

**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ФАКУЛЬТЕТ ФІНАНСІВ ТА ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ

КАФЕДРА ФІНАНСОВИХ РИНКІВ ТА ТЕХНОЛОГІЙ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА (ПРОЄКТ)

на тему: «РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ»

Здобувача вищої освіти II рівня, II курсу, ФМД-21-1 групи,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»,
освітня програма «Управління фінансовою та страховою діяльністю»

(підпис)

Позднякова Ольга Олегівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Науковий керівник

(підпис)

Вергелюк Юлія Юріївна, к.е.н., доцент

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Керівник освітньо-професійної
програми

(підпис)

Чуницька Ірина Іванівна, д.е.н., професор

Допущено до захисту за рішенням кафедри фінансових ринків та технологій
протокол від «25» 01 2023 № 13

Завідувач кафедри

Коваленко Юлія Михайлівна, д.е.н., професор

Ірпінь – 2023

Реєстрація № 6 26.01.2023р. Ж
(дата) (підпис відповідальної особи)

Результати перевірки до захисту 20.01.23р. [підпис]
(до захисту, на доопрацювання) (дата) (підпис)

Результат захисту 98 (вигук масо) 06.02.2023 Ж
(оцінка) (дата) (підпис)

Голова комісії: [підпис] Г.В. Майорова
(підпис) (ініціали, прізвище)

Члени комісії:

<u>[підпис]</u> (підпис)	<u>Ю.М. Коваленко</u> (ініціали, прізвище)
<u>В</u> (підпис)	<u>С.В. Демченко</u> (ініціали, прізвище)
<u>[підпис]</u> (підпис)	<u>Ю.Ю. Вергелюк</u> (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		Воронцов Ю.А.
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		Майборода Т.В.
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	22		Новосілля Ю.Н.
4. Апробація (участь у конференціях)	від 0 до 10	9		Ошчипко С.В.
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	50		Воронцов Ю.А.
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	94		Сидоренко Н.І.

Оцінювання кваліфікаційної роботи науковим керівником - 45 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)	16.02.2023	Майборода Т.В. Новосілля Ю.Н. Ошчипко С.В. Воронцов Ю.А. Сидоренко Н.І.

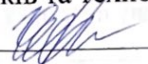
Правила переведення оцінок до національної шкали та шкали ЕКТС

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	
60-69	D	3 (задовільно)
50-59	E	
35-49	FX	2 (незадовільно)

Факультет фінансів та цифрових технологій
Кафедра фінансових ринків та технологій
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Освітня програма «Управління фінансовою та страховою діяльністю»

Затверджую

В.о. завідувача кафедри фінансових
ринків та технологій

 Ірина ЧУНИЦЬКА
« 18 » 10 2021

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

Позднякової Ольги Олегівни

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема кваліфікаційної роботи (проекту)

Розвиток іпотечного ринку в Україні

Затверджена наказом ректора від 01.11.2021р. № 1550

2. Строк здачі закінченої роботи 23.11.2022

3. Мета роботи полягає у поглибленні теоретико-методичних засад та виокремленні перспектив розвитку іпотечного ринку в Україні.

4. Об'єктом дослідження виступають економічні відносини, що виникають між учасниками іпотечного ринку.

5. Предметом є процес розвитку іпотечного ринку України.

Орієнтована база дослідження Національний банк України, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

6. Вихідні дані до роботи: нормативно - законодавчі акти, наукові статті, монографії, офіційні джерела статистики, Інтернет-ресурси, підручники, тощо.

7. Перелік графічного матеріалу: таблиці, схеми, рисунки

Зміст випускної кваліфікаційної (дипломної) роботи (перелік питань за кожним розділом) Розділ 1. Теоретичні-методологічні аспекти іпотечного ринку України. 1.1 Підходи до вивчення сутності та функції іпотечного ринку. 1.2 Загальна характеристика правового регулювання іпотечного кредитування. Розділ 2. Аналіз сучасного стану та тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні. 2.1 Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні. 2.2 Аналіз доступності житлової нерухомості та оцінка житлового кредитування України. Розділ 3. Перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні.

8. 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	18.11.2022 р.	25.10.2022
2	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника та подання її на повторну перевірку керівнику	25.11.2022 р.	23.11.2022
3	Попередній захист кваліфікаційної роботи	28-30.11.2022 р.	29.11.2022
4	Отримання відгуку наукового керівника кваліфікаційної роботи	20-23.01.2023 р.	22.01.2023
5	Рецензування кваліфікаційної роботи	24-26.01.2023 р.	25.01.2023
6	Надання кваліфікаційної роботи для перевірки на плагіат	10.01.2023 р.- 17.01.2023 р.	11.01.2023
7	ЗАХИСТ	06.02.2023 р.	06.02.2023

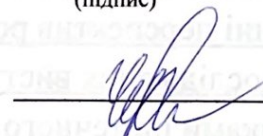
9. Дата видачі завдання «18» 10 2021

10. Науковий керівник кваліфікаційної роботи (проекту)


(підпис)

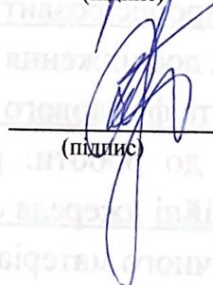
Вергелюк Ю.К.
(прізвище, ініціали)

11. Гарант освітньо-професійної програми


(підпис)

Чуницька І.І.
(прізвище, ініціали)

12. Завдання до виконання отримав здобувач вищої освіти


(підпис)

Позднякова О.О.
(прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Розвиток іпотечного ринку в Україні

Назва випускної кваліфікаційної (дипломної) роботи

Мета роботи полягає у поглибленні теоретико-методичних засад та виокремленні перспектив розвитку іпотечного ринку в Україні.

Завданнями є: розкриття підходів до вивчення сутності та функції іпотечного ринку; здійснення загальної характеристики правового регулювання іпотечного кредитування; проведення загальних трендів розвитку іпотечного ринку в Україні; проведення аналізу доступності житлової нерухомості та оцінка житлового кредитування України; розроблення перспектив розвитку іпотечного ринку в Україні.

Предметом є процес розвитку іпотечного ринку України.

Об'єктом дослідження виступають економічні відносини, що виникають між учасниками іпотечного ринку

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

За результатами дослідження сформульовані висновки та рекомендації щодо пріоритетів розвитку іпотечного ринку України.

Одержані результати можуть бути використані регулятором іпотечного ринку при розробленні та впровадженні стратегії розвитку іпотечного ринку України в майбутніх періодах.

Кваліфікаційна робота містить 58 сторінок, 5 таблиць, 9 рисунків, список використаних джерел з 52 найменувань та 5 додатків.

Ключові слова: іпотечний ринок, іпотека, нерухомість, житлове кредитування.

Рік виконання дипломної роботи – 2021-2022 рр.

Рік захисту роботи – 2023 р.

ANNOTATION

Development of the mortgage market in Ukraine

The purpose of the work is to deepen the theoretical and methodological foundations and highlight the prospects for the development of the mortgage market in Ukraine.

The tasks are: disclosure of approaches to studying the essence and function of the mortgage market; implementation of the general characteristics of the legal regulation of mortgage lending; implementation of general trends in the development of the mortgage market in Ukraine; conducting an analysis of the availability of residential real estate and assessing housing lending in Ukraine; development of prospects for the development of the mortgage market in Ukraine.

The subject is the process of development of the Ukrainian mortgage market.

The object of the research is the economic relations that arise between the participants of the mortgage market.

The basis of the research is the National Bank of Ukraine and the National Securities and Stock Market Commission.

Based on the results of the research, conclusions and recommendations were formulated regarding the priorities of the development of the mortgage market of Ukraine.

The obtained results can be used by the mortgage market regulator when developing and implementing a strategy for the development of the mortgage market of Ukraine in future periods.

The qualification work contains 58 pages, 5 tables, 9 figures, a list of used sources with 52 titles and 5 appendices.

Keywords: mortgage market, mortgage, real estate, home lending.

The year of completion of the thesis is 2021-2022.

The year of job protection is 2023.

Тема: Розвиток іпотечного ринку в Україні

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1.ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ	6
1.1 Підходи до вивчення сутності та функції іпотечного ринку	6
1.2. Загальна характеристика правового регулювання іпотечного кредитування	15
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ.....	22
2.1. Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні	22
2.2. Аналіз доступності житлової нерухомості та оцінка житлового кредитування України	30
РОЗДІЛ 3.ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ..	40
ВИСНОВКИ.....	46
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49
ДОДАТКИ.....	55

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Розвиток іпотечного ринку є важливим та актуальним завданням для реформування економіки так і забезпечення українців необхідною нерухомістю, які втратили своє житло в наслідок військового вторгнення Росії, тому створення адекватних умов для населення, які відповідатимуть сучасним вимогам іпотечного ринку з відповідною структурою та інституційними складовими.

В умовах повномасштабного вторгнення агресора росії на територію України призводить до активізація ринку іпотечного ринку, що важливим завданням відновлення як кредитного ринку, так і економіки України в цілому, а також формування відповідного сучасним потребам фінансового ринку з відповідною структурою та інституційними складовими. Формування іпотечного ринку вирішує як економічні проблеми активізації та ефективного розподілу фінансових ресурсів, так і соціальні проблеми залучення різних верств населення до задоволення своїх потреб через механізми іпотечного ринку. Це зумовлює необхідність розробки та впровадження в Україні алгоритмів забезпечення теоретичного обґрунтування з урахуванням особливостей національної економіки та існуючих світових тенденцій розвитку іпотечного ринку.

Стан і ступінь розробки проблеми аналізу та сучасних тенденції 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., ДіденкоЛ.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., Федина В.В., Шиндель В.С., Юркевич О.М. та інші.

Мета роботи полягає у поглиблені теоретико-методичних засад та виокремлені перспектив розвитку іпотечного ринку в Україні. Для цього необхідно вирішити завдання:

- розкрити підходи до вивчення сутності та функції іпотечного ринку;
- здійснити загальну характеристику правового регулювання іпотечного кредитування;
- провести загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні;
- провести аналіз доступності житлової нерухомості та оцінка житлового кредитування України;
- розробити перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні. (поправити у відповідності до змін в плані).

Об'єктом дослідження виступають економічні відносини, що виникають між учасниками іпотечного ринку.

Предметом є процес розвитку іпотечного ринку України.

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

Методи дослідження. Для вирішення поставлених у роботі завдань використано такі загальнонаукові та специфічні методи і прийоми наукового пізнання, а саме: 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.

Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у запропонованих напрямках розвитку іпотечного ринку в Україні.

Апробація результатів роботи. Результати дослідження апробовано на Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасний стан та перспективи розвитку науки, освіти, технологій» - 2022 рік (м. Полтава). Опубліковано тези на тему: «Податкові стимули розвитку іпотечного кредитування».

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Підходи до вивчення сутності та функції іпотечного ринку

Розвитку іпотечного ринку України є одним із важливих показників її соціально-економічної ефективності, оскільки відображає здатність країни залучати фінансові ресурси та їх перерозподіл, сприяє капіталізації реального сектору, демонструє вирішення проблеми забезпечення громадян житлом.

Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найважливіших проблем, які потребують невідкладного вирішення. Іпотечний ринок в Україні відстає від інших країн Східної та Центральної Європи в іпотечному кредитуванні, що негативно впливає на темпи його розвитку та вирішення соціально-економічних проблем. Розвиток інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, пов'язаною з потребою впровадження механізмів кредитування [15].

Роль іпотечного ринку в Україні досить складно переоцінити, оскільки забезпечення населення житлом є однією з найгостріших соціальних проблем. Крім того, іпотечний ринок несе у собі великий потенціал для розвитку економіки країни та кредитної системи зокрема. Іпотечний ринок дозволяє перетворити нерухомість на оборотний капітал, дає можливість кредиторам отримувати гарантований дохід, а населенню фінансуватиме покупку житла.

Неодноразово підкреслюється важлива роль іпотечного ринку в економічному розвитку країни, адже за допомогою іпотечних кредитів, завдяки їх здатності стимулювати інвестиції, можна вирішити низку складних економічних і соціальних проблем. Сьогодні вчені досліджують передумови розвитку вітчизняного іпотечного ринку та роль держави в цьому процесі. Однак ці питання мають вирішуватись за наявності достатньої теоретичної бази та єдиної концепції побудови національної іпотечної системи. Враховуючи розрізненість та дискусійність існуючої теоретичної бази, багатоваріантність трактування основних визначень, важливо вивчити економічну природу

іпотечного ринку, його основні риси та структуру, що має передувати аналізу методів та способів побудови національної іпотечної системи [9].

Постійно підкреслюється важлива роль іпотечного ринку в економічному розвитку країни, адже за допомогою іпотечних кредитів можна вирішити ряд складних економічних і соціальних проблем, оскільки вони можуть стимулювати інвестиції.

Фактично у вітчизняній та зарубіжній літературі можна виділити чотири підходи до розгляду сутності іпотечного ринку:

- деякі вчені розглядають його як ринок іпотечних кредитів і розуміють під ним економічні відносини, що виникають при видачі та обслуговуванні іпотечних кредитів;
- деякі вчені розуміють під іпотечним ринком трактують сегмент ринку позичкових капіталів, де відбувається перерозподіл позичкових капіталів, забезпечених заставою нерухомого майна;
- низка вчених стверджує, що іпотечний ринок – це сегмент ринку цінних паперів, на якому здійснюється купівля-продаж іпотечних облігацій.
- інші дослідники трактують іпотечний ринок як само відтворювану систему, яка включає економічні відносини від накопичення фінансових ресурсів для іпотечного кредитування до рефінансування іпотечних активів [4, с. 56].

Іпотечний ринок потребує кількох пояснень. По-перше, щодо сегментації та структурування іпотечного ринку за групами та видами фінансових активів ринок нерухомості є сегментом фінансового ринку, так само як ринок капіталу та страхового ринку.

По-друге, іпотечний кредит який завжди має інвестиційний характер (особливо у разі житлової та сільськогосподарської іпотеки). Крім того, ринок страхування, ринок цінних паперів, ринок супутніх та допоміжних послуг та інші сегменти фінансового ринку беруть активну участь в іпотечному кредитуванні, у зв'язку з чим, на наш погляд, недоцільно вказувати сегменти, на

яких виникають дані відносини, оскільки може звужити межі іпотечного ринку, залишивши поза межами важливі економічні процеси [9].

У вітчизняній літературі ототожнюють поняття «іпотечний ринок» та «іпотечне кредитування».

Іпотечний ринок є складовою ринку позичкового капіталу, у якому акумулюються довгострокові грошові накопичення з допомогою випуску іпотечних облігацій, які застосовуються для надання кредитів під заставу землі та іншого нерухомого майна.

