

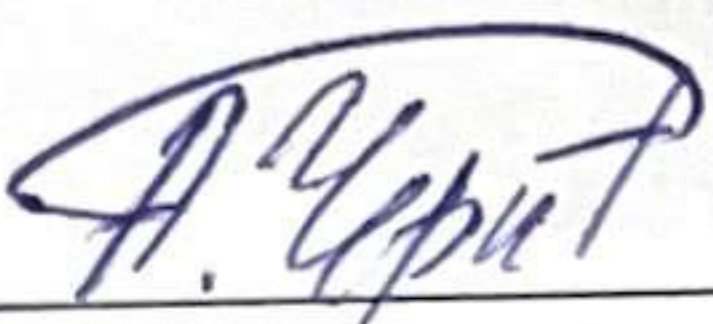
МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ФАКУЛЬТЕТ ФІНАНСІВ ТА ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ
КАФЕДРА ФІНАНСОВИХ РИНКІВ ТА ТЕХНОЛОГІЙ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА (ПРОЄКТ)

на тему : Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку
України

Здобувача вищої освіти II рівня II курсу, ФМД-23-1 групи,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»,
освітня програма: «Управління фінансовою та страховою діяльністю»


(підпис)

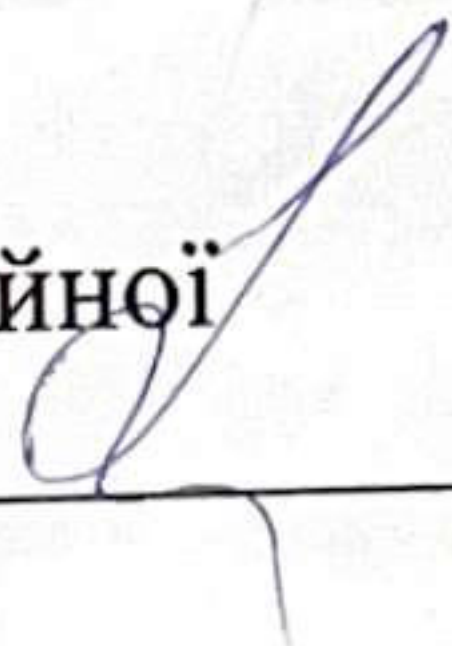
Чернюка Олексія Григоровича

Науковий керівник



Чуницька Ірина Іванівна
д.е.н., професор

Керівник освітньо-професійної
програми



Чуницька Ірина Іванівна
д.е.н., професор

Допущено до захисту рішенням кафедри _____

протокол від « 16 » 09 2025 № 11

Завідувач кафедри



Береславська Олена Іванівна
д.е.н., професор

Ірпінь 2025

Реєстрація № 12 03.02.2025р [підпис]
(дата) (підпис відповідальної особи)

Результати перевірки 90 захищено 30.01.2025р. [підпис]
(до захисту, на доопрацювання) (дата) (підпис відповідальної особи)

Результат захисту 90 (відмінно) 03.02.2025р. [підпис]
(оцінка) (дата) (підпис)

Голова комісії: [підпис] Тришотка І.О.
(підпис) (ініціали, прізвище)

Члени комісії:

<u>[підпис]</u> (підпис)	<u>Герасимавська О.І.</u> (ініціали, прізвище)
<u>Р.А.</u> (підпис)	<u>Ришчак С.В.</u> (ініціали, прізвище)
<u>[підпис]</u> (підпис)	<u>Тимошенко О.В.</u> (ініціали, прізвище)

Блан оцінювання кваліфікаційної роботи

ОЦІНЮВАННЯ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ КОМІСІЄЮ ПО ЗАХИСТУ

Об'єкти контролю	Діапазон оцінки в балах	Фактична кількість балів	Примітки	Дата, ПІБ: голови, членів комісії, секретаря (підписи)
1. Доповідь	від 0 до 10	9		03.02.2025 р. Береславська О.І. Онишко С.В. Клюжка О.В. Чурицька І.І. Тришостка Л.О.
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	23		
4. Апробація	від 0 до 10	8		
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	45		
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	90		

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

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою	Дата	П.І.П.: голови, членів комісії, секретаря, (підпис)
90	A	5 (відмінно)	03.02.2025	Береславська О.І. Онишко С.В. Клюжка О.В. Чурицька І.І. Тришостка Л.О.

