №2265-XII від 10 квітня 1992 року містить лише загальні принципи, що регулюють діяльність споживчих товариств. Складність та численні аспекти юридичного оформлення житлових прав вимагають наявності більш спеціалізованих документів, щоб задовольнити потреби осіб, які співпрацюють у процесі придбання житла [19].

Випуск та обіг іпотечних облігацій регулюються нормами Закону України «Про іпотечні облігації» № 3273-IV від 22 грудня 2005 року. Цей закон мав закласти правову основу для розвитку інвестиційних моделей у сфері іпотечного ринку, проте він виявився відірваним від реальних економічних умов в Україні. Низький рівень розвитку національного фондового ринку та брак значних фінансових ресурсів у інвестиційних посередників не створюють умов для очікування прогресу в інвестиційних моделях іпотечного ринку у найближчому майбутньому [20].

В інструкціях Національного банку України щодо регулювання банківської діяльності на іпотечному ринку розглядаються два аспекти: характеристики цінних паперів як активів та визначення ризиковості іпотечних кредитів і облігацій. Проте, українське законодавство майже не охоплює регулювання обсягів і якості іпотечних активів фінансових установ. Можливо, це пов'язано з обмеженим розвитком іпотечного ринку в Україні [21]. В них описується механізм банківського іпотечного кредитування, який полягає у наданні комерційними банками кредитів під заставу земельних ділянок і нерухомості. Цей процес базується на фінансових, організаційних, економічних та правових принципах і умовах, що формують ефективну систему, враховуючи сучасні особливості етапу розвитку банківської системи. Політика комерційних банків з формування фондів іпотечного кредитування пов'язані з вирішенням трьох завдань:

- знайти джерела інвестиційних ресурсів з мінімальними витратами;
- забезпечити виконання інвестиційних операцій у визначених обсягах і напрямках;
- раціонально використовувати власні, залучені та кредитні кошти, інвестовані в активи.

Варто відзначити, що відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від березня 2004 року № 422 «Про затвердження Порядку формування житлового фонду для тимчасового проживання та Порядку надання і використання житлових приміщень із житлового фонду для тимчасового проживання» встановлені певні норми, але процес отримання тимчасового житла є надто складним і трудомістким [22].

В Україні функціонує єдиний Державний реєстр прав, що базується на державній реєстрації земельних ділянок різних форм власності, а також нерухомого майна, яке на них розташоване. Реєстр також охоплює реєстрацію речових прав на об'єкти нерухомості, їх обмежень і угод, пов'язаних із нерухомим майном. Державна реєстрація прав проводиться за кадастровим номером, який надається відповідно до встановлених законодавством процедур.

У 2023-2024 роках Кабінет Міністрів України оновив законодавство, яке регулює пільгові умови іпотечного кредитування для внутрішньо переміщених осіб. Програма включає не лише придбання квартир, а й приватних будинків, надаючи можливість використовувати гранти для купівлі житла в різних областях України [23].

У 2022–2023 роках була запроваджена нова державна програма пільгового іпотечного кредитування, яка адресована ветеранам, особам з інвалідністю внаслідок війни та внутрішньо переміщеним особам. Одним з нововведень стало розширення можливостей придбання житла, яке тепер включає також будинки, побудовані протягом останніх десяти років [24].

Ще одним суттєвим нововведенням стало те, що у 2023 році центральний банк підтримав законодавство, яке регулює відповідальне кредитування, забезпечуючи захист споживачів від ризиків, пов'язаних із кредитами. Ці нововведення мають на меті покращення прозорості та зменшення надмірного фінансового навантаження на позичальників [25].

Отже, проаналізувавши правове регулювання іпотечного кредитування, можна зробити висновок, що в системі нормативно-правового забезпечення іпотечного кредитування в Україні існують певні недоліки та невідповідності. Для покращення правового регулювання іпотечного кредитування, перш за все необхідно створити нормативні акти, які зменшать ризики для кредиторів. Це не лише сприятиме збільшенню обсягів іпотечного кредитування, а й призведе до зниження процентних ставок, що позитивно вплине на всіх учасників іпотечного ринку.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ УКРАЇНИ

2.1. Тренди розвитку іпотечного кредитування.

Іпотечний ринок є ключовою складовою фінансової системи країни та відображає її найвищий рівень розвитку, що вказує на зрілість фінансової структури та ступінь довіри громадян до фінансово-кредитних установ. Іпотечний ринок сприяє акумулюванню фінансових ресурсів, що необхідні державі в умовах підвищеної інфляції, а також допомагає вирішувати питання інвестицій, впровадження нових технологій, модернізації аграрного сектору, індустріалізації економіки та забезпечення житлом населення. Такі аспекти є важливими напрямками розвитку іпотеки.

Починаючи з повномасштабного вторгнення росії на територію України, національний іпотечний ринок зазнав значних втрат. Попит на житлову нерухомість суттєво знизився, а більшість державних програм для підтримки іпотечного кредитування були тимчасово зупинені. Попри кредитні канікули, запроваджені на початку війни, зменшили навантаження на позичальників, ситуація з іпотечним кредитуванням зазнала значних змін навіть у 2023 році.

Іпотечне кредитування виступає одним із найнеефективніших джерел фінансування угод на ринку житла. Обсяги іпотечного кредитування в Україні залишаються низькими, адже частка іпотечного портфеля в гривні у відношенні до ВВП становить менше 1%. За інформацією від учасників ринку, протягом останніх років менше 7% угод було профінансовано за допомогою іпотеки. Згідно з дослідженням «25 провідних банків України» [26], під час війни активність на іпотечному ринку досягла мінімуму. Відновлення іпотечного кредитування в Україні може стати одним із чинників, що сприятиме економічному зростанню. Однак, без розв'язання правових та інфраструктурних проблем, розвиток іпотечного ринку може призвести до виникнення «цінової бульбашки» та становити загрозу для фінансової стабільності.

Іпотечне кредитування формується під впливом поступового покращення таких ключових макроекономічних показників, що переважно не залежать від роботи виключно однієї банківської установи, зокрема до них можемо віднести наступні: загальний економічний стан, зростання ВВП, низька інфляція, стабільність національної валюти, наявність резервів та ефективних страхових програм, а також збільшення інтересу вітчизняних інвесторів до інвестування у боргові цінні папери, що сприяє активному розвитку ринку. Фінансові установи можуть покладатися лише на ринкові можливості, оскільки не можуть дозволити працювати собі на збиток.

Іпотечне кредитування необхідне населенню, забудовникам і банкам, адже іпотечний портфель є одним із найнадійніших, і саме іпотека відіграє значну роль у розв'язанні соціальних проблем. На жаль, в Україні відсутній ґрунтовний та системний підхід з боку держави до стимулювання розвитку іпотечного ринку, однак уряди багатьох країн ще з середини 2000-х років активно прагнуть запустити його розвиток. Зокрема на сучасному іпотечне кредитування в Україні знаходиться на відносно низькому рівні.

Детальніше проаналізуємо динаміку іпотечного ринку до ВВП, аналіз показника співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП є важливим для дослідження ринку іпотечного кредитування, оскільки він дозволяє зрозуміти рівень розвитку цього ринку відносно економіки країни загалом.

Даний показник демонструє важливість іпотечного ринку як складової економіки та свідчить про рівень доступності іпотечних кредитів для громадян (рис. 2.1.).

Динаміка видачі іпотечних кредитів протягом досліджуваних періодів збільшувалось з 2771 млн. грн. у 2019 році до 8861 млн. грн. у 2021 році, що свідчить про активізацію іпотечного ринку та збільшення попиту на іпотечне кредитування в цей період. Такий тренд може бути пов'язаний з поліпшенням економічної ситуації та зростанням доступності кредитів.



Рис.2.1. Динаміка показників ВВП та виданих іпотечних кредитів на іпотечному ринку в Україні протягом 2019-2023 рр., млн грн.

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [27,28].

Проте у 2022 році через повномасштабне вторгнення видача іпотечних кредитів цілком припинилась на певний період, що призвело до падіння обсягів кредитування та становило 1969 млн. грн., проте в наступному році показник відновився, та продемонстрував позитивний тренд, що свідчить про поживлення економіки, адаптацією та більшою доступністю іпотечних програм. Варто також зауважити, що співвідношення іпотечних кредитів до ВВП є індикатором економічної стабільності та доступності фінансування для населення, зростання цього показника вказує на підвищення можливостей для інвестицій у житло, що позитивно впливає на ринок нерухомості.

Конкуренція, попит, пропозиція та ринкова ціна є ключовими чинниками, що визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так і в світі. У розвинутих країнах така тенденція має позитивний характер. Це можна стверджувати на основі того, що рівень попиту на ринку житла співвідноситься з обсягами будівництва, а ціни, незважаючи на зростання витрат забудовників, залишаються практично стабільними завдяки сильній конкуренції. Розглянемо ситуацію в Україні для вивчення рівня купівельної спроможності населення на ринку житла з використанням даних НБУ і Державної служби статистики України (рис. 2.2).



Рис.2.2. Показники, що характеризують купівельну активність населення на іпотечному ринку України за 2019-2023 рр., млн грн.

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [29,30].

Відповідно до рис. 2.2. кількість договорів купівлі-продажу протягом 2019-2023 рр. мала тенденцію до постійного зменшення, зокрема протягом 2020-2021рр. пов'язано з пандемією COVID-19, в 2022 році такі зміни викликані війною, лише в 2023 та в 2024 можемо побачити зростання. Що стосується капітальних вкладень на житлове будівництво, то найменше коштів громадяни вкладали в нерухомість протягом 2022-2023 рр., така ситуація пов'язана із коливанням (зростанням) курсу валют, інфляцією, військовими діями.

Для абсолютної оцінки розвитку ринку іпотечного проаналізуємо динаміку обсягу іпотечних кредитів, наданих банківськими установами на придбання та будівництво житлової нерухомості на первинному та вторинному ринку (рис.2.3).