Іпотечний кредитування – це особлива форма кредиту, що надається під заставу нерухомості – землі, виробничих чи житлових будинків тощо.

Тому іпотечний ринок та іпотечне кредитування не являються синоніми, оскільки саме іпотечне кредитування є складовою та відбувається на іпотечному ринку.

Проаналізуємо трактування поняття «Іпотечний ринок» українськими науковцями (табл.1.1).

Таблиця 1.1

Визначення сутності поняття «Іпотечний ринок»

Автор	Визначення
Гарбузова В. С	Іпотечний ринок представляється як сферу, де накопичуються довгострокові грошові кошти до випуску іпотечних зобов'язань, що застосовуються надання кредиту під заставу нерухомості [2, с. 69].
Губа М.О., Губа О.І.	Іпотечний ринок є складовою частиною ринку позичкових капіталів, де шляхом випуску іпотечних облігацій акумулюються довгострокові грошові заощадження, які використовуються для надання позик під заставу землі та іншої нерухомості. Основою функціонування іпотечного ринку є система економічних відносин, організованих на основі певних принципів і правових норм, що виникають на іпотечному ринку [4, с. 55].
Журавльова Т.О.	Іпотечний ринок - це сукупність соціально-економічних відносин з купівлі-продажу іпотечних кредитів, які пов'язанні з використанням нерухомого майна для забезпечення грошових або майнових зобов'язань. Предметом купівлі-продажу на іпотечному ринку є право вимоги нерухомого майна, що використовується для забезпечення фінансових зобов'язань у разі невиконання зобов'язань [11, с. 42].
Крекотень І. М.	Іпотечний ринок є системою, що складається з первинного та вторинного іпотечного ринку, ринку іпотечних цінних паперів та ринку нерухомості для придбання нерухомості фізичними та юридичними особами [18].

Марачевська А. В.	Іпотечний ринок - ринок іпотечних кредитів, що надаються банками та іншими установами домогосподарствам з метою придбання під заставу житла, розміщених фінансових активів на ринку з метою залучення ресурсів для іпотечного кредитування [21 с. 159].
----------------------	---

Джерело: складено автором на основі матеріалів [2, 4, 11, 18, 21].

Підсумовуючи вище зазначенні трактування «іпотечний ринок», дійшли висновку, що слід розуміти іпотечний ринок як складову ринку позичкових капіталів, де шляхом випуску іпотечних облігацій акумулюються довгострокові грошові накопичення, які використовуються для надання кредитів під заставу нерухомості.

Представники сучасної наукової думки Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшміт І. трактувати іпотечний ринок як систему економічних і правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на взаємопов'язаних фінансових ринках та іпотечному ринку з приводу акумуляції вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів, проведення інвестиційних операцій на іпотечному ринку [11, с.43].

Дане трактування потребує кількох пояснень. По-перше, щодо сегментації та структурування іпотечного ринку за групами та видами фінансових активів ринок нерухомості є сегментом фінансового ринку, так само як ринок капіталу та страховий ринок. По-друге, іпотечний ринок, завжди має інвестиційний характер (особливо у разі житлової та сільськогосподарської іпотеки).

Крім того, ринок страхування, ринок цінних паперів, ринок супутніх і допоміжних послуг та інші сегменти фінансового ринку активно задіяні на іпотечному ринку, а тому зазначення сегментів, на яких виникають ці відносини, є недоцільним, оскільки це може звужити межі іпотечного ринку залишаючи позаду важливі економічні процеси.

Іпотечний ринок є однією зі складових частин ринку довгострокового капіталу, що забезпечує залучення довгострокових ресурсів у даний сектор економіки та є складовою частиною ринку іпотечного капіталу (рис. 1.1).

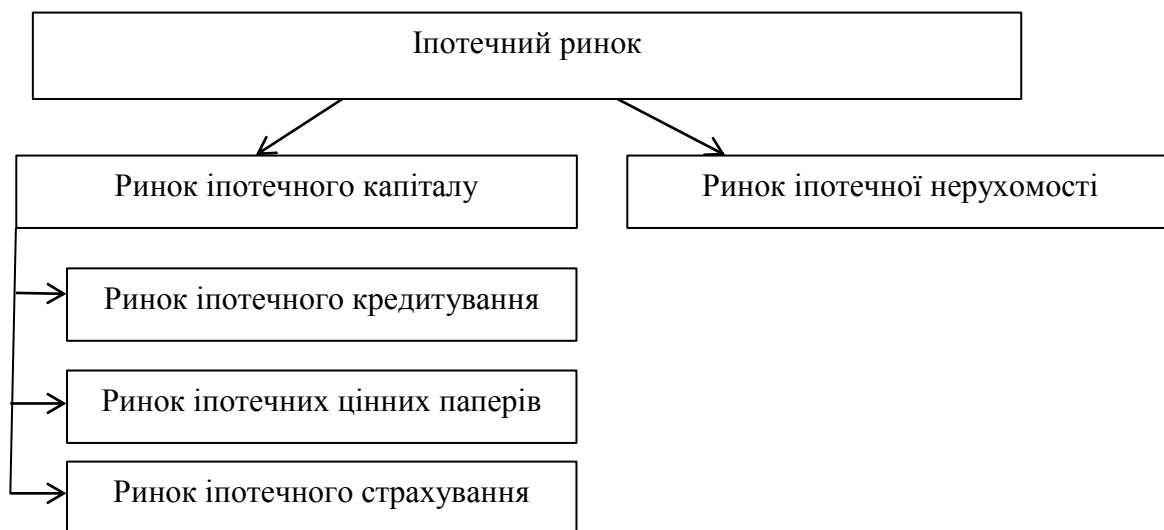


Рис. 1.1. Структура іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі матеріалів [33].

Структура іпотечного ринку - це система, яка використовується як сукупність елементів, пов'язаних у єдине ціле, які створюють єдину іпотечну систему та взаємодіють за допомогою іпотечного механізму з метою ефективного розподілу ресурсів у довгостроковій перспективі, тобто, іпотечного кредитування під заставу нерухомості.

Відносини на іпотечному ринку, характеризуються рисами, а саме:

- забезпечення нерухомого майна із збереженням за іпотекодавцем права володіння та користування предметом іпотеки;
- довгостроковість іпотечного процесу;
- функціонування у формі іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів;
- особливий механізм руху, зумовлений інституційною організацією іпотечного ринку;
- спрямованість на формування мотивації інвестування на ринку нерухомості [17].

Звичайно, природу розвитку іпотечного ринку неможливо пояснити без розуміння природи сучасних фінансових ринків та їх взаємозв'язків, а також

інших ринків, зокрема ринків товарів, таких як земля, житло, промислова та комерційна нерухомість.

Іпотечний ринок виник певному етапі розвитку іпотеки. Передумовою цього стало формування ринків землі та нерухомості, формування фінансових ринків, функціонування сучасних інвестиційних систем, недержавних пенсійних систем. Під механізмом іпотечного кредитування розуміється сукупність взаємозалежних та взаємозумовлених компонентів іпотечного кредитування. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування включає три визначальних компоненти: інституційно-кадровий; інституційно-організаційне та інституційно-правове забезпечення державного іпотечного кредитування [11, с.42].

Ефективність поведінки процедури іпотечного кредитування залежить від взаємозв'язку та взаємного впливу всіх складових механізму іпотечного кредитування, що представлено на рисунку 1.2.



Рис.1.2. Елементи іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі матеріалів [23, с. 209].

На іпотечному ринку об'єкти іпотечних кредитів тісно пов'язані з суб'єктами іпотечних правовідносин. Іпотечні кредитори вступають у іпотечні відносини, використовуючи іпотечні активи як заставу. Основою функціонування іпотечного ринку є організована на основі певних принципів і правових норм система економічних відносин, що виникають при купівлі-продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю [30, с. 203].

Іпотечний ринок ділиться на первинний і вторинний залежно від цього, які суб'єкти іпотечного ринку беруть участь у іпотечних зобов'язаннях.

Первинний іпотечний ринок — це сегмент іпотечного ринку, який охоплює комерційні відносини, що виникають, коли банки купують і продають іпотечне забезпечення. При цьому іпотекодавець, який виплачує основну суму кредиту та відсотки банку-покупцеві іпотеки, передає іпотеку банку-покупцю на обслуговування. Безсумнівно, купити іпотеку можуть тільки ті кредитні організації, які мають достатню ліквідність [42, с. 39].

Первинний іпотечний ринок визначається відносинами між іпотекодавцем і банком, а інструментом первинного іпотечного ринку є застава. Видається при наданні кредитною організацією іпотечного кредиту, якщо його видача передбачена іпотечним договором.

Застава - правовстановлюючий документ, який засвідчує передачу боржником у заставу належного йому нерухомого майна (землі, будівель, споруд). Видається кредитору і знаходиться у нього до завершення розрахунків з боржником. У разі прострочення сплати боргу кредитор має право продати заставлене майно або стати його власником. Іпотека закладається в нотаріальній конторі та реєструється в кадастровій книзі [41, с. 124].

Первинний ринок був широковідомим, коли починався розвиток іпотеки, але сьогодні обсяги первинного іпотечного ринку не значні, це пов'язано з появою на іпотечному ринку інвесторів, які мали можливості та бажання отримати додатковий прибуток за допомогою надійних з низьким рівнем ризику вкладень. Такі можливості забезпечувалися вкладенням у цінні папери,

забезпечені заставою, які могли бути випущені та продані інвесторам спеціалізованими іпотечними банками. Варто зазначити, що надійність цих цінних паперів забезпечувалася та забезпечується жорсткими законодавчими обмеженнями напрямів розміщення коштів, умов кредитування, чіткою спеціалізацією діяльності банків як на активних, так і пасивних операціях [42, с.89].

Вторинний іпотечний ринок виник із появою спеціалізованих банківських установ та їх виходом на фінансовий та іпотечні ринки.

Вторинний іпотечний ринок — це частина іпотечного ринку, яка охоплює відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами, щодо купівлі та продажу нерухомості, іпотечних боргів, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів, у даному випадку цей кредитор стає іпотекодавцем, інвестором іпотекодержателем (рис. 1.3). Якщо продаж іпотечних цінних паперів інвестору, то вторинний іпотечний ринок функціонує як однорівневий [43].

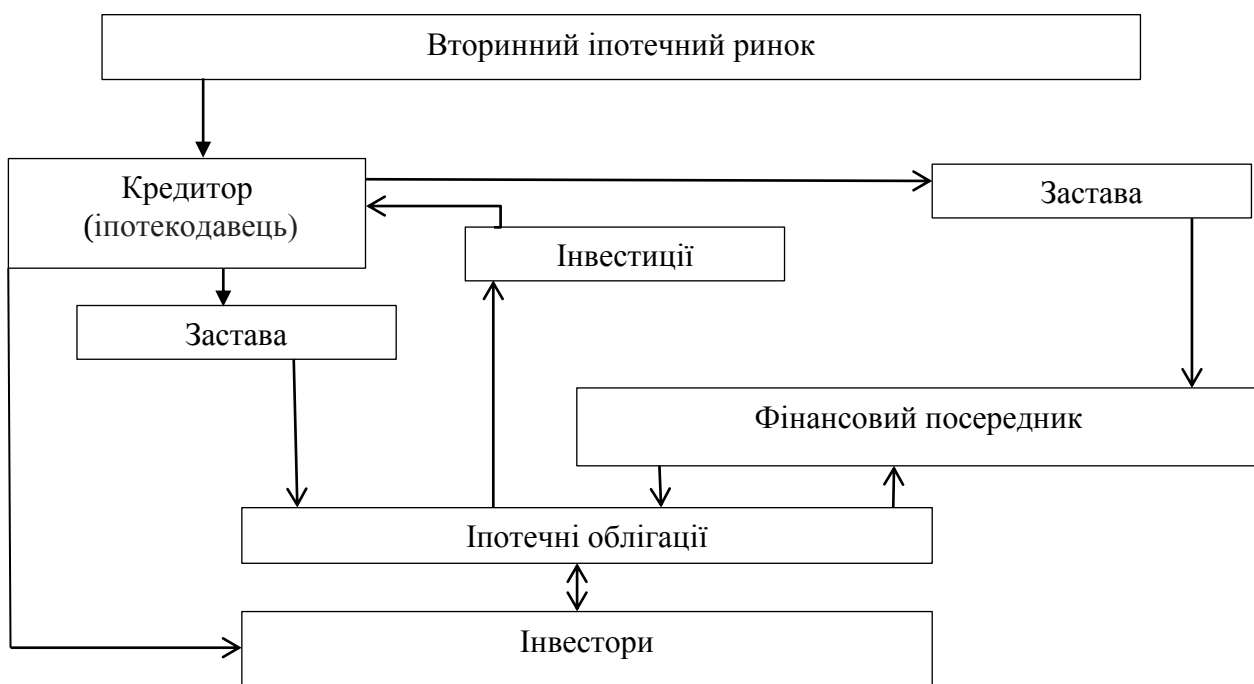


Рис.1.3. Процеси, які відбуваються на вторинному іпотечному ринку

Джерело: складено автором на основі матеріалів [43].

Вторинний іпотечний ринок складається з ланцюжка, який його характеризує:

«позичальник - банк – інвестор» - однорівнева модель вторинного іпотечного ринку, або «позичальник - банк - посередник – інвестор» - дворівнева модель вторинного іпотечного ринку [30, с. 206].

На першому етапі вторинного іпотечного ринку банк надає позичальнику іпотечний кредит. З метою отримання коштів для подальшої кредитної діяльності банк має право здійснювати рефінансування шляхом випуску іпотечних облігацій (для цього банки формують пули застави).

На другого етапі з урахуванням заставного пулу банк випускає іпотечні облігації терміном від 1 до 10 років. Найбільш поширені терміни – 3, 5 та 10 років. Структура та розміри пулів постійно змінюються. Відповідно до законодавства банки зобов'язані постійно підтримувати баланс між сумою активів пулу та сумою зобов'язань у вигляді облігацій. Облігації зазвичай погашаються наприкінці терміну одноразовим платежем, а відсоткові платежі провадяться щорічно [19].

Банки-емітенти продають іпотечні облігації великим інвесторам: страховим компаніям, пенсійним фондам, іншим інвестиційним фондам і т. д. Ця модель використовується в багатьох країнах Європи.

Двохрівнева модель вторинного іпотечного ринку передбачає, що іпотечний кредитор може отримувати кошти на подальшу кредитну діяльність шляхом продажу заставних спеціалізованих іпотечних установ (CIU).