Правила переведення оцінок до національної шкали та шкали ЕКТС

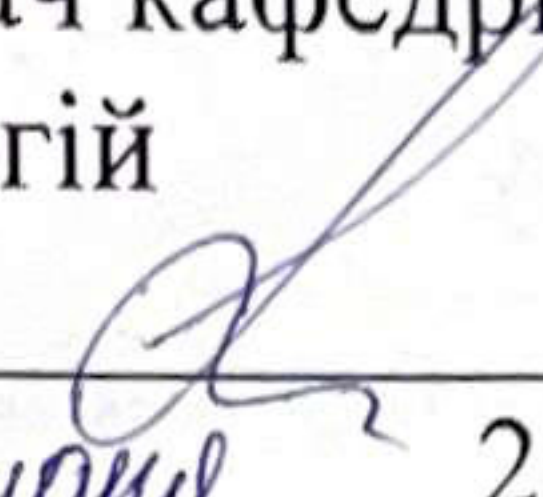
Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою
90-100	A	5 (відмінно)
80-89	B	4 (добре)
70-79	C	
60-69	D	3 (задовільно)
50-59	E	
35-49	EX	2 (незадовільно)

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет фінансів та цифрових технологій
Кафедра фінансових ринків та технологій
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»
Освітньо-професійна програма «Управління фінансами та страховою діяльністю»

Затверджую

Завідувач кафедри фінансових ринків та технологій

 О. І. Береславська
«» 12 грудня 2023

Завдання на кваліфікаційну роботу
здобувачу вищої освіти

Чернюку Олексію Григоровичу

1. Тема кваліфікаційної роботи Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку України

Затверджена наказом ректора від 26.12.2023р. № 1732

2. Строк здачі закінченої роботи 30.12.2024р.

3. Мета роботи - проведення комплексного аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку іпотечного ринку в Україні, а також виявлення чинників, що визначають перспективи його розвитку в умовах післявоєнного відновлення.

Об'єкт дослідження - іпотечний ринок України, включаючи його структуру, учасників, механізми функціонування та вплив на економічний розвиток країни.

Предметом дослідження є сучасні тенденції, умови та механізми функціонування іпотечного ринку в Україні.

4. Вихідні дані до роботи: закони, постанови, розпорядження та нормативно-правові документи України, статистичні дані та офіційні звіти Національного банку України, а також наукові праці науковців, що стосуються розвитку іпотечного ринку.

5. Перелік графічного матеріалу: 7 таблиць, 6 рисунків, 7 додатків.

6. Зміст кваліфікаційної роботи: РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ

ФУНКЦІОНУВАННЯ І РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ: 1.1. Поняття іпотеки та сутність іпотечного кредиту; 1.2. Характеристика учасників іпотечного ринку та законодавчо-нормативне підґрунтя його функціонування та розвитку. РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ПОТОЧНОГО СТАНУ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ: 2.1. Сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку України; 2.2. Вплив державних програм іпотечного кредитування на розвиток іпотечного ринку. РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ.

7. Календарний план виконання роботи

№ п/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
1.	Вибір теми, вивчення літературних джерел і складання плану роботи	15.12.2023р - 29.02.2024р.	29.02.2024р.
2.	Підготовка першого розділу роботи та подання керівнику	30.04.2024р.	30.04.2024р.
3.	Підготовка другого розділу роботи та подання керівнику	30.06.2024р.	30.06.2024р.
4.	Підготовка третього розділу роботи та подання керівнику	30.10.2024р.	30.10.2024р.
5.	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника	10.01.2025р.	10.01.2025р.
6.	Перевірка на плагіат та отримання відгуку керівника роботи	18.11.2024р - 12.12.2024р.	12.12.2024р.
7.	Попередній захист	16-30.12.2024р.	30.12.2024р.
8.	Допуск роботи зав. кафедрою до захисту	30.01.2025р.	30.01.2025р.
9.	Захист роботи	03.02.2025р.	03.02.2025р.