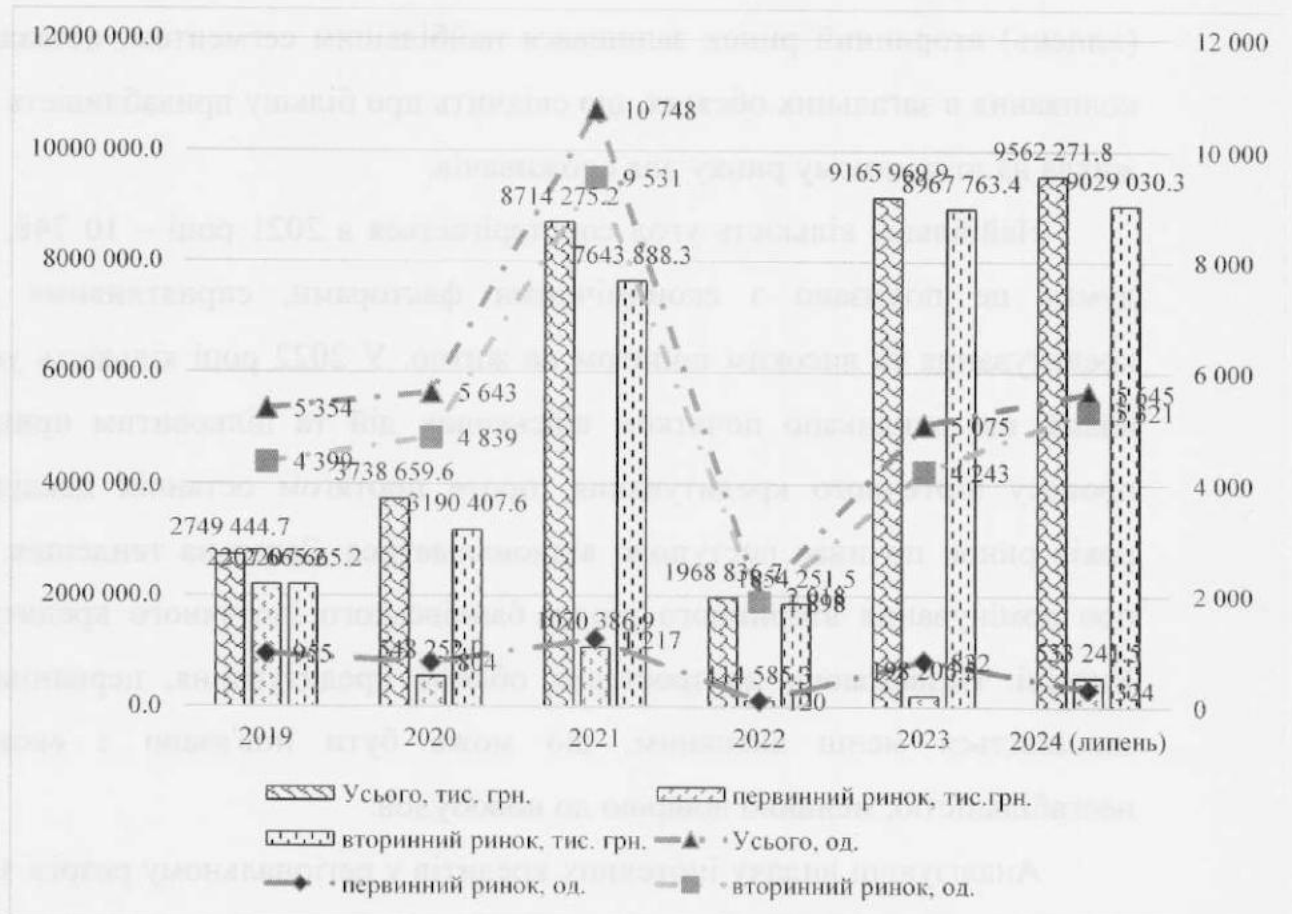


Рис.2.4. Структура ринку банківського іпотечного кредитування в розрізі первинного та вторинного ринку протягом 2019-2024 (липень) рр., тис. грн., шт.

Джерело: побудовано автором за даними [27].

Відповідно до рис.2.3 розвиток структури іпотечного ринку забезпечує зростання сучасної економіки шляхом модернізації виробництва, вирішення проблем зайнятості, оскільки тисячі будівельників отримують роботу. Проте, основною метою іпотечного ринку є задоволення потреб населення в житлі. У 2021 році спостерігається значний стрибок у загальній сумі кредитування, яка зросла більш ніж удвічі порівняно з 2020 роком, досягнувши 8,7 млрд грн. У наступні роки цей обсяг продовжував збільшуватися, а вже до липня 2024 року досяг 9,56 млрд грн. Обсяги кредитування на первинному ринку коливалися протягом періоду. Зменшення спостерігалось в 2020 та 2022 роках, а потім обсяги поступово збільшувались. Вторинний ринок значно переважає над первинним протягом усього досліджуваного періоду. У 2023 та 2024 роках

(липень) вторинний ринок залишався найбільшим сегментом, незважаючи на коливання в загальних обсягах, що свідчить про більшу привабливість готового житла на вторинному ринку для споживачів.

Найбільша кількість угод спостерігається в 2021 році – 10 748, на нашу думку це пов'язано з економічними факторами, сприятливими умовами кредитування та високим попитом на житло. У 2022 році кількість угод різко впала, що викликано початком військових дій та цілковитим припиненням процесу іпотечного кредитування, проте протягом останніх досліджуваних років ринок починає поступово відновлюватися. Загальна тенденція свідчить про домінування вторинного ринку банківського іпотечного кредитування в Україні. Незважаючи на зростання обсягів кредитування, первинний ринок залишається менш активним, що може бути пов'язано з економічною нестабільністю, меншою довірою до новобудов.

Аналізуючи видачу іпотечних кредитів у регіональному розрізі за 2022 та 2023 роки, можна відзначити наступні ключові тенденції (рис. 2.5):

- м. Київ залишається лідером іпотечного кредитування протягом двох років. У 2022 році обсяг кредитів склав 372 725,97 тис. грн, а в 2023 році він виріс до 1 132 970,33 тис. грн. Це свідчить про те, що, незважаючи на складні умови, Київ залишається найбільш привабливим для інвестицій у нерухомість;
- Київська область також демонструє надзвичайно високий рівень кредитування, особливо в 2023 році, коли обсяг кредитів досяг 3 438 883,91 тис. Грн., що на нашу думку пов'язано з тим, що багато людей шукають житло за межами столиці, але все ж у близькості до неї;
- Львівська область також значно відновилася у 2023 році: обсяг кредитів виріс з 100 591,86 тис. грн у 2022 році до 523 138,18 тис. грн. та демонструє високу привабливість регіону та зростання попиту на нерухомість;
- Дніпропетровська та Одеська області також демонструють суттєве відновлення, зокрема у Дніпропетровській області обсяг кредитування збільшився з 77 881,34 тис. грн у 2022 році до 319 638,06 тис. грн у 2023 році, а

в Одеській області – з 77 639,28 тис. грн до 317 028,22 тис. грн. Це вказує на відновлення попиту на житло в цих великих містах;

- Донецька, Луганська та Херсонська області практично припинили іпотечне кредитування у 2023 році, що пов'язано з тимчасовою окупацією, активними бойовими діями та загальним ризиком, пов'язаним з інвестуванням у цих регіонах. У Донецькій та Луганській областях видача кредитів взагалі не зафіксована у 2023 році;

- Запорізька область також демонструє дуже низькі показники (27 947,04 тис. грн у 2023 році), що, ймовірно, пов'язано з близькістю до зони бойових дій.

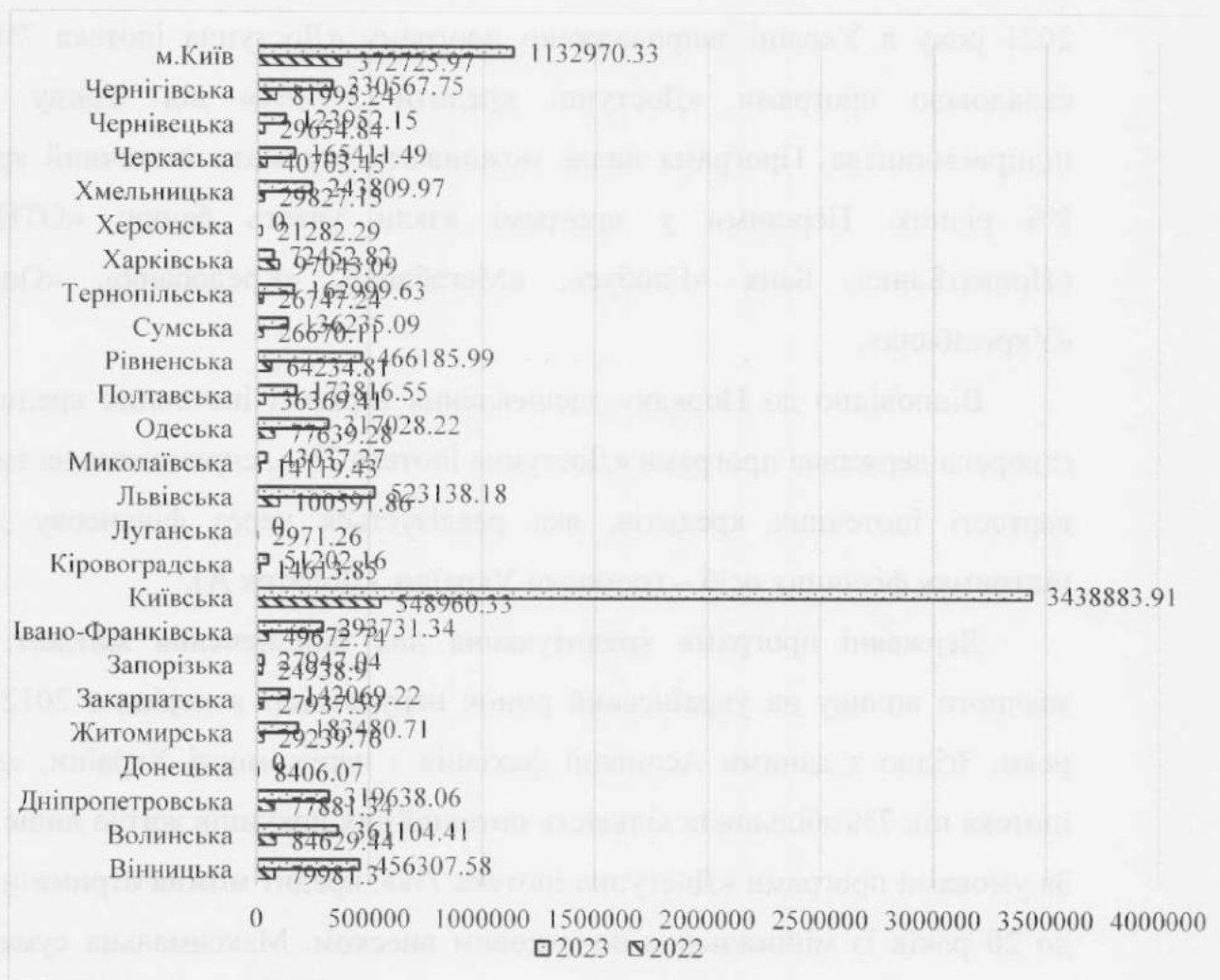


Рис.2.4. Структура ринку банківського іпотечного кредитування в регіональному розрізі 2022-2023 рр., тис. грн.