Згідно з Новою Базельською угодою цей процес називається сек'юритизацією, що означає передачу банком іншим особам своєї власності та ризиків, пов'язаних із впливом кредитних ризиків. Спеціалізовані іпотечні установи для забезпечення застави, випускає іпотечні цінні папери та продає їх інвесторам, тобто заставні кошти повністю вилучається з балансу іпотечного кредитора та передається на баланс спеціалізованих іпотечних установ, який є емітентом іпотечних цінних паперів [43].

Важливим фактором розвитку є присутність держави на іпотечному ринку, а саме: державне регулювання іпотечного ринку, державне стимулювання іпотечного кредитування та спрямування заощаджень населення

на інвестиційні цілі. Формування іпотечного ринку у вітчизняних умовах потребує використання ресурсів державного бюджету для прямої фінансової підтримки іпотечних кредитних відносин, зокрема, субсидування кредиторів з метою компенсації пільгових (доступних) процентних ставок за іпотечними кредитами та надання субсидій позичальникам щоб знизити високі процентні ставки [40].

Отже, іпотечний ринок – це система відносин між суб'єктами господарювання на фінансовому ринку, заснована на певних принципах і нормах, що стосуються акумулювання вільних коштів, їх розміщення у вигляді іпотечних кредитів і рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного або соціального ефекту. Іпотечний ринок є невід'ємною єдністю ринків позичкового капіталу, фондового ринку та нерухомості, а також сегментів страхового ринку та ринку супутніх послуг. Іпотечний ринок ділиться на первинний, що являє сукупність відносин, що виникають при видачі та обслуговуванні іпотечних кредитів та вторинний – це система відносин, що виникають при рефінансуванні та реформуванні іпотечної заборгованості.

1.2. Загальна характеристика правового регулювання іпотечного кредитування

В даний час іпотека займає важливе місце серед інститутів цивільного права, оскільки широко використовується як ефективний механізм забезпечення виконання зобов'язань. Для повного розуміння іпотечних правовідносин на іпотечному ринку, а також удосконалення чинного законодавчого регулювання необхідно вивчити процес становлення інституту та еволюцію його правових засад.

Набуття незалежності України зумовило необхідність формування нової правової бази держави. Так, для нормального формування ринкових відносин в Україні невідкладними питаннями були кодифікація законодавства, розробка та

набрання чинності рядом актів для врегулювання цивільно-правових відносин. Значним гальмівним чинником у розвиток іпотечних правовідносин було відсутність приватної власності.

Пріоритетними напрямками становлення та розвитку іпотечного ринку в Україні стали формування нормативно-правової бази з питань іпотеки з метою впровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, удосконалення системи оцінки нерухомості, стандартизація діяльності на іпотечному ринку та визначення механізмів страхування іпотечних кредитів, регулювання випуску та обігу іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних банків та інших установ, розширення наукових досліджень іпотечних проблем та іпотечного ринку, підготовка висококваліфікованих іпотечних фахівців.

В Україні розвиток іпотечного ринку є одним із пріоритетів діяльності Кабінету Міністрів України, адже завдяки цьому можна вирішити низку проблем, пов'язаних із різними галузями національної економіки. Незважаючи на досить динамічний розвиток іпотечного ринку в Україні його рівень розвитку залишається незадовільним.

Розвиток іпотечного ринку в першу чергу залежить від адекватного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку - надійний захист як для іпотечного кредитора, так і для позичальника, а з іншого – створювати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення іпотечного кредитування та весь спектр правовідносин у цій сфері. Донедавна відсутність такого законодавства практично не дозволяла розвивати іпотечний ринок в Україні [1].

Проведемо аналіз розвитку законодавчої бази іпотечного ринку та іпотечного кредитування в Україні.

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» сутність поняття «іпотека» розкривається як «вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, яке залишається у володінні та користуванні заставника, згідно з яким заставоутримувач має право на отримання задоволення у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання своїх вимог за рахунок

іпотеки переважно до інших кредиторів цього боржника у встановленому порядку [33].

Закон України «Про іпотеку» вирішує низку організаційно-правових проблем, які мали суттєво вдосконалити практичне застосування іпотеки та дати змогу уніфікувати правила її здійснення із загальноприйнятими міжнародними стандартами. Відповідно до закону, дозволяється передавати в іпотеку землі сільськогосподарського призначення та незавершене будівництво. Закон також регулює позасудовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки, що дозволить кредитору швидко та якісно задовольнити свої вимоги. Також слід зазначити, що цим законом також вперше зроблена спроба закріпити на законодавчому рівні порядок виселення наймачів із житла, на яке звернено стягнення за договором іпотеки [33].

Чинні норми Закону «Про іпотеку» також не визначають умов функціонування вторинного ринку іпотечних цінних паперів. Початковий продаж, коли емітент продає ці цінні папери інвестору, було врегульовано, але подальший механізм передачі права власності не передбачено [33].

Безумовно, необхідно прийняти Закон «Про іпотечні цінні папери», який, крім запровадження механізму функціонування вторинного ринку іпотечних цінних паперів, має встановити жорсткі умови для їх емітентів.

У Законі України «Про споживче кредитування» зазначено, що іпотечне кредитування з одного боку сприяє для подолання протиріччя між поточними доходами та заощадженнями населення та високими витратами, з іншого боку, житло є найдорожчим придбанням у структурі витрат домогосподарств за поточного рівня середнього доходу. Вирішення цього економічного протиріччя може бути досягнуто шляхом створення сприятливих умов для залучення ресурсів з фінансового ринку на іпотечний ринок. Це питання особливо актуальне для молодих людей, які бажають мати власне житло та мати можливість його придбання, тобто мати основні засоби для прийняттого життя [36].

Відповідно до ст. 47 Конституції України основним показником соціальної доступності житла слід вважати рівень доступності житла для громадян, тобто здатність громадян самотійно або через державу вирішувати свої житлові проблеми, реалізуючи своє конституційне право на житло. ефективність державної житлової політики [16].

У сучасних умовах на практиці банківської діяльності України виникають

проблеми з реалізацією принципу захисту прав кредитора та невідворотності зобов'язань щодо повернення кредиту, а також не виконуються судові рішення щодо майна, на яке має бути стягнено, а тому ризик кредитора є високим, оскільки він постійно стикається з загрозою того, що його вимоги не можуть бути задоволені за рахунок вартості заставленого майна у разі неповернення боргу. В таких умовах іпотечне кредитування стає дуже ризикованим і нерентабельним.

Житловий кодекс України також передбачає захист забезпечених вимог кредиторів: виселення із займаних жилих приміщень допускається на підставах, встановлених законом, - здійснюється добровільно або в судовому порядку. Незважаючи на те, що ці норми подібні до Закону «Про іпотеку» і в сукупності підтверджують право кредитора на виселення наймачів відповідного будинку, квартири тощо. Житловий кодекс містить і інші норми: відповідно до ст.1329 ст., виселення громадян при зверненні стягнення на набуте ними жиле приміщення за рахунок кредиту (позики) банку або іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам з жилими приміщеннями із житлових фондів для тимчасового проживання [10].

Основоположними для законодавчого регулювання іпотечного ринку є Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України та Господарський кодекс України, дані нормативно-правові акти визначають сутність та окремі аспекти іпотечного ринку.

Важливим кроком у процесі гармонізації законодавства іпотечного ринку із загальноприйнятими стандартами країн континентальної Європи стало прийняття 16 січня 2003 року Цивільного кодексу України, який визначає поняття іпотеки як виду застави на іпотечному ринку [44].

Цивільний кодекс України поняття іпотеки трактує як заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи[44].

Цивільний кодекс України виділив іпотеку, як заставу, яка, у свою чергу, визначалася правом кредитора у разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення прав за рахунок заставленого майна переважно над іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом [44].

Земельний кодекс України регулює деякі питання іпотечного ринку землі та декларує створення Державного земельного банку. Застава землі здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, а також визначає заборони та обмеження на відчуження та цільове використання земельних ділянок, встановлені, що діють за умови застави земельної ділянки.

У разі не виконання зобов'язань з іпотеки заставлена сільськогосподарська земля повинна реалізуватися на електронних торгах. Покупцем земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути особа, визначена Земельним кодексом України [12].

Господарський кодекс України не приділяє особливої уваги іпотечному ринку, згадує її лише побіжно. Незначна увага, що приділяється ГКУ іпотечному ринку, компенсується спеціальним законодавством [3].

Законодавчі основи цільової моделі іпотечного ринку лежать у площині нормативних актів про споживчу кооперацію. Закон України «Про споживчу кооперацію» №2265-ХІІ від 10 квітня 1992 року містить лише рамкові положення про діяльність споживчих товариств. Складність і багато нюансів юридичної сторони житлових прав вимагають більш спеціалізованих

документів для задоволення потреб співробітництва фізичних осіб із метою придбання житла [37].

Питання випуску та обігу іпотечних облігацій регулюються положеннями Закону України «Про іпотечні облігації» № 3273-IV від 22.12.2005 – цей документ мав стати правовою базою для розвитку інвестиційних моделей іпотечного ринку, але вони є саме тією частиною законодавства України, яка відірвана від економічних реалій. Нерозвиненість вітчизняного фондового ринку та відсутність у розпорядженні інвестиційних посередників значних обсягів фінансових ресурсів на рівні країни не дозволяють очікувати розвитку інвестиційних моделей іпотечного ринку в найближчі роки [35].

В інструкціях НБУ про порядок регулювання діяльності банків на іпотечному ринку згадується у двох аспектах: особливості цінних паперів, як активу та встановлення рівня ризикованості іпотечних кредитів та облігацій. Українське законодавство практично не передбачає регулювання обсягу та якості іпотечних активів фінансових установ. Можливо, причиною цього є незначний розвиток іпотечного ринку в Україні [24].

В інструкціях НБУ розкривається механізм банківського іпотечного кредитування визначається як надання комерційними банками кредитів під заставу землі та нерухомості на основі фінансових, організаційних, економічних та правових основ та умов, створюваних для ефективної системи з урахуванням сучасної специфіки етапу розвитку банківської системи. Політика комерційних банків з формування фондів іпотечного кредитування пов'язані з вирішенням трьох завдань:

- з мінімальними витратами знайти джерела інвестиційних ресурсів;
- забезпечити здійснення інвестиційних операцій у певних обсягах та напрямках;
- ефективно використовувати власні, залучені та залучені кошти, вкладені в інвестиційні активи.

Слід зазначити, що згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 «Про затвердження Порядку формування житлового

фонду для тимчасового проживання та Порядку надання та використання житлових приміщень із житлового фонду для тимчасового проживання» існують певні правила однак процедура отримання тимчасового житла надто складна та дуже трудомістка [31].

В Україні діє єдиний Державний реєстр прав, який ґрунтується на державній реєстрації земельних ділянок усіх форм власності та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів з нерухомим майном. Державна реєстрація прав здійснюється за кадастровим номером, присвоєним у встановленому законом порядку.

Отже, провівши загальну характеристику правового регулювання іпотечного кредитування, дійшли висновку, що нормативно-правове регулювання має недоліки та невідповідності у системі регулювання іпотечного кредитування в Україні. Для удосконалення правового регулювання іпотечного кредитування, насамперед потрібно розробити нормативні документи, які забезпечать зниження кредиторських ризиків, що крім збільшення обсягів іпотечного кредитування, сприятиме зниженню ставок за кредитами, а отже, матиме позитивний вплив на всіх учасників іпотечного ринку.

РОЗДІЛ 2.

АНАЛІЗ СТАНУ ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

2.1. Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні

На іпотечному ринку іпотечне кредитування є потужним і чи не єдиним джерелом фінансування операцій на ринку житла. В Україні неприродно низькі обсяги іпотеки: відношення іпотечного портфеля в гривні до ВВП становить менше 1%, а за даними учасників ринку, за останні роки менше 7% угод профінансовано за рахунок іпотеки. Тому відновлення іпотечного кредитування в Україні може стати одним із драйверів економічного зростання. Водночас без вирішення правових та інфраструктурних питань зростання іпотечного ринку може призвести до утворення «цінової бульбашки», що стане джерелом ризику для фінансової стабільності.

В Україні іпотечний ринок формується в умовах поступового покращення таких основних макроекономічних показників, які здебільшого не залежать від роботи лише одного банку, зокрема: загальний стан економіки, позитивна динаміка ВВП, низький рівень інфляції, стабільність національної валюти, наявність резервів та ефективних програм страхування, підвищення інтересу вітчизняних інвесторів до вкладень у боргові цінні папери, що дозволяє забезпечити її динамічний розвиток. Звичайно, фінансові інститути можуть розраховувати лише на ринкові можливості, тому що вони не можуть працювати собі на збиток [42, с. 54].

Іпотека необхідна населенню, забудовникам і банкам, адже іпотечний портфель є одним із найнадійніших, і саме завдяки іпотеці вирішуються соціальні проблеми. Але в Україні, на жаль, немає серйозного та системного підходу з боку держави до стимулювання іпотечного ринку, хоча уряди багатьох країн уже ставлять перед собою амбітну мету запуснути іпотечний ринок ще з середини 2000-х років.

У сучасний етап розвитку основною метою створення системи іпотечного ринку в Україні є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів до фінансово-кредитної сфери та забезпечення функціонування на цьому ринку довгострокового іпотечного кредитування, з використанням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дозволяють поступово знижувати вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів підприємництва та збільшувати терміни кредитування.

Іпотечний ринок в Україні на сучасному етапі знаходиться на відносно низькому рівні як у кількісному, так і якісному відношенні. Детальніше проаналізуємо динаміку іпотечного ринку до ВВП на рис. 2.1.