Джерело: побудовано автором за даними [27,31].

Також варто зауважити, що порівняно стабільні регіони, такі як Хмельницька, Тернопільська та Рівненська області, продемонстрували зростання обсягів кредитування, що вказує на підвищення попиту на житло навіть у віддалених від великих міст регіонах. Варто очікувати, що в міру стабілізації ситуації та завершення бойових дій кредитування буде продовжувати зростати у всіх регіонах, хоча швидкість цього відновлення буде залежати від конкретних умов у кожній області.

Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні розпочалися із програмами «Доступна іпотека 7%» та «Доступна іпотека 3%». З 1 березня 2021 року в Україні запроваджено програму «Доступна іпотека 7%», яка є складовою програми «Доступні кредити 5-7-9%» від Фонду розвитку підприємництва. Програма надає можливість отримати іпотечний кредит під 7% річних. Першими у програмі взяли участь банки: «ОТП Банк», «ПриватБанк», Банк «Глобус», «Мегабанк», «Кредобанк», «Ощадбанк», «Укргазбанк».

Відповідно до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, була створена державна програма «Доступна іпотека 7%», спрямована на зменшення вартості іпотечних кредитів, яка реалізується через фінансову державну підтримку фізичних осіб – громадян України. (Додаток А).

Державні програми кредитування для забезпечення житлом не мали значного впливу на український ринок нерухомості в період з 2012 по 2021 роки. Згідно з даними Асоціації фахівців з нерухомості України, «пільгова» іпотека під 7% збільшила кількість потенційних покупців житла лише на 1-2%. За умовами програми «Доступна іпотека 7%», кредит можна отримати на строк до 20 років із мінімальним початковим внеском. Максимальна сума кредиту становить 2 мільйони гривень, а вартість предмета іпотеки — до 2,5 мільйона гривень. Перший внесок починається від 15%. Кошти можна використовувати для купівлі квартири або приватного будинку на первинному ринку чи орендованого житла, яке експлуатується не більше 3 років. Стандартна площа

становить 50 квадратних метрів для однієї особи або сім'ї з двох осіб, з додатковими 20 квадратними метрами для кожного наступного члена сім'ї [32].

Проблеми іпотечного ринку в Україні ще до збройного вторгнення росіян була досить складною, але після повномасштабної війни вона набула загальнонаціональних масштабів. Вирішення проблем іпотечного ринку в Україні має стати доступне житлове кредитування. Прибуткові іпотечні проєкти не лише дадуть можливість українцям придбати власне житло, але й сприятимуть розвитку будівельної галузі та посилять економіку країни.

Враховуючи, що економічна ситуація в Україні не сприяє зниженню відсоткових ставок, що у свою чергу ускладнює розвиток кредитування, держава впровадила низку програм для стимулювання попиту на кредити та досягнення поставлених цілей цих ініціатив. Проаналізуємо наявні державні програми, їхні завдання, умови отримання та критерії, що висуваються до позичальників.

Для юридичних осіб діє головна державна програма «Доступні кредити 5-7-9%», яка має на меті спростити доступ мікро- та малого бізнесу до кредитів у банках. Програма спрямована на підвищення конкурентоспроможності, генерацію нових робочих місць та повернення трудових мігрантів. У межах цієї ініціативи підприємства можуть отримувати кредити у банках-партнерах за звичайною процентною ставкою, при цьому частину відсотків компенсує держава [33].

На початку IV кварталу 2022 року уряд запустив програму доступної іпотеки «ЄОселя», яка була ініційована Президентом України до початку повномасштабного вторгнення. Згодом програма була модернізована та адаптована до умов військового часу, її основна мета — допомогти українцям у забезпеченні якісним житлом [34]. Програма «ЄОселя» є важливим кроком у підтримці соціально вразливих груп населення, таких як кадрові військові, силовики, медики, вчителі, науковці, ветерани війни та учасники бойових дій, які мають потребу в житлі, також ця державна ініціатива націлена на забезпечення доступності іпотечного кредитування для тих, хто не має

власного житла. В рамках програми «єОселя» передбачено, що держава буде компенсувати банкам знижену процентну ставку (3 або 7%).

Програма «єОселя» реалізується Міністерством економіки України, Міністерством цифрової трансформації України, ПрАТ «Укрфінжитло» та порталом «Дія». На сьогодні дана державна ініціатива має суттєве значення, оскільки спрямована на підтримку громадян, які прагнуть розвивати своє життя та будувати майбутнє в Україні, незважаючи на складні умови, зумовлені війною.

Визначено урядом України, що в рамках програми українці матимуть можливість купувати житло в кредит під 3% або 7% річних з мінімальним початковим внеском 20% і максимальним терміном кредитування тривалістю до 20 років. Однією з ключових переваг програми «Доступна іпотека» є те, що процентна ставка залишалася незмінною протягом усього періоду кредитування (Додаток Б) [35]. Основною умовою доступної іпотеки є надання 52,5 квадратний метр на особу +21 квадратний метр для кожного члена сім'ї. Таким чином, сім'я з трьох осіб може претендувати на іпотеку для придбання квартири загальною площею до 94,5 кв. м.

Процентні ставки:

- 3% (для військовослужбовців, співробітників правоохоронних органів, лікарів, педагогів та науковців)
- 7% (для інших).
- Термін кредиту – до 20 років.

Початковий внесок складає 20% вартості житла [36]. Учасники програми «Доступна іпотека» не повинні брати участь в інших державних програмах.

В 2024 році, відбулись певні зміни, зокрема ставка стала змінною, зокрема протягом перших 10 років з моменту укладення кредитного договору процентна ставка залишатиметься на рівні 7 % річних. Однак, починаючи з 11-го року, ставка збільшиться до 10 % річних.

Для категорій позичальників, які отримують компенсацію на рівні 3 % річних, з одинадцятого року вона буде підвищена до 6 % річних. Важливо

зазначити, що збільшення відсоткової ставки з 11-го року не спричинить значного фінансового навантаження на позичальника, оскільки через 10 років сума нарахованих відсотків зменшується вдвічі завдяки поступовому погашенню основної суми кредиту. Також молоді позичальники у віці до 25 років матимуть можливість отримати іпотеку з первинним внеском, що становитиме 10% від загальної вартості замість 20%. [37].

Іпотека, доступна тисячам українців, сприятиме розвитку будівельної галузі. Надалі будуть визначені критерії, згідно з якими придбання житла буде можливе тільки в нових будівлях або спорудах, які нещодавно введені в експлуатацію. Це дозволить будівельникам отримати нові замовлення на житлове будівництво, що, в свою чергу, призведе до сплати податків, які наповнюватимуть державний бюджет. Це створить мультиплікативний ефект, коли кожна гривня, витрачена на житло, забезпечує внесок в економіку в 5,5 разів більший: нові робочі місця та сплата податків.

Сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні свідчать, що синтез іпотечних моделей та їх чудові характеристики вказують про непродуктивність існуючої в Україні стратегії розвитку іпотечних інститутів, оскільки для її ефективного та постійного розвитку існує нецивілізована фінансова інфраструктура та повна відсутність економічних передумов.

Іпотечні кредити дуже потрібні і затребувані в Україні, тому що це дійсно допомагає як громадянам, які хочуть мати власне житло, так і забудовникам, які готові його будувати. Але для того, щоб в Україні запрацювала повноцінна іпотека на іпотечному ринку, потрібні чіткі та зрозумілі плани, державні гарантії та стабільна економіка для всіх гравців іпотечного ринку: забудовників, банків та позичальників. Для масового запровадження іпотечного кредитування в Україні необхідно усунути всі законодавчі прогалини в напрямку первинного ринку та заставної роботи та встановити чіткий механізм захисту суб'єктів іпотечного ринку. Мають бути відповідні покарання за порушення законодавства, що додатково захистить іпотечний ринок доступної іпотеки та всіх його учасників.

2.2. Аналіз та оцінка іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування є важливим інструментом фінансування, який забезпечує доступ населення до придбання житла та стимулює ріст ринку нерухомості. Дослідження ефективності іпотечного кредитування передбачає не лише аналіз обсягу виданих кредитів та їх структури, але й вивчення ризиків, пов'язаних із неповерненням боргів, а також дослідження впливу державних програм на розвиток іпотечного ринку.

Національні ринки нерухомості в останні роки демонстрували суттєвий дисбаланс. До лютого 2022 року в великих містах спостерігався надмірний попит на нерухомість, як наслідок різке зростання цін на оренду та купівлю. У той же час, у сільських районах та на периферії певна нерухомість залишалася невикористаною, незважаючи на відносно низькі ціни на купівлю чи оренду, що негативно вплинуло на технологічний прогрес у сфері нерухомості. Після початку війни дисбаланс зберігся, але його характер змінився: він більше залежав від зони бойових дій, ніж від співвідношення між великими містами, районами та передмістями.

Стратегічне планування та дослідження, орієнтовані на потреби та можливості потенційних клієнтів, а також на зміни в їхньому сприйнятті, сприятимуть формуванню стабільного ринку нерухомості в післявоєнній Україні. Оскільки обсяг іпотечного кредитування також впливає обмінний курс, необхідно досліджувати обсяг кредитів на нерухомість у валютному вираженні.

Проведемо аналіз іпотечного ринку по іпотечним кредитам протягом 2019-2023 рр. в Україні (табл.2.1).

Таблиця 2.1

**Аналіз заборгованості по іпотечним кредитам протягом
2019-2024 (липень) рр. в Україні**

Період	Боргові зобов'язання фізичних осіб за іпотечними кредитами (залишки коштів на кінець періоду), тис. грн			Кількість договорів кредитування фізичних осіб (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість), од	
	Валова заборгованість за кредитами	Сформовані резерви	Чистий обсяг	Усі кредити	З них, непрацюючі кредити
2019	319 561 204	210 033 301	109 527 902	523 231	221 070
2020	328 527 373	209 287 366	119 240 008	529 934	202 817
2021	288 595 461	137 492 795	151 102 666	498 521	131 639
2022	304 802 688	140 509 115	164 293 573	471 818	101 639
2023	241 311 510	73 110 461	168 201 049	391 003	79 820
2024 (липень)	203 556 983	43 592 050	159 964 932	523 231	44 199

Джерело: складено автором за даними [27].