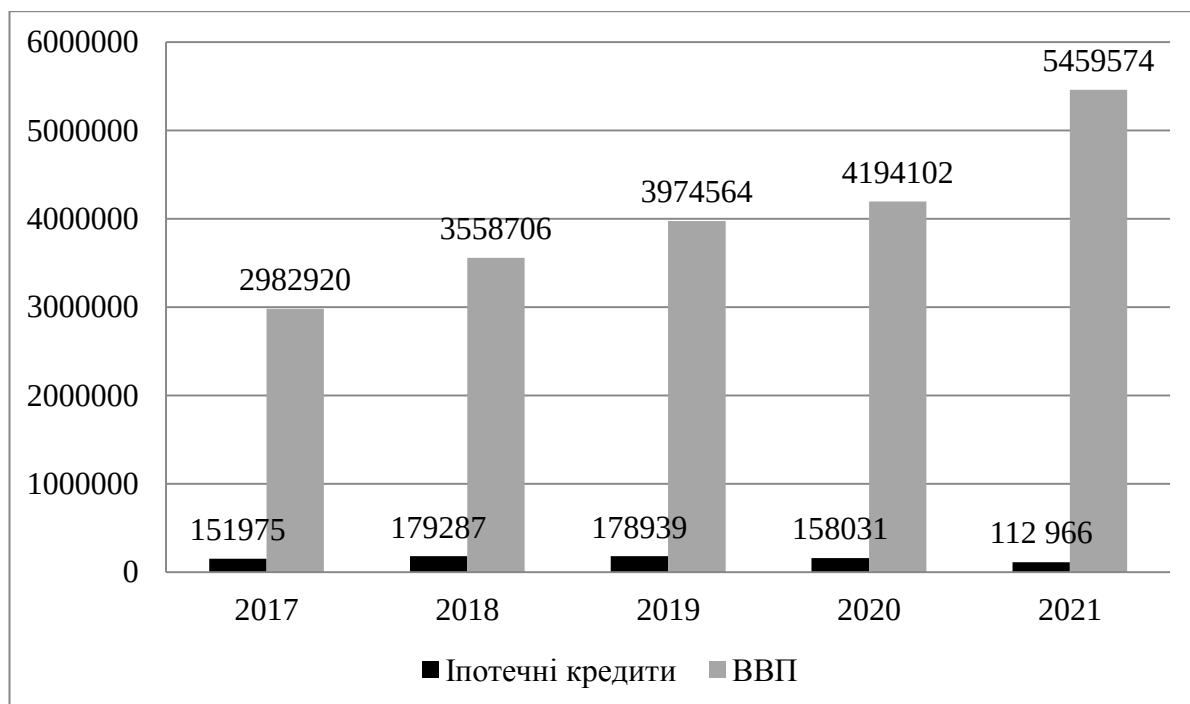


Рис.2.1. Динаміка показників ВВП та виданих іпотечних кредитів на іпотечному ринку в Україні протягом 2017-2021рр., млн грн.

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [24].

Відповідно до даних діаграми (рис.2.1) обсяг ВВП України за досліджуваний період зростає, а обсяги іпотечного кредитування на іпотечному ринку майже залишаються на місці. Найбільше виданих іпотечних кредитів зафіксовано у 2018 році – 179287 млн грн, а найменше у 2021 році 112966 млн грн. У 2020 році обсяг виданих іпотечних кредитів становив 158031 млн. грн. - 4% ВВП (рис.2.2).

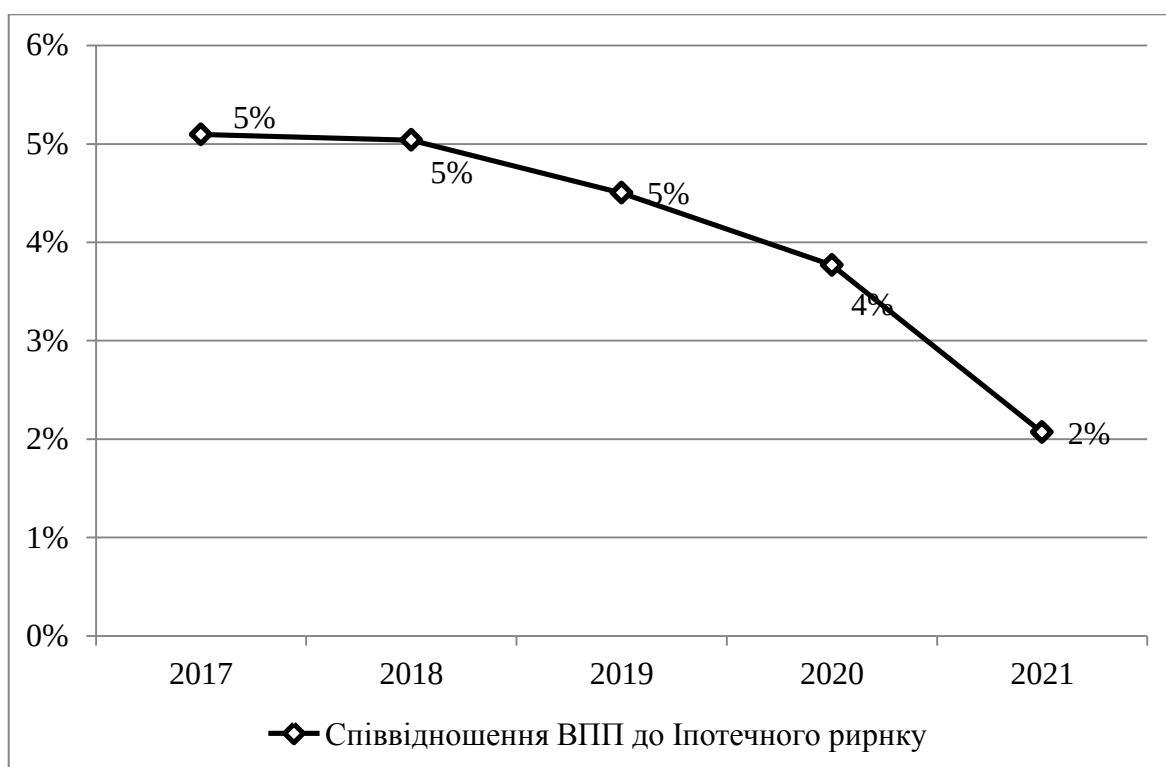


Рис.2.2. Співвідношення показника ВВП до виданих іпотечних кредитів в Україні протягом 2017-2021рр.,%

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [24].

Відповідно рис.2.2 станом на 2020 рік обсяг іпотечного кредитування ВВП становить 4%, що є низьким показником, але у 2021 році був зафіксований найнижчий показник співвідношення ВВП до іпотечного ринку, який ставив лише 2%. У середньому за аналізований період обсяг іпотечних ринку становив 5% до ВВП України.

Як відомо, основними факторами, що характеризують стан іпотечного ринку як у світі, так і в Україні, є конкуренція, ринкова ціна, попит та

пропозиція. У розвинутих країнах дана тенденція є досить позитивною. Це підтверджується тим, що рівень попиту на ринку житла ототожнюється з обсягом будівництва, а ціни, незважаючи на зростання витрат забудовників, залишаються практично незмінними завдяки визначальній конкуренції. При аналізі рівня купівельної спроможності громадян на ринку житла та побудові діаграми на основі даних Національного банку України та Державної служби статистики України проаналізуємо ситуацію в Україні (рис. 2.3).

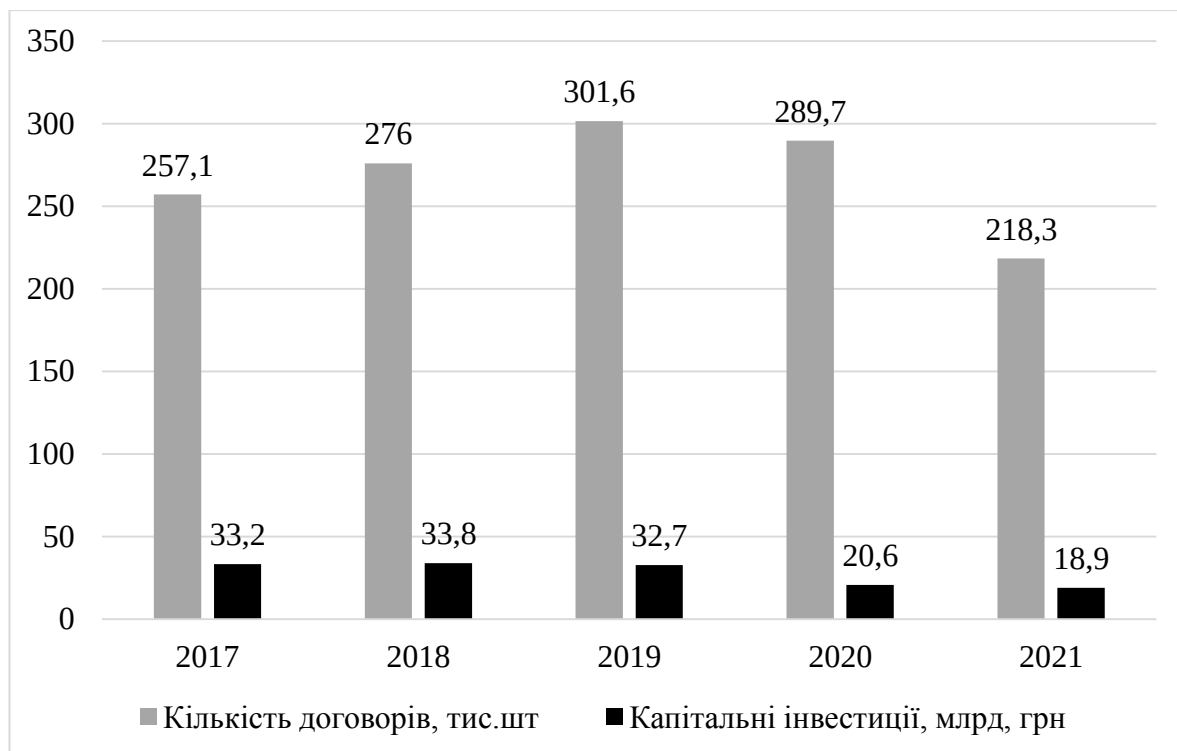


Рис.2.3. Показники, що характеризують купівельну активність населення на іпотечному ринку України за 2017-2021 рр., млн грн.

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [24].

Відповідно до рис. 2.4. протягом усього досліджуваного періоду тенденція кількості договорів купівлі-продажу протягом 2017-2019 рр. збільшувалася, але протягом 2020-2021рр. відбувається тенденція до зменшення, це може бути пов'язано з пандемією COVID-19. Що стосується капітальних вкладень на житлове будівництво, то найменше коштів громадяни вкладали в нерухомість протягом 2020-2021 рр., така ситуація пов'язана із коливанням (зростанням) курсу валют, самоізоляцією у 2020 році у зв'язку з пандемією COVID -19, запровадженням карантину в Україні.

Проаналізуємо тенденції розвитку іпотечного ринку за наданими кредитами для домогосподарств та нефінансових корпорацій(рис.2.4).

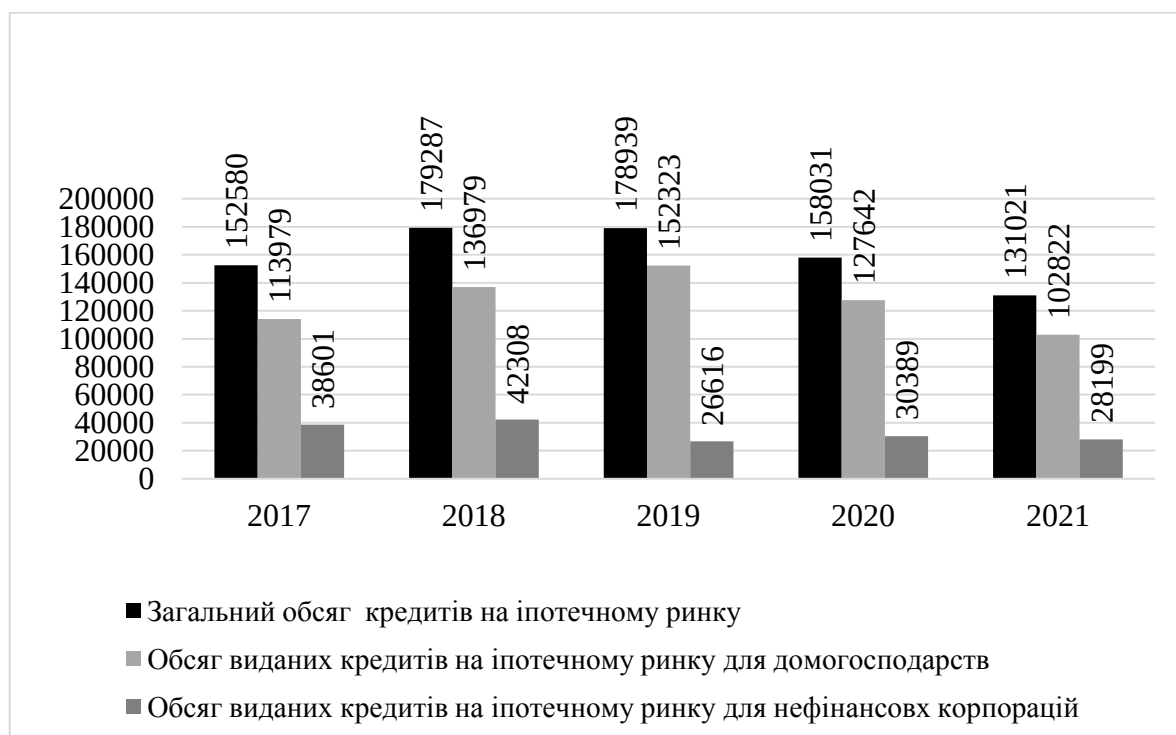


Рис.2.4. Структура ринку банківського іпотечного кредитування в розрізі суб'єктів протягом 2017-2021рр., млн грн.

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [24].

Відповідно до рис.2.4 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. Згідно рис.2.4 структура іпотечного ринку має протягом 2017-2021 років більшу кількість наданих кредитів для домогосподарств, найвищий показник становив 152323 млн грн у 2018 році, але станом на 2021 рік сума виданих кредитів зменшилася, це може бути пов'язано з пандемією Covid-19. У 2021

році обсяг іпотечного кредитування нефінансових корпорацій становив 28199 млн грн. або 21,52% від загального обсягу іпотечного кредитування.

Для абсолютної оцінки розвитку ринку іпотечного проаналізуємо динаміку обсягу іпотечних кредитів, наданих банківськими установами на придбання та будівництво житлової нерухомості населенню та нефінансовим корпораціям загалом по Україні.

Згідно рис.2.4, видно що динаміка обсягів іпотечного ринку за виданими кредитами для фізичних осіб протягом останніх 5 років падають у динаміці та особливо це відбувається за останні 2 роки. У свою чергу, обсяг іпотечного ринку по кредитах для юридичних осіб, навпаки, зростає до 2019 року, проте станом на 2021 рік становить 28199 млн грн, через наслідки коронакризи.

Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні розпочалися із програмами «Доступна іпотека 7%» та «Доступна іпотека 3%».

В Україні з 01.03. 2021 року в Україні почала діяти програма «Доступна іпотека 7%», яка стала частиною програми «Доступні кредити 5-7-9%» від Фонду розвитку підприємництва, за якою позичальникам пропонується іпотека під 7% річних. Першими у програмі взяли участь банки: «ОТП Банк», «ПриватБанк», Банк «Глобус», «Мегабанк», «Кредобанк», «Ощадбанк», «Укргазбанк».

Державна програма здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» розроблена відповідно до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28., що реалізується шляхом грошової державної підтримки фізичних осіб – громадян України (Додаток А).