Відповідно до табл. 2.1 валова заборгованість досягла свого піку у 2020 році (119 240 008 тис. грн) і зростала до 164 293 573 тис. грн у 2022 році, після чого знову зменшилася. Сформовані резерви, що зросли до 2021 року, почали знижуватися в наступні роки. Чистий обсяг у 2023 році становив 168 201 049 тис. грн, а в 2024 році зменшився до 159 964 932 тис. грн. Непрацюючі кредити залишалися на відносно низькому рівні, з найвищими показниками у 2021 році. Кількість договорів іпотеки також показує тенденцію до зниження. У 2019 році було видано 210 033 договори, але до 2024 року їх кількість скоротилася до 43 592. Це свідчить про зменшення активності на ринку іпотеки. Загалом ринок іпотечного кредитування зазнає значних коливань, що пов'язано з економічними труднощами, зменшенням попиту на житло, військовими діями. Зниження активності у 2023–2024 роках підкреслює важливість контролю за ризиками у кредитному портфелі.

Проведемо аналіз банків, які пропонують нові кредити на іпотечному ринку фізичним особам для будівництва, реконструкції та купівлі об'єктів нерухомості під заставу нерухомого майна (рис. 2.5).

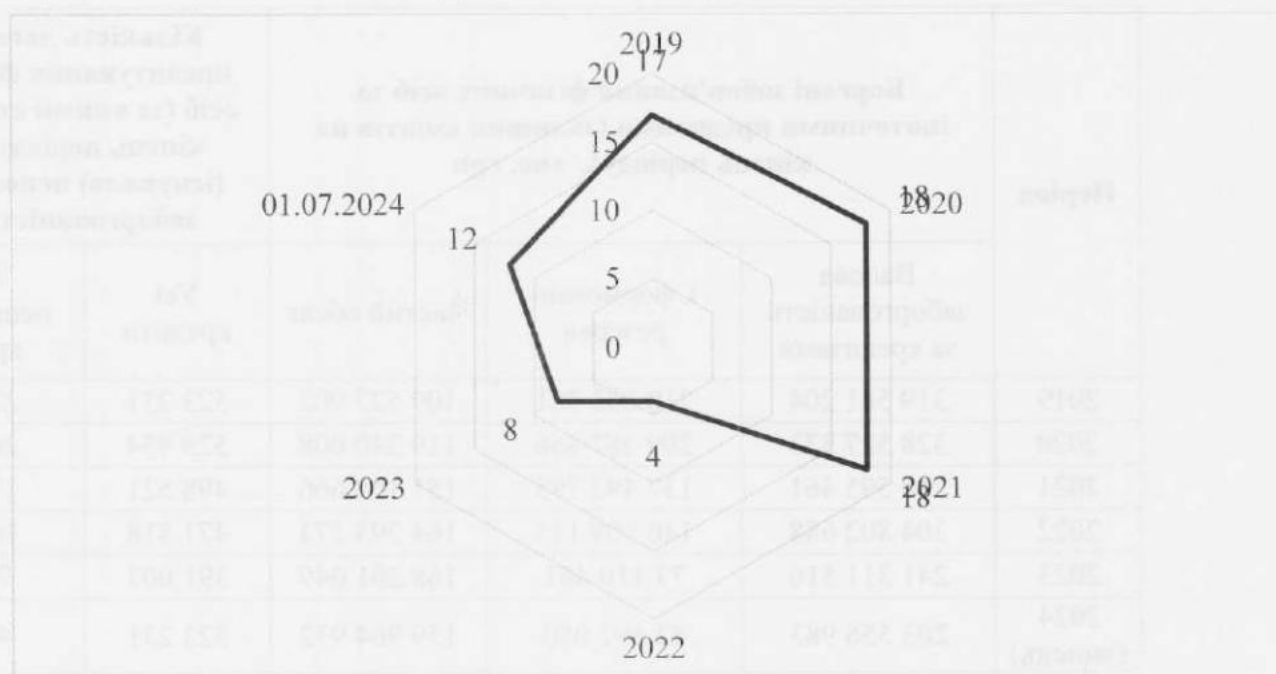


Рис.2.5. Чисельність банків, які надають нові кредити на іпотечному ринку протягом 2019-2024 (липень) рр. в Україні, од.

Джерело: складено автором за даними [27].

Відповідно до рисунка 2.6, у період з 2019 по 2021 рік спостерігалось зростання кількості банків, що надавали нові кредити на іпотечному ринку. Протягом 2020-2021 років Національний банк України зафіксував максимальну кількість установ, які видавали нові іпотечні кредити. Однак у 2022 році лише чотири банки продовжували надавати кредити на іпотечному ринку, що було зумовлено повномасштабним вторгненням на територію України. Ця ситуація призвела до порушення нормального функціонування банківського сектору та суттєвого зниження купівельної спроможності населення. У 2023 році відзначено певне покращення: кількість банків, що надавали іпотечні кредити, зросла до восьми, а станом на 1 липня 2024 року вже налічується дванадцять банків.

Кредитні ресурси в рамках програми «єОселя» надаються п'ятьма банківськими установами: «Ощадбанк», «Укргазбанк», «ПриватБанк», «СкайБанк» та «ГлобусБанк». Державні фінансові установи продемонстрували найбільшу активність у схваленні заявок на кредитування, при цьому близько третини кредитів були профінансовані в Київській області, Волинській області та місті Київ. АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «Ощадбанк» виступають лідерами у фінансуванні іпотечних кредитів. Згідно з підрахунками, «ПриватБанк» надав кредитні ресурси в обсязі 338,0 млн грн, а «Ощадбанк» — 376,3 млн грн на придбання житла в межах програми. Їхня частка серед банківських установ становить приблизно 45 % від загального обсягу профінансованих іпотечних кредитів.

Проведемо оцінку середньозваженої ефективна ставка за новими іпотечними кредитами, наданими протягом 2017-2022 рр, у розрізі цільового спрямування іпотечних кредитів на придбання житла на первинному та вторинному ринках (рис.2.6).

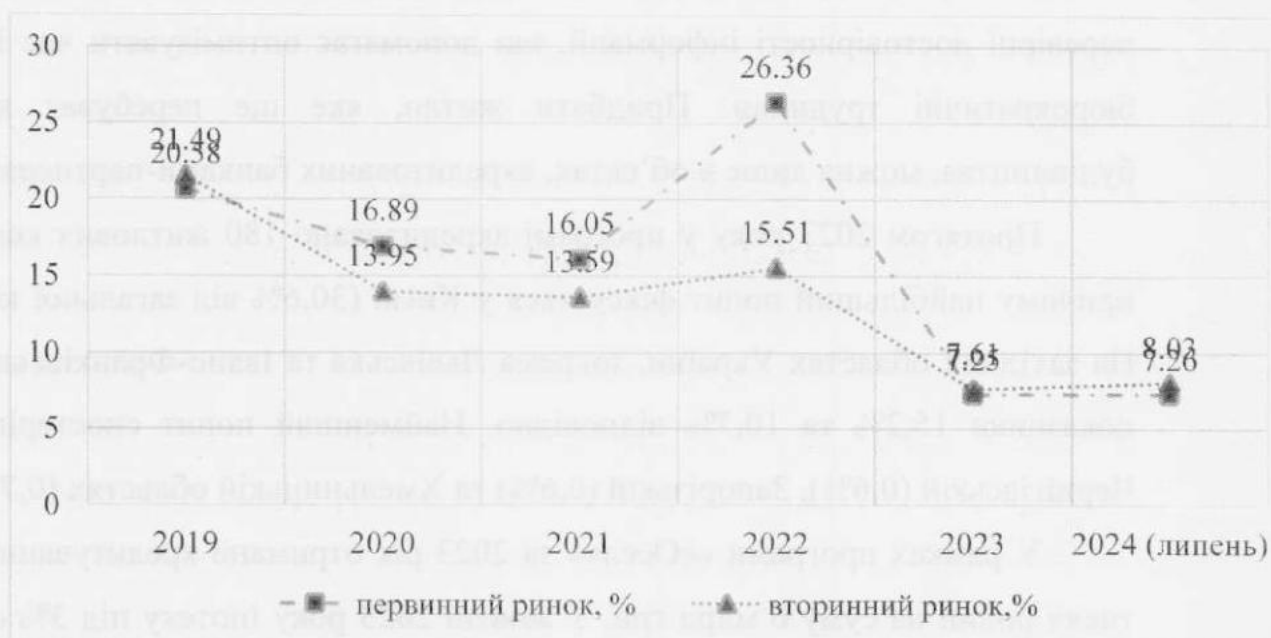


Рис.2.6. Середньозваженої ефективна ставка за новими іпотечними кредитами, наданими протягом 2017- 2022 рр., %

Джерело: складено автором даними [27]

Відповідно рис.2.6 середньозваженої ефективна ставка за новими іпотечними кредитами, наданими протягом 2017- 2022 року, як на первинному так і на вторинному ринку, ринку мала переважно однакове значення та перебувала переважно в межах 20%, проте у 2022 році на первинному ринку ставка зростала до 26,36%, це пов'язано із малою кількістю новобудов, а на вторинному ринку ставка зросла не значно. На вторинному ринку, навпаки, ставка зросла лише незначно – до 15,51%, що свідчить про стабільнішу ситуацію в сегменті вторинного житла. Ситуація докорінно змінилася, оскільки ставки на обох ринках суттєво знизилися до рівня близько 7,25%-7,61% у 2023 році та 7,26%-8,03% у липні 2024 року. Це свідчить про стабілізацію ринку іпотечного кредитування та відновлення довіри до іпотечних програм.

Варто також зауважити, що програма «Дія» передбачає можливість подання заявки, вибору банківської установи, підбору житла та укладання відповідної угоди. Використання цифрових технологій у цьому процесі сприяє автоматизації збору необхідних даних, оперативній взаємодії з банками та перевірці достовірності інформації, що допомагає оптимізувати час і знизити бюрократичні труднощі. Придбати житло, яке ще перебуває на стадії будівництва, можна лише в об'єктах, акредитованих банками-партнерами.

Протягом 2023 року у програмі акредитовано 180 житлових комплексів, причому найбільший попит фіксується у Києві (30,6% від загальної кількості). На західних областях України, зокрема Львівська та Івано-Франківська, мають показники 15,2% та 10,7% відповідно. Найменший попит спостерігається у Чернігівській (0,6%), Запорізькій (0,6%) та Хмельницькій областях (0,7%).

У рамках програми «єОселя» за 2023 рік отримано кредитування для 4,2 тисяч родин на суму 6 млрд грн. У жовтні 2023 року іпотеку під 3% отримали 2577 військовослужбовців, 420 педагогів, 369 медиків та 55 науковців, а під 7% – 204 громадяни без власного житла, 14 внутрішньо переміщених осіб та 2 ветерани. Більшість кредитів були використані для придбання житла на вторинному ринку (2478 кредитів), а також 1140 кредитів на готові будинки від забудовника та 23 кредити на житло, що перебуває на стадії будівництва.

Протягом 2023 року фінансові ресурси були повністю розподілені між банками-партнерами: «Ощадбанк», «Укргазбанк», «ПриватБанк», «СкайБанк» та «ГлобусБанк». Подальше кредитування у 2024 році можливе за умови додаткового залучення фінансових ресурсів, механізм реалізації якого розробляється «Укрфінжитлом» та Кабінетом Міністрів України. Станом на сьогодні, через додаток «Дія» громадяни можуть подавати заявки, отримувати кредитні програми від банків, шукати квартиру та планувати придбання власного житла [38].

У 2024-2025 роках очікується зміна вимог клієнтів щодо купівлі житла порівняно з довоєнним періодом, де основним фактором є безпека: безпечність розташування, автономність, енергоефективність, наявність укриттів та підземних паркінгів, які можуть слугувати як бомбосховища. Спостерігається також збільшення попиту на будинки з монолітно-каркасних конструкцій, які мають високий рівень стійкості. Крім того, на вартість житла впливатиме віддаленість від воєнних об'єктів, стратегічних підприємств та об'єктів критичної інфраструктури [39].

Очікується зростання кількості потенційних покупців у 2024-2025 роках, зумовлене відкладеним попитом на житло. Через ситуацію з безпекою квартири у східних та південних регіонах залишаються одними з найдешевших на ринку іпотеки, зокрема в Харківській області ціни на нерухомість знизилися на 50-60% порівняно з довоєнним рівнем.

Необхідність розробки стратегічних програм комплексного відновлення міст, сіл та громад України була визначена ще в перший рік війни та відображена у прийнятих нормативно-правових актах. Враховуючи невідкладну потребу в значних обсягах фінансування на відновлення зруйнованих територій та об'єктів, ключовим питанням залишається визначення комплексних рішень для відбудови українських міст. Державна політика стимулювання житлового фонду в Україні повинна зосереджуватися на покращенні структури інвестицій з урахуванням різних факторів. Основною проблемою є низький рівень інвестицій у житлове будівництво, і тому фінансування цього сектору має

здійснюватися за рахунок державних, місцевих бюджетів, міжнародних донорів та позикового капіталу.

Отже, аналіз доступності житлової нерухомості має не однозначну ситуацію, оскільки з війною населення мігрувало на безпечну територію України, де не ведуться бойові дії та були змушенні переміщуватися у зв'язку з втратою житлової нерухомості. Оцінка житлового кредитування в розрізі банківських установ України показала, що переважно банківські установи мають переважно однакові умови, банки мають великі вступні внески та високі відсотки по іпотечним кредитам. Кількість договорів іпотеки на іпотечному ринку, що видані фізичним особам протягом 2018-2021 років майже не змінився, проте станом на 2022 рік існує велика заборгованість по іпотечним кредитам, тому деякі банки призупиняли видачу нових кредитів. Середньозваженої ефективна ставка за новими іпотечними кредитами, наданими протягом 2017- 2022 року, як на первинному так і на вторинному ринку, ринку мала переважно однакове значення, проте у 2022 році на первинному ринку ставка зростала до 26,36%, це пов'язано із малою кількістю новобудов.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Формування ефективної системи іпотечного кредитування є одним із найважливіших завдань з економічної та соціальної перспективи, оскільки воно безпосередньо впливає на забезпечення житлом населення, сприяє перерозподілу доходів, а також стимулює розвиток житлового будівництва та суміжних галузей економіки. У сучасних умовах іпотечне кредитування займає провідне місце серед динамічних сегментів банківської діяльності, виступаючи одним з основних факторів підвищення рівня якості життя громадян. Розгляд перспектив розвитку цього напрямку є надзвичайно актуальним, оскільки від його ефективності залежить можливість забезпечення доступного житла та загальний економічний розвиток країни.

Протягом першого року війни одразу стало очевидним, що необхідно розробити стратегічні та довгострокові програми й проєкти для комплексного відновлення міст, сіл та територій громад України, що знайшло своє відображення в прийнятті важливих нормативно-правових актів. Вони підкреслюють важливість і невідкладність розробки та затвердження таких документів. Тому, враховуючи нагальну потребу у значному фінансуванні для комплексного відновлення пошкоджених об'єктів, міст, селищ та територій, виникає фундаментальне питання щодо визначення пріоритетних комплексних рішень, з яких слід розпочинати відбудову українських міст.

Державна політика сприяння розвитку житлового фонду в Україні може бути ефективно спрямована на стратегічний пріоритет оптимізації інвестиційної структури з урахуванням різноманітності їх характеристик. Основною проблемою, з якою щороку стикається держава, є низький рівень інвестицій у сферу житлового будівництва, а отже фінансування цього сектора має здійснюватися в достатньому обсязі як за рахунок державних та місцевих бюджетів, так і завдяки міжнародним донорам та позиковим ресурсам.

Для успішної реалізації державної підтримки стимулювання розвитку житлового фонду слід зосередитися на таких напрямках:

- створення податкових пільг для здійснення фінансування диференційованих програм придбання або ж будівництва житла для різних верств населення;
- впровадження ефективних податкових та адміністративних механізмів для сприяння розвитку ринкових інструментів фінансування житлового будівництва;
- підтримка потенційних інвесторів, які реалізують інвестиційні проєкти комплексного розвитку сільських і віддалених територій;
- забезпечення ефективної інформаційної роботи на національному, регіональному та місцевому рівнях у відкритому доступі для розвитку соціальної та комунальної інфраструктури житлового будівництва [42].

Зазначений підхід до формування мети державної політики у досліджуваній сфері відрізняється низкою специфічних особливостей порівняно з основними орієнтирами інноваційно-інвестиційного розвитку України, визначеними владою на сучасному етапі функціонування держави. Ключові напрями державної політики стимулювання розвитку житлового фонду мають на меті виконання державою зобов'язань щодо забезпечення житлом соціально незахищених верств населення, а також створення сприятливих умов для фінансово спроможних громадян із можливістю придбання житла за власні кошти або через іпотечний механізм. У межах даного механізму відновлення рекомендується спрямувати обмежені фінансові ресурси на першочергове завершення будівництва житлових об'єктів, що перебувають на фінальній стадії, з метою забезпечення житлом соціально незахищених та пільгових категорій населення.

Проте варто зауважити, що орієнтуватись виключно на державну підтримку для запровадження масового іпотечного кредитування в Україні є недоцільним та недостатнім. Зважаючи на нагальну потребу у впровадженні ефективних заходів для вирішення однієї з основних проблем молодих

громадян України, необхідно розробити та реалізувати комплексну державну житлову програму, яка модернізує існуючі та запровадить нові механізми для підтримки програм молодіжного житлового кредитування.

Також ключовими кроками для вирішення цих проблем та забезпечення розвитку іпотечного кредитування в Україні є [4]:

- постійне та комплексне оновлення законодавчої бази, що включає розробку нових законодавчих норм та впровадження практик на основі досвіду розвинених країн;
- забезпечення єдиного підходу на державному рівні до роботи з державними реєстрами та їх інтеграції;
- впровадження державних гарантій щодо іпотечних зобов'язань громадян, а також фінансових компенсацій іпотечним банкам для покриття частини відсотків за кредитами за пільговими ставками;
- забезпечення акумуляції довгострокових фінансових ресурсів зі страхових компаній, пенсійних та інвестиційних фондів для зміцнення банківської системи;
- залучення пенсійних фондів до інвестицій у будівництво, а саме створення механізмів, що сприятимуть інвестуванню коштів пенсійних фондів у будівельні проекти;
- підтримка банків, які надають іпотечні кредити, через використання емісії іпотечних цінних паперів, що дозволить диверсифікувати ризики та покращити управління активами.
- налаштування центральним банком вимог щодо буферів капіталу, які заплановані до впровадження в 2022–2025 роках.

Важливим напрямом перспективного розвитку іпотечного кредитування в Україні є також впровадження діджиталізації, яка здатна суттєво підвищити ефективність та доступність іпотечних послуг. Цифровізація процесів надання іпотечних кредитів дозволить автоматизувати основні етапи кредитування, скоротити час обробки заявок, а також знизити операційні витрати банківських установ.

Крім того, цифрові платформи можуть забезпечити прозорість процесу отримання кредиту, спростити процедуру доступу до іпотечних продуктів для громадян та підвищити рівень довіри до фінансової системи. Важливим аспектом є створення єдиних онлайн-систем для перевірки документів, розрахунку кредитоспроможності клієнтів та укладання іпотечних договорів в електронному вигляді.

Наступним компонентом розвитку будівельного ринку після завершення воєнних дій стане фінансування, залучене від потенційних інвесторів, банківських установ та інвестиційних фондів, а також впровадження нових механізмів фінансової акумуляції капіталу для відновлення та розвитку житлового фонду країни. Структурована модель механізму відновлення пошкодженого житлового фонду для населення відображена у додатку Г, демонструє системний підхід до вирішення цієї стратегічної проблеми, враховуючи різноманітність можливих шляхів відновлення, що демонструє необхідність застосування багатоваріантних рішень у даному процесі.

Інституційне середовище, яке сприятиме реалізації стратегії розбудови та відновлення житлового фонду, покладається на наступні ключові напрямки (рис. 3.1), ця комплексна структура забезпечує надійну базу для відновлення житлового фонду та свідчить про важливість координації фінансових, інституційних та соціальних ресурсів у цьому процесі.