Державні кредитні програми із забезпечення громадян житлом не вплинули на ринок нерухомості України за період з початку 2012 по 2021 роки. За 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 терміном до 20 років, з мінімальним початковим внеском. Максимальна сума кредиту складає 2 млн.

грн. Максимальна вартість предмета іпотеки становить 2,5 млн. грн. Перший внесок – від 15%. Гроші можна взяти на покупку квартири чи приватного будинку на первинному ринку чи орендованої нерухомості, термін експлуатації якої не перевищує 3 років. Стандартна площа становить 50 квадратних метрів на одну особу або сім'ю з двох осіб та додатково – 20 квадратних метрів на кожного наступного члена [20].

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 проекти не тільки допоможуть українцям придбати власне житло, а й сприятимуть розвитку будівництва в країні та зміцненню економіки.

Іпотечний ринок України не функціонує з початку війни. Банки навіть ввели кредитні канікули для погашення іпотеки. Наприкінці липня – на початку серпня 2022 року ситуація у сфері кредитування житла змінилася, коли уряд оголосив про прозорість кредитів на доступне житло для окремих категорій українців. Крім того, банки в основному скасували відстрочки по виплаті іпотеки.

Програма доступної іпотеки під 3% річних була впроваджена у жовтні 2022 року, даною програмою зможуть скористатися військовослужбовці, правоохоронці, медики, викладачі та науковці.

На наступному етапі – з початку 2023 року – вона матиме масовий характер, і всі українці, які потребують покращення житлових умов та відповідають вимогам програми, зможуть отримати дешеву іпотеку під 7% річних [18].

До схеми «Доступна іпотека» увійшли п'ять банків: «Ощадбанк», «Приватбанк», «Укргазбанк», «Скай Банк» і Банк «Глобус», які готові розпочати видачу перших кредитів на іпотечному ринку.

Визначено урядом України, що в рамках програми доступної іпотеки «Доступна іпотека» 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 головних переваг програми «Доступна іпотека» є те, що відсоткова ставка залишатиметься фіксованою протягом усього терміну кредиту (Додаток Б) [18].

Базова умова доступної іпотеки: 52,5 кв.м на особу + 21 «квадрат» на кожного члена сім'ї. Тобто сім'я із трьох осіб може розраховувати на отримання іпотеки на купівлю квартири площею до 94,5 кв.

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 [39].

Учасники програми «Доступна іпотека» не повинні брати участь в інших державних програмах.

Максимальне відновлення транспортної, соціальної та житлової інфраструктури держави за перші 24 місяці після закінчення війни збільшить потенціал для подальшого економічного зростання.

Іпотека, яка доступна тисячам українців, стане драйвером розвитку будівельного бізнесу. Згодом встановляться критерії, за якими купувати житло можна буде лише в нових будинках і спорудах, які нещодавно здані в експлуатацію, тоді будівельники отримають нові замовлення на будівництво житлових об'єктів, а отже сплачуватимуть податки для наповнення державного бюджету. Це матиме мультиплікативний ефект, коли кожна витрачена на житло гривня дає у 5,5 разів більший внесок в економіку: нові робочі місця, сплата податків [39].

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 та державні гарантії для всіх гравців іпотечного ринку: забудовників, банків та позичальників, і перш за все стабільна економіка. 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.

Отже, дослідивши загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні купівельна активність населення на іпотечному ринку України протягом 2017-2019 рр. збільшувалася, але протягом 2020-2021 рр. відбувається тенденція до зменшення, це може бути пов'язано з пандемією COVID-19. В середньому за аналізований період обсяг іпотечних ринку становив 5% до ВВП України. Основними факторами, що характеризують розвиток іпотечного ринку як у світі, так і в Україні, є конкуренція, ринкова ціна, попит та пропозиція. Структура іпотечного ринку протягом 2017-2021 років більшу кількість наданих кредитів для домогосподарств, ніж нефінансових корпорацій. Динаміка обсягів іпотечного ринку за виданими кредитами для фізичних осіб протягом останніх 5 років зменшуються. Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні розпочалися у 2021 році із програмами «Доступна іпотека 7%» та «Доступна іпотека 3%».

2.2. Аналіз доступності житлової нерухомості та оцінка житлового кредитування України

Війна в Україні – справжній виклик для іпотечного ринку на її початку ринок зупинився як в розрізі – як будівництва, так і продажу. Зараз ситуація поступово відновлюється, але в цілому це визначається рівнем безпеки в регіоні. Найкращий стан іпотечного ринку в західних областях України. Заявлені ціни не підкріплені попитом і підігріті очікуваннями продавців. Ринок іпотеки вийшов з рівноваги через руйнування та падіння платоспроможності позичальника та іпотечних портфелів у районах, близьких до бойових дій.

Вторгнення росії та руйнування інфраструктури викликали припинення та дезорганізацію вторинного та первинного ринків нерухомості. Станом на кінець травня, за даними Міністерства інфраструктури України, вже знищено понад 45 тисяч квадратних метрів житла. Найбільше від руйнування житлового фонду постраждали такі міста, як Маріуполь, Харків, Чернігів, Северодонецьк та Лисичанськ.

Війна в Україні позбавила мільйони людей доступу до такої базової потреби, як житло. За даними різних джерел, зокрема Державної служби України з надзвичайних ситуацій та Української правової консультативної групи, всього за один місяць боїв в Україні було втрачено близько 4000 житлових будинків, з них 651 повністю зруйновано (оцінки попередні), узагальнений та в основному непрямий, що пов'язано з відсутністю відкритих даних про зруйновані об'єкти, відсутністю можливості у громадян та органів влади оперативно фіксувати завдані збитки; оцінки не поширюються на окуповані території, а також, як зазначає ДСНС, їх не проводять там, де оцінка рівня руйнувань загрожує життю фахівців) (Додаток В) [38].

На територіях, де велися бойові дії і які досі зазнають бомбардувань, втрати житлового фонду найбільші й зростатимуть до кінця війни (принаймні, у її активній фазі). Лише у Харкові, за словами міського голови, за один місяць війни було зруйновано 972 будинки, а за два місяці – 1929 будинків. Питання про кількість сімей, які фактично залишилися без житла, в даний час залишається відкритим (Додаток Г).

Сьогодні в Україні, незважаючи на продовження війни, вже ведуться активні роботи з відновлення інфраструктури, в першу чергу – забезпечення доступу населення до житла. Основними напрямками вирішення житлової проблеми для ВПО та осіб, які втратили житло внаслідок бойових дій, є: самозабезпечення та державна допомога у тому числі за рахунок міжнародних пілг від волонтерських, будівельних та інших організацій, меценатів, пожертвувань тощо. На обох рівнях існують підходи, які дозволяють вирішити житлове питання тимчасово або назавжди (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

**Проблеми житлового питання для внутрішньо переміщених осіб в
Україні в умовах війни**

Вирішення проблеми	Тимчасове рішення	Забезпечення постійним житлом
Органи державної влади	- пристосування приміщень нежитлового фонду (спортивні зали у школах, дитячих садках, гуртожитках тощо); - стимулювання населення та спільнот регіонів-донорів до забезпечення ВПО житлом (відшкодування витрат на житлово-комунальні послуги та ін.); - модульні міста.	- перебудову нежитлового приміщення у житлове приміщення; - купівля непроданих квартир у забудовників; - будівництво житла (у тому числі багатоповерхового) із застосуванням технологій швидкого будівництва (зокрема, модульне/каркасне).
Самостійно ВПО	- безкоштовне проживання у родичів та друзів; - орендна плата.	- Будівництво (реконструкція); - покупка.

Джерело: розроблено автором на основі даних[38].

Гострота та масштабність житлової проблеми змусили уряд України переглянути пріоритетність державних соціальних зобов'язань та виявити велику ініціативу у вирішенні питань, пов'язаних із забезпеченням доступу населення до житла. А ось повільність дій у реалізації заходів щодо забезпечення українців житлом (тимчасовим, постійним) пояснюється першочерговістю вирішення інших, нагальніших проблем, а також

обмеженістю наявних ресурсів – щомісяця Україна витрачає близько 5-6 мільярдів доларів. про захист від російської агресії [38].

В Україні бойові дії тривають, з кожним днем все більше людей продовжують втрачати свої домівки та змушені переселятися у безпечніші регіони, тому проблема лише загострюється. Розуміючи всю складність соціально-економічної ситуації, керівництво держави намагається розробити комплексний план відновлення житлового фонду та інфраструктури із залученням міжнародних інвесторів, для чого розроблено певний алгоритм відновлення зруйнованих міст і районів. розроблений. Але він розрахований на найближчі пару років і на сьогодні потребує понад 40 млрд грн. Внаслідок війни попит на житло на первинному ринку знизився від 20% до 100% залежно від регіону та пропозиція також зменшилась у кілька разів.

Проведемо аналіз умов надання кредитів на іпотечному ринку українськими банками, використовуючи дані банків, (табл.2.2).

Таблиця 2.2

**Умов надання кредитів на іпотечному ринку українськими банками
станом на 01.01.2021 р.**

Назва банку	Умови банку на отримання іпотечного кредиту				
	Аванс	Процентна ставка	Комісія за видачу кредиту	Страховання майна	Страховання життя
АТ КБ «ПриватБанк»	від 30%	перший рік 12%	1%	0,50%	0,50%
		UIRD*12м+4%-річна ставка з 2-го року, де UIRD-український індекс ставок за депозитами фізичних осіб;			
АТ «Ощадбанк»	від 20%	13,49% фіксована	1,00%	0,25%	0,65%
	від 30%	13% фіксована			
	від 50%	9,99% фіксована			
АБ	від	перший рік 9,99%	0,99%	0,25%	0,70%

«Укргазбанк»	30%	перший рік 13%, UIRD*12м+5%- річна ставка з 2-го року			
АТ «Кредобанк»	від 20%	перший рік 12%, UIRD*12м+3,5%- річна ставка з 2-го року	0	0,30%	0,60%
	від 40%				
АТ «Правексбанк»	від 30%	перший рік 9,99%, UIRD*12м+3%- річна ставка з 2-го року	0	0,30%	0,50%

Джерело: складено автором на основі даних банків України [40].

Виходячи із запропонованих банком умов, важливим елементом є зацікавленість та увага майбутніх клієнтів, тобто, позичальників. Відсоткові ставки фіксовані лише у АТ «Ощадбанк», до того ж вони не прив'язані до коливань UIRD, на відміну інших конкурентів. 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 2017-2022рр. в Україні (табл.2.3).

Таблиця 2.3

Аналіз заборгованості по іпотечним кредитам протягом 2017-2022рр. в Україні

Період	Заборгованість за іпотечними кредитами, що видані фізичним особам (залишки коштів на кінець періоду), тис. грн			Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (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
2017	29 658 720	21 074 196	8 574 521	41 953	20 321
2018	29 668 723	21 084 199	8 584 524	42 956	21 324
2019	27 057 629	16 909 680	10 147 949	45 041	17 733
2020	23 850 170	13 444 202	10 405 968	40 859	13 583
2021	25 869 679	10 396 274	15 473 405	42 793	9 102
2022	25 580 220	13 240 796	12 339 424	36 340	8 947

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ (Додаток Д) [24].

Відповідно до табл. 2.3 найбільша валова заборгованість на іпотечному ринку за кредитами зафіксована в 2017 році - 29658720 тис грн., проте у 2021 році відбулося зменшення валової заборгованості до 25869679 тис грн, це може бути пов'язано з карантинном пандемії Covid-19, оскільки домогосподарства стали менше на іпотечному ринку брати кредити на нерухомість, тому, що багато підприємств були змушенні припини діяльність, що призвело до зменшення доходів населення для сплати кредитів. Чистий обсяг у 2021 році зріс порівняно з 2018 роком майже в половину та становив 15473405 тис грн.

Кількість договорів іпотеки на іпотечному ринку, що видані фізичним особам протягом 2017-2021 років майже не змінився, проте кількість непрацюючих іпотечних кредитів зменшилися у 2,5 рази та у 2021 році становила 9102 тис грн, що свідчить про те, що домогосподарства сплачують заборгованість. Станом на початок 2022 рік існує велика заборгованість по іпотечним кредитам, протягом 2022 року комерційні банки призупинили видачу нових іпотечних кредитів у зв'язку з повномасштабним вторгнення агресора Росії на територію України, проте з червня 2022 року банки відновили іпотечні кредити, оскільки багато населення залишилося без домівок та змушені купувати нерухомість на вторинному ринку.

Проведемо аналіз банків, які надають нові кредити на іпотечному ринку, фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості під заставу нерухомого майна (рис. 2.6).

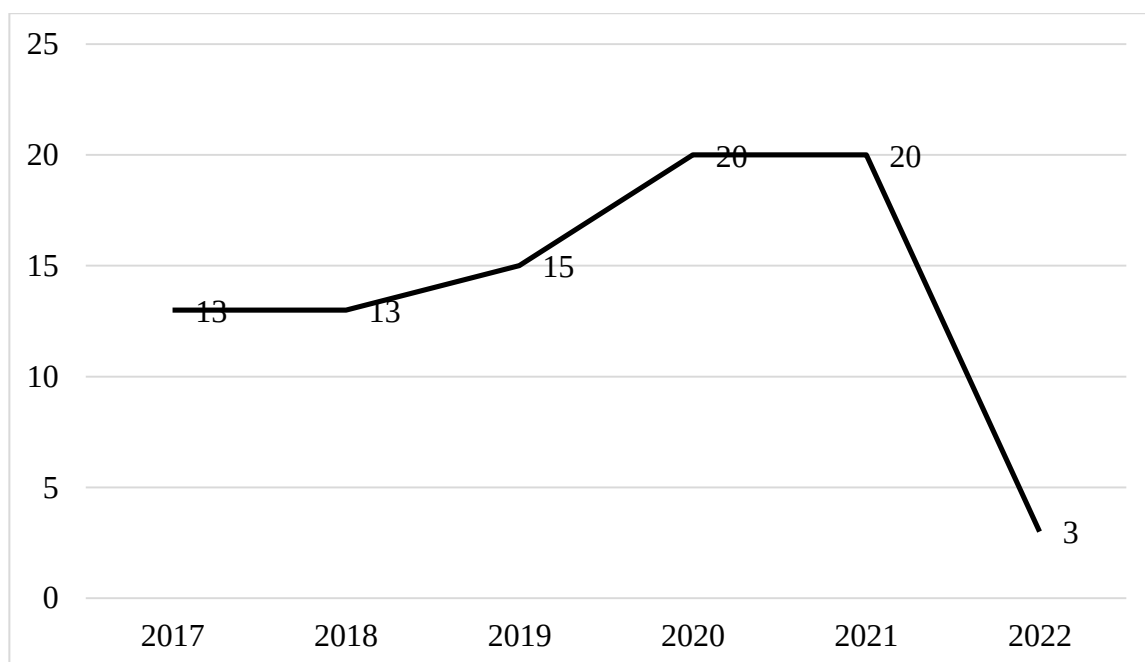


Рис.2.6. Чисельність банків, які надають нові кредити на іпотечному ринку протягом 2017-2022рр. в Україні, од.