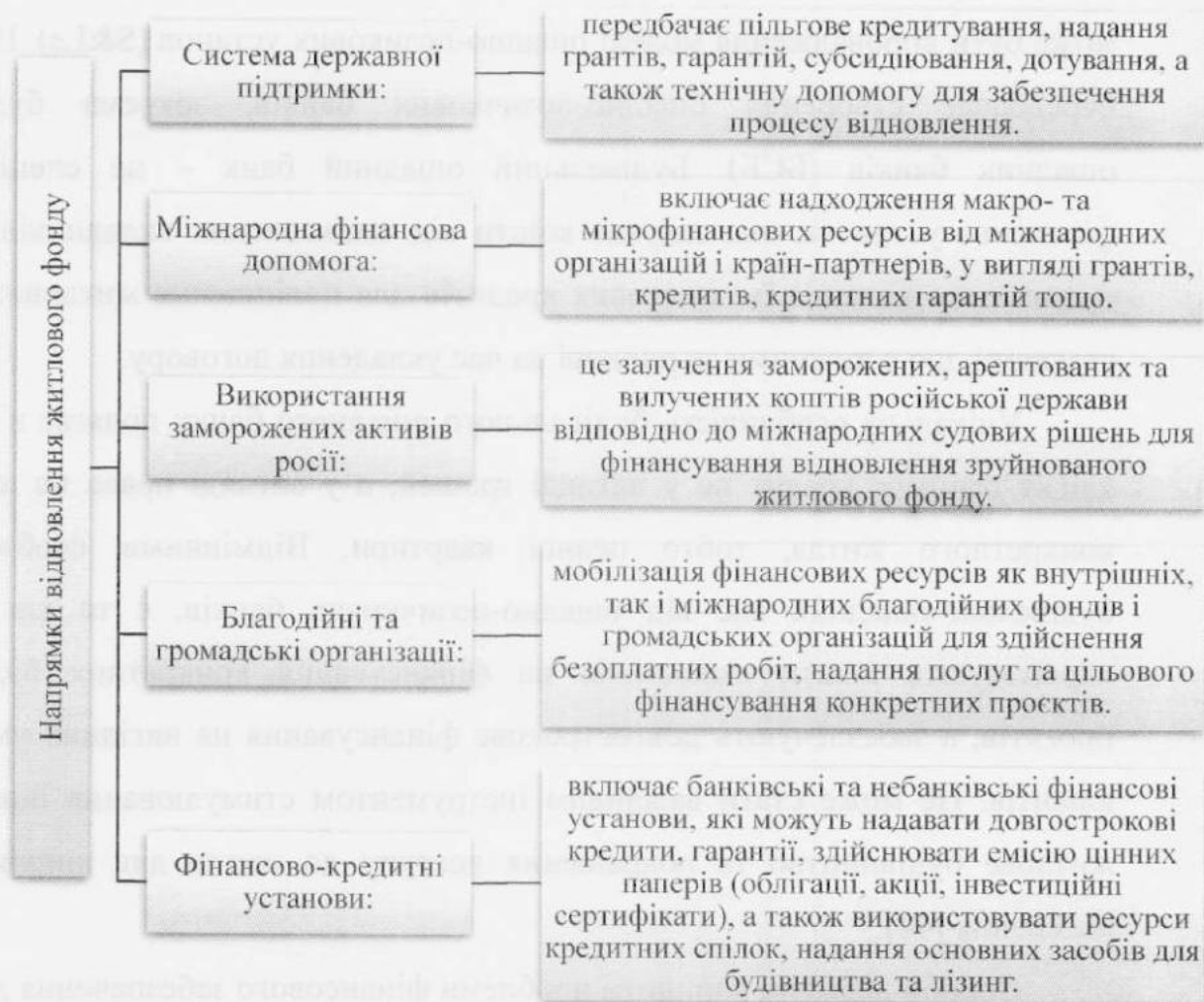


Рис.3.1. Ключові напрямки реалізації стратегії відновлення житлового фонду України

Джерело: складено автором даними [43].

Національне законодавство України засноване на принципах американської моделі, яка передбачає функціонування вторинного іпотечного ринку. Однак на даний момент в Україні створено лише незначну кількість ключових передумов для ефективної діяльності цього ринку. Для успішної адаптації інструментів американської моделі необхідно забезпечити розвиток ринку іпотечних цінних паперів. Наразі доступ до довгострокових та доступних житлових кредитів залишається обмеженим, а ринок житла потребує додаткових механізмів для залучення інвестицій у сферу будівництва.

Одним із потенційно можливих механізмів для вирішення цієї проблеми може бути впровадження моделі ощадно-позикових установ (S&Ls). Ця модель передбачає створення ощадно-позичкових банків, зокрема будівельних ощадних банків (БСБ). Будівельний ощадний банк – це спеціалізована фінансова установа, яка залучає кошти від зацікавлених вкладників з метою подальшого надання їм житлових кредитів для поліпшення житлових умов за ставками, що є нижчими за ринкові на час укладення договору.

Унікальна особливість будівельного ощадного банку полягає в тому, що клієнт отримує кредит не у вигляді грошей, а у вигляді права на придбання конкретного житла, тобто певної квартири. Відмінними особливостями будівельно-ощадних кас від ощадно-позичкових банків, є те що вони не спрямовують кошти вкладників на фінансування конкретних будівельних проєктів, а забезпечують довгострокове фінансування на вигідних умовах для клієнтів. Це може стати важливим інструментом стимулювання інвестицій у житлове будівництво та покращення доступу до житла для широкого кола населення [44].

Спроби держави вирішити проблеми фінансового забезпечення державної житлової політики призвели до певних позитивних зрушень, проте цього виявилось недостатньо для розв'язання проблеми в цілому [49]. Було розглянуто кілька напрямів фінансового забезпечення реалізації державної житлової політики, зокрема:

- розвиток системи адресної фінансової допомоги, зокрема надання підтримки громадянам для придбання земельних ділянок під будівництво, купівлі житла у власність, а також здійснення капітального ремонту житлових об'єктів.

- сприяння розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування, а саме створення сприятливих умов для отримання довгострокових кредитів на будівництво, придбання житла та проведення капітальних ремонтів.

- зменшення ризиків на ринку фінансових послуг, за допомогою впровадження системи цінних паперів, які надають право на придбання житла у

власність, з метою підвищення стабільності та привабливості інвестицій у житловий сектор.

- підвищення доступності житла та іпотечних кредитів - впровадження заходів, які сприятимуть підвищенню доступності житла та іпотечних кредитів для широких верств населення.

- удосконалення системи захисту прав громадян, зокрема забезпечення належного захисту прав учасників фінансування житлового будівництва, що допоможе підвищити довіру населення до інвестицій у житловий сектор.

- створення мережі установ, зокрема будівельно-ощадних кас, тобто заснування установ, які здійснюватимуть будівельно-ощадні операції та сприятимуть накопиченню коштів для будівництва та придбання житла.

- розробка механізму відкриття та функціонування будівельно-ощадних рахунків, шляхом запровадження системи накопичення коштів на спеціальних рахунках для подальшого використання при будівництві або придбанні житла.

Загалом ці напрями визначають ключові заходи, які можуть сприяти зміцненню фінансової бази житлової політики та забезпеченню більш доступного й ефективного житлового будівництва для населення України [45].

Комплексний характер проблеми забезпечення ефективності житлової політики вимагає диверсифікації джерел фінансування житлового будівництва та їх поєднання для досягнення максимального синергетичного ефекту. Парадигма цієї проблеми полягає в тому, що її комплексне вирішення залежить від рівня розвитку національної економіки, який, у свою чергу, значною мірою визначається доступністю та якістю житлової інфраструктури для населення [48].

В умовах війни прогнози щодо тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні є вкрай складними через високу невизначеність та вплив багатьох факторів. У короткостроковій перспективі стратегією розвитку іпотечного кредитування може стати розширення програми «ЄОселя». Ця програма повинна охоплювати ширшу цільову аудиторію, а також враховувати

регіональні особливості ринку, що сприятиме більш ефективному використанню ресурсів.

У довгостроковій перспективі доцільно розробити підхід до іпотечного кредитування в післявоєнний період, який сприятиме вирішенню соціально-демографічних проблем, забезпеченню доступності житла та реалізації умов придбання житла в іпотеку за зразком європейських країн. Це дозволить забезпечити більш стабільний та ефективний розвиток житлової інфраструктури, сприяючи загальному відновленню та зростанню економіки України [46]

Ефективність функціонування іпотечної системи значною мірою залежить від взаємодії всіх її структурних компонентів. Розвиток цієї системи базується на кредитно-фінансових, спеціалізованих кредитно-фінансових, соціально-правових та соціально-економічних принципах. Хоча іпотечне кредитування в Україні демонструє позитивні тенденції зростання в останні роки, його частка в кредитних портфелях комерційних банків залишається відносно невеликою.

Розвиток іпотечного ринку тісно пов'язаний зі станом ринку нерухомості та рівнем його ефективності. Тому для створення ефективного механізму іпотечного кредитування потрібно не лише вдосконалити функціонування ринку нерухомості, але й забезпечити стабільність національного фінансового ринку. Політичні заходи в цій сфері мають бути спрямовані на повноцінний розвиток інвестиційних процесів у секторі нерухомості, а також на захист іпотечного ринку від можливої нестабільності глобальної фінансової системи.

Таким чином, важливо запровадити комплексний підхід, який включатиме стабілізацію макроекономічних умов, розвиток інституційних механізмів підтримки іпотеки, а також створення сприятливого регуляторного середовища для функціонування ринку іпотечного кредитування. Це дозволить забезпечити стабільність та ефективність іпотечної системи, сприяючи розвитку житлового будівництва та доступності житла для населення.

ВИСНОВКИ

Таким чином, на основі вивчення особливостей розвитку іпотечного кредитування, можемо зробити наступні підсумки:

Іпотечне кредитування є важливим економічним інструментом, який сприяє розвитку внутрішнього ринку та забезпечує доступність житла для населення. Воно створює умови для фінансування придбання нерухомості, що особливо актуально в умовах обмежених фінансових можливостей багатьох громадян. Іпотечні кредити не лише стимулюють розвиток будівельного сектора та зростання інвестицій, а й сприяють загальному економічному прогресу держави. Сучасне сприйняття іпотеки як складного фінансового механізму підтверджується різними науковими підходами, які трактують іпотечне кредитування як ефективний засіб забезпечення фінансових зобов'язань [50].

Принципи іпотечного кредитування, такі як платність, своєчасне повернення позики та диференційований підхід, забезпечують стабільність фінансової системи та зміцнюють довіру між учасниками ринку. Цей механізм виконує важливу соціальну функцію, допомагаючи вирішувати житлові питання та захищаючи заощадження від інфляції. Різноманітність іпотечних кредитів свідчить про гнучкість ринку та його здатність адаптуватися до потреб споживачів. Таким чином, іпотечне кредитування залишається ключовим елементом фінансової стабільності та розвитку ринку нерухомості в Україні.

Однак, попри досягнутий прогрес, чинна правова база залишається недостатньо розвинутою, що стримує ефективність цього інституту. Основними проблемами залишаються відсутність чітких механізмів регулювання, недостатня захищеність прав кредиторів та позичальників, а також необхідність вдосконалення системи реєстрації прав на нерухомість. Для подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні важливо ухвалити нові нормативно-правові акти, які зменшать ризики для всіх учасників ринку, забезпечать

стабільність та сприятимуть зниженню процентних ставок, що в свою чергу позитивно вплине на економічне становище населення та підвищить життєвий рівень громадян.

Ринок іпотечного кредитування в Україні зазнав суттєвих негативних змін із початком широкомасштабної війни. Проте, незважаючи на несприятливі показники у сфері кредитування під заставу нерухомості, спостерігалось незначне поживавлення, що дає підстави сподіватися на позитивні зміни та перспективи стрімкого розвитку в майбутньому. У зв'язку з численними ризиками, які виникли внаслідок війни, банки після тривалої перерви зуміли відновити укладання договорів іпотеки. За воєнний період кількість укладених договорів зросла, проте обсяги виданих іпотечних кредитів поки що не наблизилися до довоєнних показників. Аналіз обсягів заборгованості по іпотечним кредитам за період з 2019 по 2024 роки вказує на коливання активності на ринку, що відображає зміну попиту на житло та вплив державних програм на доступність кредитування. У 2022 році ринок зазнав значного зниження кількості виданих кредитів, однак у 2023 році спостерігається певне покращення.

Формування ефективної системи іпотечного кредитування в Україні є критично важливим завданням, яке впливає на економічний та соціальний розвиток країни. Нагальною є потреба в розробці довгострокових стратегій відновлення житлової інфраструктури, що включає оптимізацію інвестиційної структури, запровадження податкових пільг та створення нових механізмів фінансування. Важливими кроками є постійне оновлення законодавчої бази, цифровізація процесів кредитування та впровадження моделей ощадно-позикових установ. Успішна реалізація цих заходів вимагатиме комплексного підходу, що охоплює стабілізацію макроекономічних умов та розвиток інституційних механізмів, результатом якого є відновлення та зростання національної економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: Монографія. *Центр учбової літератури*, 2009. – 548 с, с.5 (дата звернення 14.07.2024).
2. Шарова С. В., Мартищенко Д. О. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи. *Ефективна економіка*. 2016. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4722> (дата звернення 02.08.2024).
3. Кушнір С.О., Кікоша В.В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. № 24. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2> (дата звернення 27.05.2024).
4. Мельник К.М., Колотуха С.М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник праць Уманського національного університету садівництва*. 2022. Т. 2, № 101. С. 54–64. URL: <https://journal.udau.edu.ua/assets/files/101.2/6.pdf> (дата звернення 27.09.2024).
5. Колодзів О. М., Колісніченко В. Ф. Гроші і кредит: підручник, К.: Знання, 2010. – 615 с. (дата звернення 15.06.2024).
6. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics»*. 2018. № 8. С. 55–62. URL: <https://modecon.mnau.edu.ua/the-current-state-of-mortgage-lending-in-ukraine/> (дата звернення 09.09.2024).
7. Любунь О. С., Кірієва О. І., Денисенко М. П. Іпотечне кредитування *Центр навчальної літератури*, 2011. – 392 с. (дата звернення 18.07.2024).
8. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV : станом на 15 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 23.08.2024).
9. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні : навч. посіб. Київ : Урожай, 2003. 256 с. (дата звернення 11.06.2024).
10. Іпотека як у Німеччині? Чи є сенс купувати житло в кредит під час війни. *НАБУ*. URL: <https://nabu.ua/ua/sergiy-naumov-4.html> (дата звернення: 30.09.2024).
11. Артем'єва О.О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України.

Економіка та суспільство. 2021. №(25).URL. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-32> (дата звернення: 08.05.2024).

12. Корнілова Л І. Особливості регулювання іпотечних правовідносин в умовах воєнного стану в Україні. *Європейський вибір України, розвиток науки та національна безпека в реаліях масштабної військової агресії та глобальних викликів XXI століття: Зб.матеріалів Міжнар.наук.-практ. конф.* (Одеса, 17 червня 2022 р.). Київ, 2022. С.806-808. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20327> (дата звернення: 12.07.2024).

13. Про споживче кредитування : Закон України від 15.11.2016 р. № 1734-VIII : станом на 1 січ. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#Text> (дата звернення: 12.07.2024).

14. Конституція України : від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 29.06.2024).

15. Житловий Кодекс України Кодекс України; Закон, Кодекс від 30.06.1983 № 5464-X. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 05.09.2024).

16. Цивільний кодекс України. Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.05.2024).

17. Земельний кодекс України.Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 17.07.2024).

18. Господарський кодекс України. Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 436-IV. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 30.07.2024).

19. Про споживчу кооперацію. Закон України від 10.04.1992 № 2265-XII. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2265-12#Text> (дата звернення: 20.09.2024).

20. Про іпотечні облігації. Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text> (дата звернення: 30.09.2024).

21. Звіт про фінансову стабільність 2021р. *Офіційний сайт Національного банку України* URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2021-H1.pdf (дата звернення: 05.06.2024)

22. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 і 29 : Постанова Каб. Міністрів України від 21.10.2021 р. №

1106. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1106-2021-п#Text> (дата звернення: 15.08.2024).

23. Про внесення змін до Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови : Постанова Каб. Міністрів України від 30.08.2024 р. № 997. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-2024-п#Text> (дата звернення: 30.09.2024).

24. Про внесення зміни до постанови Правління Національного банку України від 02 травня 2024 року № 54 : Постанова Нац. банку України від 27.06.2024 р. № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0076500-24#Text> (дата звернення: 30.07.2024).

25. Національний банк вітає ухвалення закону, який запроваджує відповідальне кредитування в Україні. *Офіційний сайт Національного банку України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-vitaye-uhvalennya-zakonu-yakiy-zaprovadjuje-vidpovidalne-kredituvannya-v-ukrayini> (дата звернення: 09.09.2024).

26. «25 провідних банків України 2023». *Фінансовий клуб*. URL: <https://banksrating.com.ua/news/25-providnyh-bankiv-ukrayiny2023/> (дата звернення: 18.05.2024).

27. Про іпотечне кредитування. *Офіційний сайт Національного банку України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 30.09.2024).

28. Валовий внутрішній продукт (2002-2023). *Веб-сайт Мінфін*. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/gdp/> (дата звернення: 27.09.2024).

29. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2023 року. *Офіційний сайт Національного банку України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2023-roku> (дата звернення: 10.08.2024).

30. Статистична інформація. *Офіційний сайт Державної служби статистики*. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 15.09.2024).

31. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування. *Офіційний сайт Національного банку України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата звернення: 14.08.2024).

32. «Оселя - програма доступного кредитування житла. *Веб-сайт - Дія*. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата звернення: 02.09.2024).

33. Баранова В., Кушнір С. Аналіз банківського кредитування за державними програмами «є-оселя» та «доступні кредити 5-7-9%» в умовах війни. *Наукові інновації та передові технології*. 2023. № 12(26). URL:

[https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-12\(26\)-297-310](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-12(26)-297-310) (дата звернення: 13.09.2024).

34. Доступна іпотека: державна допомога у придбанні житла. *Офіційний сайт Міністерства економіки України*. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=20fb406b-1857-418f-85cb-76aed312c20a&title=DostupnaIpoteka-DerzhavnaDopomogaUPridbanniZhitle> (дата звернення: 17.07.2024).

35. Крекотень І. М., Худолій Ю. С. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2020. № 9. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8181> (дата звернення: 16.05.2024).

36. Програма «Доступне житло» Державної спеціалізованої фінансової установи. *Офіційний сайт Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»*. URL: <https://www.molodkredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo> (дата звернення: 21.09.2022).

37. Оновлено програму «Оселя. Think brave - Останні новини бізнесу України». URL: https://biz.ligazakon.net/news/229994_onovlenoprogramu-oselya (дата звернення: 30.09.2024).

38. Статистика фінансового сектору. *Офіційний сайт Національного банку України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial> (дата звернення: 26.09.2024 р.)

39. Правдиківська І., Дорошенко Н. Вплив війни на банківську систему України. *Молодий вчений*. 2022. № 9 (109). С. 150-153. URL: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2022-9-109-32> (дата звернення: 02.10.2024)

40. Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7 %». *Офіційний сайт Національного банку України*. URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavnoprogrami-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 25.03.2024 р.).

41. Левандівський О.Т. Криховецька З.М., Кохан І.В. Сучасні тенденції функціонування банківської системи України. *Агросвіт*. No3-4. 2023. С. 97-104. (дата звернення: 26.04.2024 р.)

42. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. No 1 (48), С. 105-111. <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-48-14> (дата звернення: 26.04.2024 р.)

43. Заславська О.І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського Університету*. 2023. No1 (61). С. 9-14. URL: <http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/278156> (дата звернення: 25.04.2024 р.)