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [24].

Відповідно до рис.2.6 протягом 2017-2020 рр. зростала кількість банків, які надавали нові кредити на іпотечному ринку, протягом 2020-2021 рр. було зафіксовано НБУ найбільшу кількість банків, що надавали нові кредити, а у 2022 році лише 3 банки надавали кредити на іпотечному ринку, це пов'язано з повномасштабним вторгнення агресора Росії на територію України, оскільки банківський сектор немає змоги працювати у звичному режимі та купівельна спроможність на іпотечному ринку населення дуже низька.

Проведемо аналіз іпотечного ринку по іпотечним кредитам протягом 2017-2022рр. в Україні (табл.2.4).

Таблиця 2.4

Показники нових виданих банківських іпотечних кредитів у 2017-2022рр. в Україні, тис грн.

Період	Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період, тис.грн			
	Усього	у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:		у тому числі з фіксованою процентною ставкою
		первинному ринку	вторинному ринку	

		нерухомості	нерухомості	
2017	246 692	71 118	198 290	195 373
2018	223 976	48 402	175 574	172 657
2019	246 692	30 633	216 059	156 044
2020	521 509	66 179	455 330	189 776
2021	989 723	105 400	884 323	413 944
2022	60 508	1 417	59 091	60 508

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [24].

Відповідно до табл.2.4 банки найбільшу кількість нових кредитів на іпотечному ринку видали у 2021 році 989723 тис грн, а найменше у 2022 році – лише 60508 тис грн. Протягом 2018-2022 рр. на вторинному ринку нерухомості видано більше нових кредитів в контексті цільового спрямування іпотеки на придбання житла, ніж на первинному іпотечному ринку. Нові іпотечні кредити переважно протягом 2017-2022 рр. видавалися з фіксованою процентною ставкою.

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.2.7).

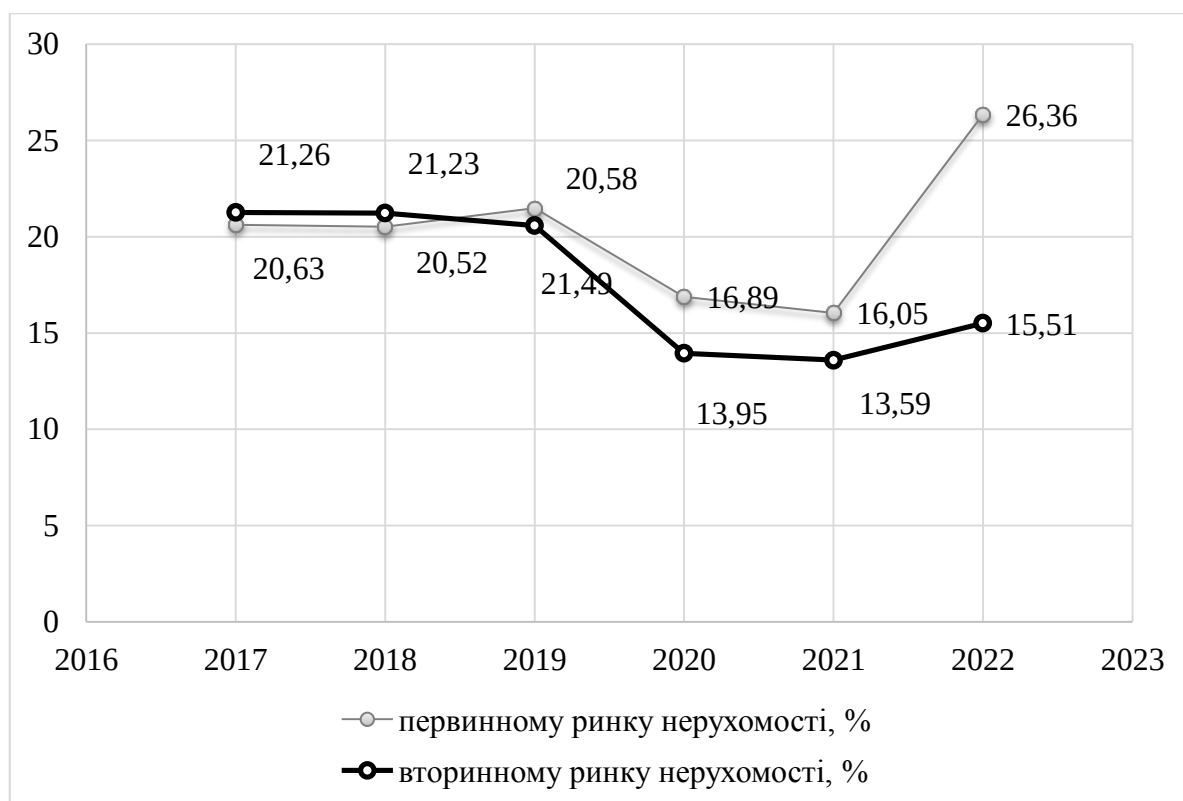


Рис.2.7. Середньозваженої ефективна ставка за новими іпотечними кредитами, наданими протягом 2017- 2022 рр., %

Джерело: складено автором за статистичними даними НБУ [34].

Відповідно рис.2.7. 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.

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 змушені 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 РИНКУ В УКРАЇНІ

Іпотечний ринок України найбільше постраждав від пандемії COVID-19 та у деяких регіонах був зруйнований війною. У довоєнний період корупційні ризики, високі ставки з іпотечного кредитування, неефективність судової системи захисту прав власників та інші були складними проблемами розвитку вітчизняного іпотечного ринку. Тому у післявоєнний період потрібно провести усунення ризиків, а також розробити бачення реконструкції житлового фонду України, доступного та комфортного для українців є важливими кроками у напрямку розвитку іпотечного ринку [1].

Наразі тривають дискусії про перспективи розвитку та відновлення іпотечного ринку та житлового будівництва в Україні, зокрема про відмову від будівництва панельних будинків та неоднорідність створення житла бомбосховищами за прикладом Ізраїлю. Активно в умовах повномасштабного вторгнення агресора на територію України почалося будівництво модульних будинків. Водночас необхідно враховувати екологічні тенденції, які поширюються світом. Розвиток функціонування іпотечного ринку в Україні буде одним із актуальних завдань післявоєнного відновлення національної економіки. Новобудови повинні бути не тільки комфортними, але й виконувати безпечні та енергозберігаючі функції. Це потребує консолідації зусиль усіх суб'єктів національної економіки та міжнародної спільноти [41, с. 124].

Для розвитку іпотечного ринку існує низка проблем в Україні, які потрібно вирішити, а саме:

- відсутність гарантійних фондів з іпотечного страхування на іпотечному ринку;
- недосконалість законодавчої бази іпотечного ринку;
- недовіра фізичних осіб до вітчизняної банківської системи;

- відсутність спеціалізованих іпотечних банків, які повинні функціонувати на іпотечному ринку;
- наявність широкого спектру обмежень для потенційних позичальників на іпотечному ринку;
- на іпотечному ринку жорсткі умови кредитування та високі відсоткові ставки [43].

Розвиток іпотечного ринку в Україні у поточній ситуації повністю залежить від економічної та політичної ситуації в країні та рівня добробуту населення. Розвиток іпотечного ринку прямо та пропорційно призведе до покращення економічного стану України, адже іпотечний ринок тісно пов'язаний із фінансовим, валютним та інвестиційним ринками України.

Провівши загальну характеристику розвитку іпотечного ринку в Україні, з'ясували, що існують проблеми, усунення, яких має сприяти розвитку та активізації іпотечного ринку України, що вплине як зростання обсягів іпотечного кредитування, а й підвищення його ефективності всім суб'єктам ринку.

Законодавча та нормативна база – насамперед, це чітко прописані права власності на землю та будівлі, а будівлі мають розглядатися разом із землею як предмет іпотеки. Закони про іпотеку повинні забезпечувати надійний захист позичальників від несанкціонованого доступу до інформації, яку вони надають банкам, і захист кредиторів, тобто гарантований доступ до предмета іпотеки, можливість виселення боржника після переуступки заставного майна проти майна іпотекодержателя, належний порядок сплати за рахунок коштів переданого зобов'язання. Законодавча база має бути стабільною та забезпечувати належне виконання законодавства та регулювання системи фінансового забезпечення [43].

Для удосконалення нормативних актів, які регулюють іпотечний ринок потрібно вибудувати ефективну систему державної реєстрації прав на нерухоме майно, що можна здійснювати на основі:

- сформувати ефективну систему єдиного реєстру державної реєстрації права власності на нерухомість, як для земельних ділянок, так і для об'єктів нерухомості;
- право власності на нерухомість та будь-які їх обмеження повинні реєструватися в єдиному державному реєстрі та з використанням електронних носіїв інформації, щоб можна було перевірити в будь-який момент;
- іпотечні кредитори мають мати інформацію бази даних державного реєстру;
- можливість майбутньої інтеграції бази даних системи державної реєстрації прав на нерухоме майно з базою даних бюро кредитних історій [21, с. 159].

Розвиток іпотечного ринку пов'язаний зі специфікою законотворчого процесу та стратегічних реформ, що регулюються державою. Функціонування іпотечного ринку має базуватися на принципах самоорганізації, відкритості, що забезпечить оптимізацію внутрішнього потенціалу іпотечного ринку на основі посилення взаємодії між його учасниками. Доцільно уніфікувати законодавство іпотечного ринку України відповідно до директив ЄС щодо ринків капіталу та фінансових інструментів іпотечного ринку, гармонізувати інтереси учасників ринку цінних паперів та його інфраструктури з вимогами єдиного ринку фінансових інструментів, вдосконалити національних фінансових інструментів іпотечного ринку та впровадження на ньому інноваційних технологій, розширення масштабів публічного іпотечного ринку та ринку цінних паперів України [49].

Проаналізувавши сучасний стан іпотечного ринку України, слід активізувати процес використання фінансових інструментів на іпотечному ринку. В сучасних умовах розвитку іпотечного ринку, слід:

- відновлювати після повномасштабного вторгнення агресора Росії на територію України фінансові операції кредитування на іпотечному ринку, а також впровадження пільгового оподаткування іпотечних цінних паперів;

- формування іпотечного покриття, що лежить в основі фінансових інструментів, що випускаються, тільки з якісних іпотечних кредитів;
- розширення спектру фінансових інструментів з допомогою запровадження інноваційних фінансових інструментів на іпотечному ринку;
- впровадження у практику схем аутсорсингу та реінжинірингу з боку іпотечних кредиторів на іпотечному ринку;
- для розвитку іпотечного ринку потрібно сформувати Українського фонду гарантування іпотечних кредитів на покриття близько 50% кредитних ризиків протягом терміну кредиту;
- на іпотечному ринку потрібно провести залучення земельних ресурсів у заставу під час укрупнення земельних ділянок, визначення їх справедливої вартості, створення ефективного земельного ринку та Державного земельного іпотечного банку[51].

Впровадженню цивілізованих відносин на іпотечному ринку, що сприятиме реалізація законодавчих ініціатив, спрямованих на реалізацію моделі фінансування житлового будівництва з використанням рахунків ЕСКРОУ та гарантування прав інвесторів на об'єкти нерухомості, що будуються. ЕСКРОУ-рахунки виступатимуть стабільним та надійним джерелом пасивів для банків та стимулюватимуть розвиток банками проектного фінансування забудовників на іпотечному ринку, які отримають забезпечення у розмірі залишків на таких рахунках, і, відповідно, матимуть змогу зменшити вартість ризику, прив'язану до вартості кредитів, наданих розробникам.

В сучасних умовах, щоб відбувався розвиток іпотечного ринку потрібно запровадити використання механізмів державного гарантування (страхування) за допомогою існуючої або нової інфраструктури дозволить розподілити кредитні ризики між державою та банками, що стимулюватиме фінансові установи активніше входити в цей сегмент.

Пропонуємо запровадити наступні заходи, які повині стимулювати розвиток іпотечного ринку в Україні:

- вдосконалювати та розвивати законодавчу базу іпотечного ринку;

- створення системи гарантій та умов діяльності учасників іпотечного ринку;
- стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування на іпотечному ринку;
- розвиток системи страхування іпотечних кредитів на іпотечному ринку;
- розвиток фондового ринку;
- вдосконалення інфраструктури іпотечного ринку;
- розвиток дворівневої системи іпотечного кредитування;
- створення більш сприятливих умов доступу до капіталу для широкого кола покупців нерухомості;
- зниження процентних ставок за кредитами на іпотечному ринку;
- налагодження співпраці з ріелторськими компаніями;
- мобілізація фінансових ресурсів методом державних гарантій [15].

Активізація розвитку іпотечного ринку та його позитивний вплив на конкурентоспроможність національної економіки України можлива завдяки:

- розвиток ринку нерухомості, забезпечення його прозорості, справедливого ціноутворення та збалансованості, тим самим збалансування попиту та пропозиції нерухомості;
- завершити приватизацію нерухомого майна та створити рівні умови для отримання кредитів на іпотечному ринку потенційним власникам;
- удосконалення механізмів оцінки нерухомого майна та правових процедур застави таких об'єктів;
- гарантувати, що кредитна система має достатні ресурси, знижує свій ризик і приводить відсоткові ставки до рівня, який є розумним і відповідає економічній ситуації;
- забезпечити реальний захист прав усіх учасників іпотечних відносин, у тому числі захист від односторонньої зміни умов іпотечного договору та адекватні механізми відповідальності за порушення умов таких договорів;
- провести заходи щодо відновлення довіри населення до банківської

системи та повернення банківських установ коштів, вилучених у населення;

- державна підтримка іпотечного кредитування як одного з основних напрямів забезпечення соціальної стабільності в суспільстві та соціальної безпеки країни [51].

Отже, перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні значною мірою залежать від економічного зростання, цінової стабільності та курсу національної валюти, покращення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечний ринок є надійним і перевіреним способом залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомого майна та випуск на її основі іпотечних цінних паперів, дадуть змогу в значних масштабах мобілізувати заощадження населення та спрямувати їх на інвестування в перспективні галузі економіки. Лише в цьому випадку можлива поява в Україні іноземних портфельних інвесторів, які шляхом купівлі іпотечних цінних паперів інвестуватимуть в українську економіку. Основними напрямками розвитку іпотечного ринку є: Для розвитку іпотечного ринку необхідно здійснити наступні заходи: вдосконалення та розвиток нормативно-правового регулювання іпотечного ринку; створення системи гарантій та умов діяльності учасників іпотечного ринку; стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування на іпотечному ринку; розвиток системи страхування іпотечних кредитів на іпотечному ринку; створення більш сприятливих умов доступу до капіталу для широкого кола покупців нерухомості.