44. Жарікова Олена, Пашенко О.В. (2021). Фінансово-господарська діяльність агробізнесу за міжнародними стандартами. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. № 42/2021 С.64-72. URL: <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2021-42-10/> (дата звернення: 21.04.2024 р.)
45. Євтушенко Ю. Житлова політика: сутність та особливості фінансового забезпечення її реалізації. *Науковий вісник Полісся*. 2023. № 1 (26). С. 60-69. URL: <http://nvp.stu.cn.ua/article/view/286759/281833> (дата звернення: 14.07.2024 р.)
46. Кльоц, І. (2024). Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*, (1(48), 105-111 URL: <https://economdevelopment.in.ua/index.php/journal/article/view/890/852> (дата звернення: 14.07.2024 р.)
47. Вовчак О.Д., Андрейків Т.Я., Павлишин В.І. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2022. № 1 (49). С. 7–14. URL: <http://dspace.lnlibrary.lviv.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/175/стаття%20Адамик%201.pdf?sequence=1&isAllowed=y#page=7> (дата звернення: 14.07.2024 р.)
48. Дирда А.М., Вергелюк Ю.Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст: Зб. матеріалів Міжнародного урбаністичного форуму* (Київ, 22–23 березня 2023 р.). Київ, 2023. С. 271–274. URL: <http://surl.li/psdwq> (дата звернення: 14.07.2024 р.)
49. Лапішко М., Винник А.. Проблеми ринку кредитування України в умовах воєнного стану. *Проблеми і перспективи економіки та управління* 2023. №3 (31), С. 180–189. URL: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-3\(31\)-180-189](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-3(31)-180-189) (дата звернення: 14.07.2024 р.)
50. Гесенко М.М. Розвиток іпотечного кредитування в умовах економічного відновлення України. *Шляхи трансформації фінансово-економічної системи в умовах невизначеності: збірник матеріалів круглого столу*. 2022. С. 24-26. URL: <https://kumr.edu.ua/wp-content/uploads/2023/06/SHlyahy-transformatsiyi-finansovo-ekonomichnoyi-sistemy.pdf#page=25> (дата звернення: 14.07.2024 р.)
51. Чому не злітає доступна іпотека під 7%. *Веб-сайт Мінфін* URL: <https://minfin.com.ua/ua/credits/articles/pochemu-ne-vzletaet-dostupnaya-ipoteka-pod-7/> (дата звернення: 02.10.2024).

ДОДАТКИ

Доступна іпотека 7%

БУЛО



О Н О В Л Е Н І У М О В И

Предмет іпотеки - нерухомість не старше 3-х років

Предмет іпотеки - нерухомість без вікових обмежень (для міст-мільйонників не старше 10 років)

НА 20%

Загальна площа предмета іпотеки може перевищувати нормативну

НА 40%

Загальна площа предмета іпотеки може перевищувати нормативну

ПОЗИТИВНІ ЗМІНИ ДЛЯ УПОВНОВАЖЕНИХ БАНКІВ:

16% річних (UIRD 12 міс + 7 п.п.)

Базова процентна ставка для купівлі житла на первинному ринку на рівні

18% річних (UIRD 12 міс + 9 п.п.)

базова процентна ставка для первинного ринку
Збільшення на 2п.п. сприятиме поживавленню іпотечного кредитування на первинному ринку житлової нерухомості

БЕЗ ЗМІН:

7% річних для позичальника

15% мінімальний початковий внесок

2 мільйони Максимальна сума іпотеки



Нормативна площа 50 м² на одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та 20 м² на кожного наступного члена сім'ї



Максимальний строк кредитування

Рис. А.1 Державна програма здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%»

Джерело: [51]

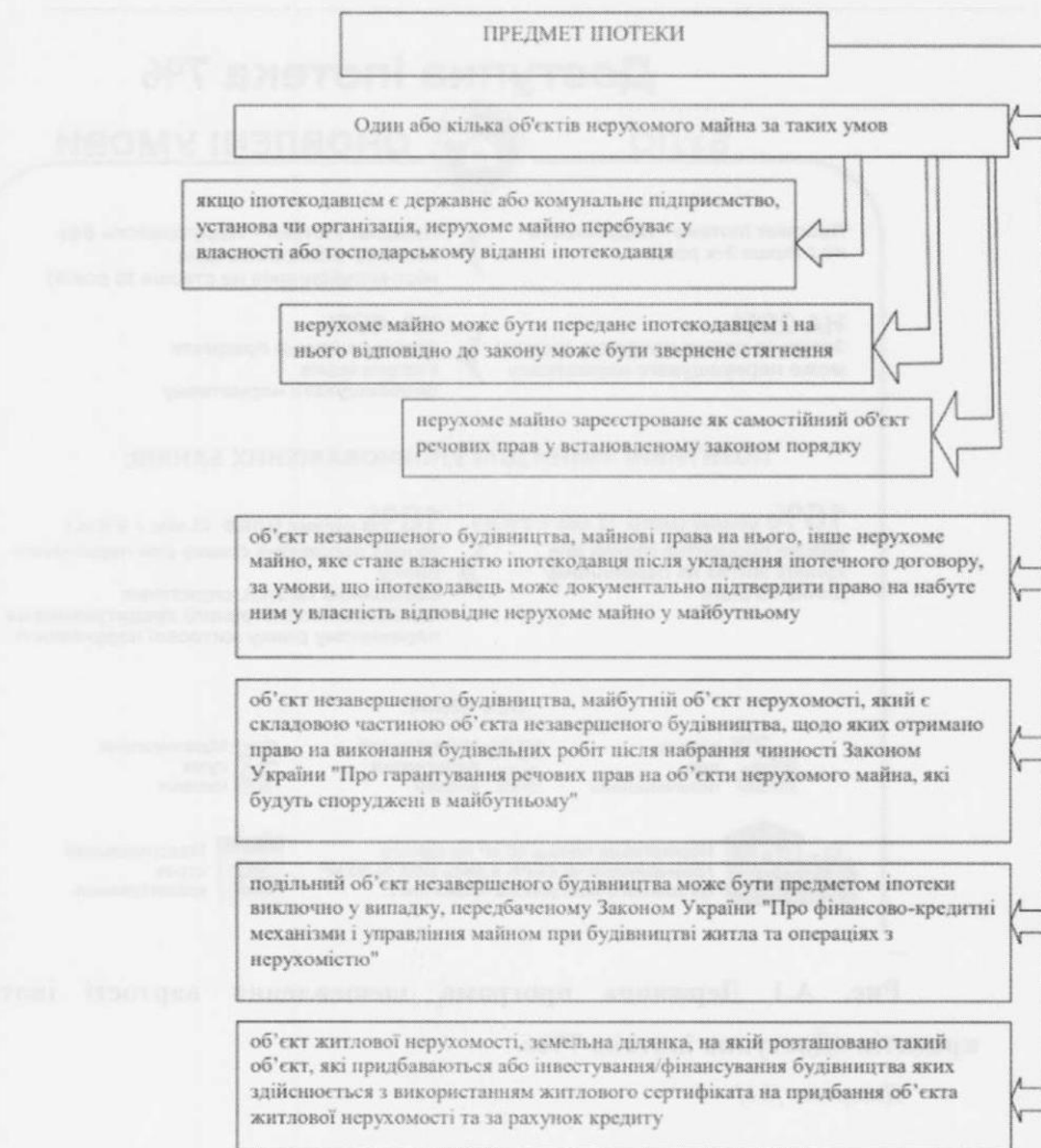


Рис. Б.1 Визначення предмету іпотеки згідно чинного законодавства України

Джерело: [8]



Рис. В.1 Принципи іпотечного кредитування

Джерело: : [27]

Додаток Г

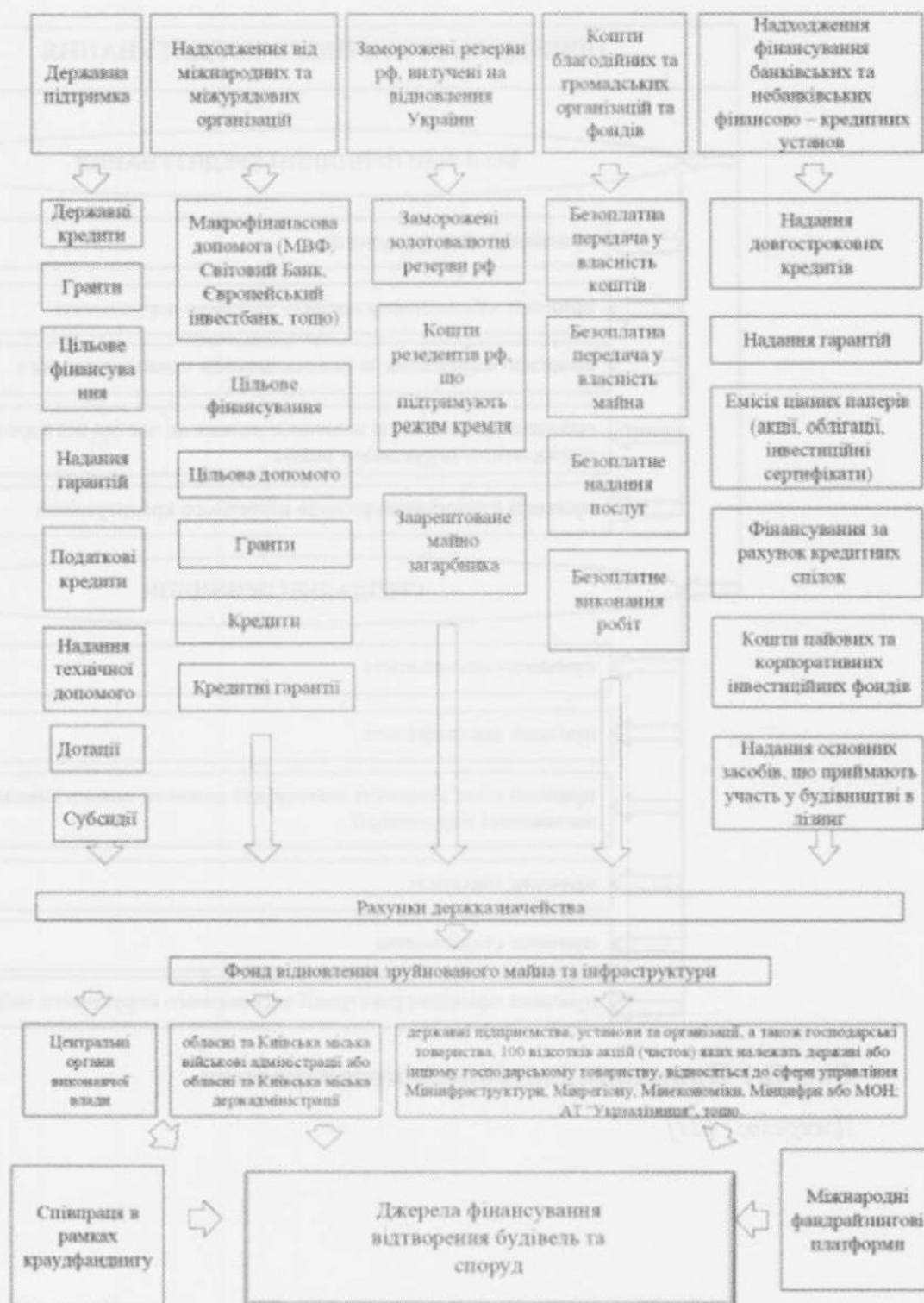


Рис. Г.1 Структурована схема механізму відновлення зруйнованого житлового фонду для населення

Джерело: [40-42]