ВИСНОВКИ

Провівши дослідження розвитку іпотечного ринку в Україні дійшли наступних висновків:

Іпотечний ринок – це система відносин між суб'єктами господарювання на фінансовому ринку, заснована на певних принципах і нормах, що стосуються акумулювання вільних коштів, їх розміщення у вигляді іпотечних кредитів і рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного або соціального ефекту. Іпотечний ринок є невід'ємною єдністю ринків позичкового капіталу, фондового ринку та нерухомості, а також сегментів страхового ринку та ринку супутніх послуг. Іпотечний ринок ділиться на первинний, що являє сукупність відносин, що виникають при видачі та обслуговуванні іпотечних кредитів та вторинний – це система відносин, що виникають при рефінансуванні та реформуванні іпотечної заборгованості.

Провівши загальну характеристику правового регулювання іпотечного кредитування, дійшли висновку, що нормативно-правове регулювання має недоліки та невідповідності у системі регулювання іпотечного кредитування в Україні. Для удосконалення правового регулювання іпотечного кредитування, насамперед потрібно розробити нормативні документи, які забезпечать зниження кредиторських ризиків, що крім збільшення обсягів іпотечного кредитування, сприятиме зниженню ставок за кредитами, а отже, матиме позитивний вплив на всіх учасників іпотечного ринку.

Дослідивши загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні купівельна активність населення на іпотечному ринку України протягом 2017-2019 рр. збільшувалася, але протягом 2020-2021 рр. відбувається тенденція до зменшення, це може бути пов'язано з пандемією COVID-19. В середньому за аналізований період обсяг іпотечних ринку становив 5% до ВВП України. Основними факторами, що характеризують розвиток іпотечного ринку як у світі, так і в Україні, є конкуренція, ринкова ціна, попит та пропозиція.

Структура іпотечного ринку протягом 2017-2021 років більшу кількість наданих кредитів для домогосподарств, ніж нефінансових корпорацій. Динаміка обсягів іпотечного ринку за виданими кредитами для фізичних осіб протягом останніх 5 років зменшуються. Загальні тренди розвитку іпотечного ринку в Україні розпочалися у 2021 році із програмами «Доступна іпотека 7%» та «Доступна іпотека 3%».

Аналіз доступності житлової нерухомості має не однозначну ситуацію, оскільки з війною населення мігрувало на безпечну територію України, де не ведуться бойові дії та були змушені 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 2017-2021 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.

Перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні значною мірою залежать від економічного зростання, цінової стабільності та курсу національної валюти, покращення фінансово-кредитної системи та ринку нерухомості. Іпотечний ринок є надійним і перевіреним способом залучення приватних інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів. Лише надійні гарантії, зокрема застава нерухомого майна та випуск на її основі іпотечних цінних паперів, дадуть змогу в значних масштабах мобілізувати заощадження населення та спрямувати їх на інвестування в перспективні галузі економіки. Лише в цьому випадку можлива поява в Україні іноземних портфельних інвесторів, які шляхом купівлі іпотечних цінних паперів інвестуватимуть в

українську економіку.

Провівши дослідження розвитку іпотечного ринку України, було встановлено, що існують проблеми, усунення яких має сприяти активізації та розвитку іпотечного ринку України та вплине як на зростання обсягів іпотечного кредитування.

Основними напрями розвитку іпотечного ринку в Україні необхідно здійснити наступні заходи:

- вдосконалення та розвиток нормативно-правового регулювання іпотечного ринку;
- створення системи гарантій та умов діяльності учасників іпотечного ринку;
- для розвитку іпотечного ринку потрібно сформувати Український фонду гарантування іпотечних кредитів на покриття близько 50% кредитних ризиків протягом терміну кредиту;
- стандартизація та уніфікація процедури іпотечного кредитування на іпотечному ринку;
- розвиток системи страхування іпотечних кредитів на іпотечному ринку;
- розширення спектру фінансових інструментів з допомогою запровадження інноваційних фінансових інструментів на іпотечному ринку;
- на іпотечному ринку потрібно провести залучення земельних ресурсів у заставу під час укрупнення земельних ділянок, визначення їх справедливої вартості, створення ефективного земельного ринку та Державного земельного іпотечного банку;
- створення більш сприятливих умов доступу до капіталу для широкого кола покупців нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. 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: 30.11.2022).
2. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2017. № 10. С. 69–74.
3. 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: 30.11.2022).
4. 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.
5. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с.
6. Державна служба статистика України. Офіційний сайт. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 30.11.2022).
7. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів Постанова Кабінету Міністрів України від 27.01.2021 № 63 / Кабінет Міністрів України . Оф. вид. К: Урядовий кур'єр, 2021. № 21.
8. Єлісеєва Л. та Скорук О. 2 Ринок житла та економічна політика в Україні. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*. 2022. №3, 31 С. 6–11.
9. Жежерун Ю.В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. URL. http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm (дата звернення: 30.11.2022).
10. 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: 30.11.2022).

11. Журавльова Т.О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42-47

12. 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: 30.11.2022).

13. Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*, 2021. №(1), С.40-45.

14. Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7 %». *Офіційний сайт Фонду розвитку підприємництва*. URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavno-programi-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 30.11.2022).

15. Іпотечний ринок працює попри війну. URL. <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/ipotechnij-rinok-pracyuye-popri-vijnu/> (дата звернення: 30.11.2022).

16. Конституція України Верховна Рада України; Конституція України, Конституція, Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

17. Кречотень І. М. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання “Ефективна економіка”* №9. 2020. №975. URL. http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/9_2020/57.pdf (дата звернення: 30.11.2022).

18. Кречотень 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: 30.11.2022).

19. Кречотень 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: 28.12.2022).
20. Кушнір, С., Кікош, В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*, 2021. №24. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2> (дата звернення: 30.11.2022).
21. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування як засіб вирішення проблем з житлом в Україні. Розвиток України очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти: матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 28 березня 2014 року). Харків, 2014. С. 158–160.
22. Міністерство фінансів України. Офіційний сайт. URL: <https://mof.gov.ua/uk> (дата звернення: 30.11.2022).
23. Мохова Ю.Л. Державне регулювання іпотечного кредитування. *Дослідження молодих*. №1(67). 2014 С. 208-214.
24. Національний Банк України. Звіт про фінансову стабільність 2021р. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2021-H1.pdf (дата звернення: 30.11.2022)
25. Офіційний сайт АБ «Укргазбанк». URL: <https://www.ukrgasbank.com> (дата звернення: 30.11.2022).
26. Офіційний сайт АТ «Кредобанк». URL: <https://kredobank.com.ua> (дата звернення: 30.11.2022).
27. Офіційний сайт АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua> (дата звернення: 30.11.2022).
28. Офіційний сайт АТ «Правекс банк». URL: <https://www.pravex.com.ua> (дата звернення: 30.11.2022).
29. Офіційний сайт АТ КБ «Приватбанк». URL: <https://privatbank.ua> (дата звернення: 30.11.2022).
30. Побоча К. П., Моль А. Я. Тенденції розвитку іпотечного

кредитування в Україні. *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2019. № 2. С. 202-210.

31. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 і 29. Постанова Кабінету Міністрів України від 21.10.2021 № 1106 / Кабінет Міністрів України . Оф. вид. К:Урядовий кур'єр, 2021. № 207.

32. Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового [...]Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 31.03.2004 № 422. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

33. Про іпотеку Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

34. Про іпотечне кредитування. *Національний банк України*. URL. <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 30.11.2022).

35. Про іпотечні облігації.Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

36. Про споживче кредитування Закон України; Паспорт від 15.11.2016 № 1734-VIII. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

37. Про споживчу кооперацію. Закон України від 10.04.1992 № 2265-XII. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2265-12#Text> (дата звернення: 30.11.2022).

38. Прогнозна оцінка рівня бідності в Україні у 2022 році за трьома сценаріями розвитку соціально-економічних процесів внаслідок російсько-української війни. *ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України*. URL: [https://www.idss.org.ua/arhiv/Прогноз %20 бідності %202022 %20.pdf](https://www.idss.org.ua/arhiv/Прогноз%20бідності%202022%20.pdf) (дата звернення: 30.11.2022).

39. 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: 30.11.2022).

40. Результати опитувань банків. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2020-rotsi-obsyagiipotechnogo-kredituvannya-zrosli-na-tretinu-do-38-mlrd-grn-rezultati-opituvan-bankiv> (дата звернення: 30.11.2022).

41. Реут А., Когатько Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022. *Демографія та соціальна економіка*, 2022. №49 (3), С.123–144.

42. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: [монографія]/ Л.А.Свистун, Ю.С.Довгаль Полтава: ПолтНТУ, 2014. 159с.

43. Стас Б. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку. Ринок банківських послуг. URL:<http://sf.tneu.edu.ua/index.php/sf/article/view/272/281>(дата звернення: 30.11.2022).

44. 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: 30.11.2022).

45. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку. *«Молодий вчений»*. 2015.-№ 1. С.97-100.

46. Шуляк О. Понад 76 700 інформаційних заявок про знищення та пошкодження майна українців надійшло через «Дію». Загальна площа збитків — більше 5,3 мільйонів м2. Офіційний канал у «Телеграм» Олени Шуляк голови партії «Слуга народу». URL: https://t.me/Shpylka_Shuliak/784?fbclid=IwAR1dfQ3qpJEquusez5_C_YcKnvi kmnT3pYTyrZ94bJ7oSatPfBckqGfm6M (дата звернення: 30.11.2022).

47. Юркевич О. М. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі. Електронне наукове фахове видання *«Економіка та суспільство»*. 2016. №3. URL:<http://www.economyandsociety.in.ua/journal-3>. (дата

звернення: 30.11.2022).

48. Copyright 2021, European Systemic Risk Board. URL: <https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2021/html/index.en.html> (дата звернення: 30.11.2022).

49. Deloitte. Deleveraging Europe June 2021. URL: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cy/Documents/financial-services/CY_FAS_deleveraging-europe-june-2021_NoExp.pdf (дата звернення: 30.11.2022).

50. Krekoten I.M., Svistun L.A., Khudolii Yu.S. Prospects of using security mechanism in the process of rehabilitation the building sphere in Ukraine. International Journal of Engineering & Technology, № 7 (3.2) (2018). URL: <http://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/issue/view/345> (дата звернення: 30.11.2022).

51. Mortgages in Europe - statistics & facts. Published by Statista Research Department, Apr 29, 2021. URL: <https://www.statista.com/topics/3926/mortgages-in-europe/#dossierKeyfigures> (дата звернення: 30.11.2022).

52. The European Mortgage Federation (EMF). URL: <https://hypo.org/emf/> (дата звернення: 30.11.2022).

ДОДАТКИ

Додаток А

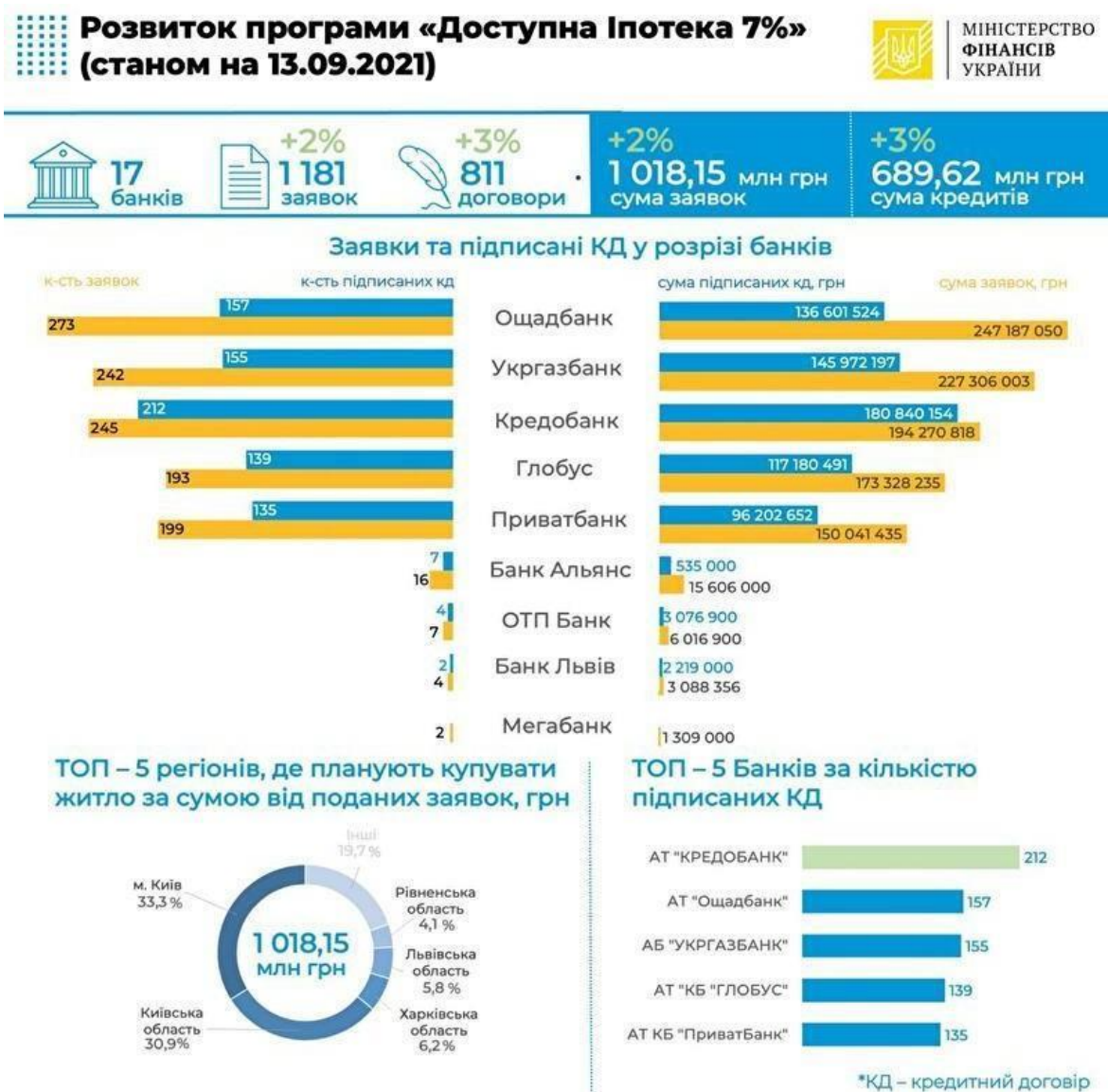


Рис. А 2. 1 Державна програма здешевлення вартості іпотечних кредитів
«Доступна іпотека 7%»

ПРОГРАМА «ДОСТУПНА ІПОТЕКА» ПРИДБАЙ ЖИТЛО ЗА ПІЛЬГОВИМИ УМОВАМИ



Коли запрацює?

з 1 жовтня

Які умови?

Пільговий кредит під **3%** на **20 років** з початковим внеском в розмірі **20%** для купівлі житла

Для кого?



військовослужбовці,
працівники сектору
безпеки та оборони



медики



вчителі
та педагогічні працівники



науковці



пізніше - всі українці*

*Для всіх інших категорій відсоткова ставка буде складати 7%

Перші чотири категорії працівників зможуть отримати компенсацію початкового внеску та частини тіла кредиту за рахунок бюджетних програм (розмір компенсації залежить від вислуги).

Дія

Заявку на участь у програмі можна буде подати у застосунку «Дія»

Рис. Б 2.2 Програма «Доступна іпотека»

Додаток В

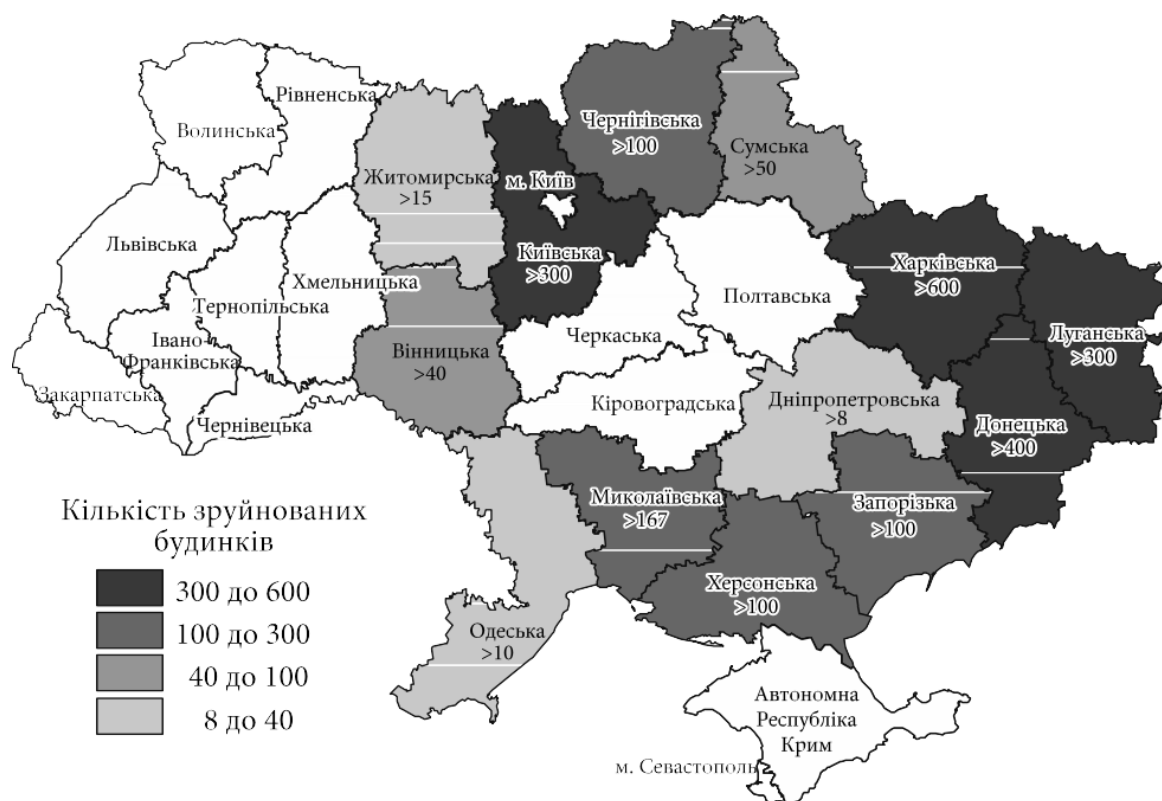


Рис. В 2.3

Втрати житлових будинків по областях України станом на червень 2022 року

Додаток Г

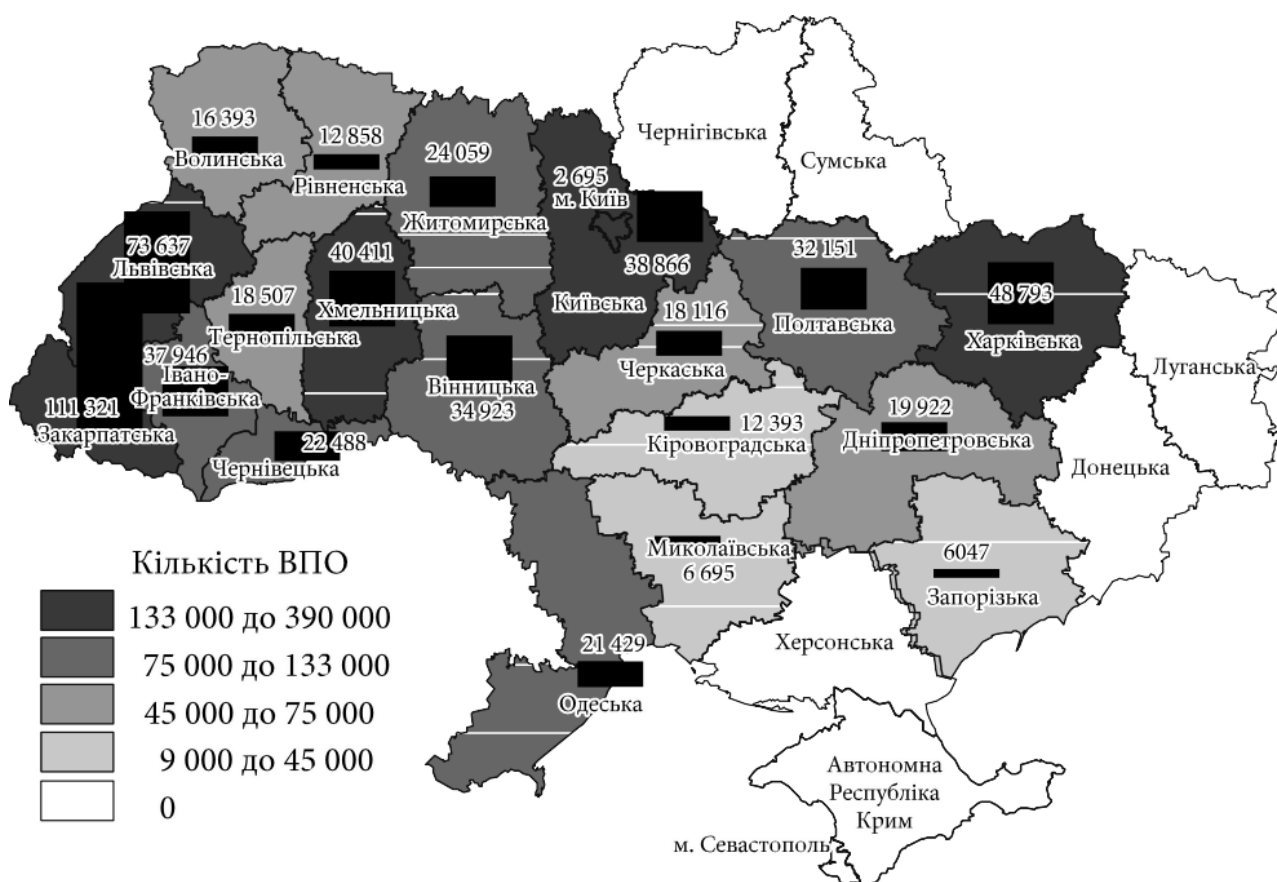


Рис. Г 2.4 Загальна потреба в житлі по регіонах для внутрішньо переміщених осіб

Додаток Д

Таблиця 2.1

Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості

Період	Заборгованість за іпотечними кредитами, що видані фізичним особам (залишки коштів на кінець періоду)			Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам, од	
	Валова заборгованість за кредитами	Сформовані резерви	Чистий обсяг	Усі кредити	З них, непрацюючі кредити
1	2	3	4	5	6
грудень 2018	29 668 723	21 084 199	8 584 524	42 956	21 324
січень 2019	29 507 373	21 004 120	8 503 253	42 841	20 935
лютий 2019	28 984 433	20 069 074	8 915 358	45 237	20 610
березень 2019	29 184 573	20 147 912	9 036 661	45 229	20 557
квітень 2019	27 854 054	18 845 520	9 008 535	44 868	18 792
травень 2019	27 394 144	18 316 893	9 077 251	44 521	18 335
червень 2019	26 950 541	17 842 254	9 108 287	44 445	18 372
липень 2019	25 264 479	16 300 978	8 963 500	41 720	17 272
серпень 2019	25 306 114	16 284 383	9 021 731	41 740	17 177
вересень 2019	24 414 406	15 385 458	9 028 948	41 826	17 079
жовтень 2019	27 990 014	17 782 099	10 207 916	45 297	17 964
листопад 2019	27 753 913	17 283 919	10 469 994	45 284	18 119
грудень 2019	27 057 629	16 909 680	10 147 949	45 041	17 733
січень 2020	28 127 154	17 803 910	10 323 245	45 068	17 780
лютий 2020	27 399 071	17 227 872	10 171 199	46 098	17 642
березень 2020	30 332 683	19 824 458	10 508 225	46 266	17 799
квітень 2020	29 431 224	19 096 997	10 334 227	45 948	17 776
травень 2020	27 677 269	17 937 858	9 739 411	44 726	17 510
червень 2020	27 531 559	18 019 227	9 512 333	44 507	17 616
липень 2020	28 243 306	18 570 804	9 672 503	44 979	18 061
серпень 2020	28 339 545	18 506 871	9 832 675	45 187	18 029
вересень 2020	28 379 501	18 472 804	9 906 696	45 599	18 314
жовтень 2020	26 915 529	16 985 629	9 929 901	42 937	15 923
листопад 2020	25 220 811	15 104 174	10 116 637	41 123	14 087
грудень 2020	23 850 170	13 444 202	10 405 968	40 859	13 583
січень 2021	23 987 932	13 428 040	10 559 892	41 164	13 841
лютий 2021	23 229 429	12 516 685	10 712 744	40 941	13 493
березень 2021	23 330 907	12 361 686	10 969 221	40 888	13 085
квітень 2021	23 725 574	12 228 405	11 497 169	41 251	12 863
травень 2021	23 868 221	11 989 611	11 878 610	41 481	10 829
червень 2021	24 037 040	11 654 083	12 382 957	41 773	10 671
липень 2021	24 162 113	11 273 795	12 888 318	41 897	10 386
серпень 2021	24 544 383	11 163 019	13 381 364	42 132	10 137
вересень 2021	24 862 843	10 907 571	13 955 272	42 388	9 974
жовтень 2021	24 616 862	10 431 426	14 185 436	42 238	9 233
листопад 2021	25 227 797	10 516 818	14 710 980	42 518	9 273
грудень 2021	25 869 679	10 396 274	15 473 405	42 793	9 102

[illegible]


(підпис)

22.01.2023
(дата)

Кваліфікаційна робота (проект) здобувача вищої освіти

Тузунский Аван Демба

(прізвище, ініціали)

після попереднього захисту розглянута на засіданні кафедри, протокол від «25» 01 ____ 2023 №13 допущена/не допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Завідувач кафедри

дри _____
(підпис)

Квасенко Г.М.
(прізвище, ініціали)

РЕЦЕНЗІЯ
на кваліфікаційну роботу
здобувачки вищої освіти Державного податкового Університету
Позднякової Ольги Олегівни
На тему «Розвиток іпотечного ринку в Україні»

Актуальність теми. У сучасних умовах іпотечний ринок є одним із найважливіших механізмів ринкової системи та запорукою стабільного розвитку економіки будь-якої країни. Його ефективне функціонування сприяє вирішенню важливих соціальних проблем, зокрема забезпечення населення житлом, та стимулює зростання фінансово-інвестиційних потоків у країні. Зважаючи на неоднозначні тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні у воєнному періоді, актуалізується необхідність проведення аналізу стану та динаміки розвитку іпотечного ринку в сучасних умовах. Адже, в умовах ресурсного дефіциту в період повоєнної відбудови першочерговим соціальним та економічним завданням є розвиток іпотечного ринку та механізмів перерозподілу кредитного іпотечного навантаження.

Наукова новизна. Наукова новизна роботи полягає у розробці авторкою перспектив розвитку іпотечного ринку України на основі виявлених під час аналізу проблем. Доведено роль іноземних та вітчизняних інвесторів у процесі розбудови іпотечного ринку. А також, встановлено що гарантії, зокрема застава нерухомого майна та випуск на її основі іпотечних цінних паперів, дадуть змогу в значних масштабах мобілізувати заощадження населення та спрямувати їх на інвестування в перспективні галузі економіки.

Якість проведеного аналізу проблеми, текстового та табличного матеріалу. Робота наповнена якісним табличним та ілюстративним матеріалом, що забезпечує наочність поданих розрахунків та статистичного аналізу. Оцінка динаміки розвитку іпотечного ринку проведена на базі великого об'єму статистичних даних, що дозволило якісно оцінити поточну ситуацію.

Обґрунтованість пропозицій і висновків та їх практична цінність у роботі підприємства, організації, установи, МФУ. Розроблені та запропоновані в роботі наукові підходи, висновки і практичні рекомендації поглиблюють розуміння механізму функціонування та розвитку іпотечного ринку та його елементів. Запропоновані висновки та рекомендації можуть становити рекомендаційну цікавість для інвесторів іпотечного ринку, банків, та споживачів послуг на іпотечному ринку. Запропоновані шляхи активізації розвитку іпотечного ринку України становить практичний інтерес для державних органів.

Наявність недоліків. В роботі зустрічаються невеликі редакційні конструкції та граматичні неточності, що в цілому не впливає на якість дослідження.

Загальний висновок і оцінка роботи. Проведене дослідження відзначається чіткою логікою наукового пошуку, що відображено в змісті

кваліфікаційної роботи. Дана робота виконана на актуальну тему, носить теоретичне, аналітичне та практичне значення і має ряд рекомендацій які можуть сприяти активізації розвитку іпотечного ринку України. Роботу можна оцінити на відмінно.

Рецензент: Г.А. Яценевська

фінансовий директор «Нова Формула», к.е.н., доцент