8. Дата видачі завдання «15» 12 2023р.

Керівник кваліфікаційної роботи


(підпис)

Ключка О.В.
(прізвище, ініціали)

9. Керівник освітньо-професійної програми


(підпис)

Чуницька І. І.
(прізвище, ініціали)

10. Завдання до виконання отримав здобувач вищої освіти


(підпис)

Чернюк О. Г.
(прізвище, ініціали)

Відгук керівника випускної кваліфікаційної роботи
«Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку України»
Чернюка Олексія Григоровича

Ефективне функціонування банківської системи у частині її кредитної складової є основою розвитку економіки країни, особливо у період відновлення. Важливим елементом формування довгострокових фінансових ресурсів є механізм іпотечного кредитування, який сприяє додатковому збільшенню банківських активів та вирішує соціальну проблему забезпечення населення житлом. Соціально-економічна ситуація в державі часто показує поточний стан ринку нерухомості. Війна росії проти України спричинила знищення багатьох об'єктів нерухомості, призвела до великої кількості внутрішньо переміщених осіб із територій де є активні бойові дії, що викликало значну потребу в житлових об'єктах для зазначених категорій осіб, а також значно підвищило потребу в оренді об'єктів нерухомості у регіонах, які значно віддалені зони активних бойових дій. В цілому ефективне функціонування іпотечного ринку є каталізатором економічного зростання економіки в державі, так як завдяки ньому реалізується інвестування реального сектору економіки, і відбувається стаке зростання доходів у суміжних видах економічної діяльності.

Робота містить три розділи. Перший розділ присвячено дослідженню теоретичних засад функціонування і розвитку іпотечного ринку.

У другому розділі проведено аналіз та оцінка поточного стану розвитку іпотечного ринку України.

Третій розділ роботи присвячений визначенню перспектив розвитку іпотечного ринку України в умовах післявоєнного відновлення.

Здобувач вищої освіти Чернюк О.Г. працював згідно графіку.

Робота виконана самостійно, в повному обсязі у відповідності до чинних вимог, рекомендується до захисту з оцінкою «відмінно».

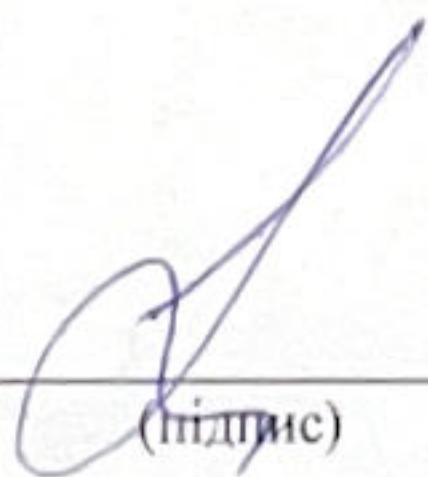
Керівник випускної кваліфікаційної роботи _____



Висновок кафедри про випускну кваліфікаційну роботу

Випускна кваліфікаційна робота здобувача вищої освіти Чернюка О.Г. після попереднього захисту розглянута на засіданні кафедри, протокол від «10» листопада 2024 № 10 допущена/не допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Завідувач кафедри _____


(підпис)

Береславська О.І.
(прізвище, ініціали)

РЕЦЕНЗІЯ
на кваліфікаційну роботу
здобувача вищої освіти Державного податкового університету
Чернюка Олексія Григоровича
Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку України

Актуальність теми. Дипломна робота присвячена дослідженню сучасного розвитку та умов функціонування іпотечного ринку України, що є надзвичайно актуальною темою. Іпотечне кредитування відіграє ключову роль у забезпеченні громадян житлом і стимулюванні економічного зростання. Сучасний стан іпотечного ринку України, враховуючи наслідки пандемії COVID-19 та повномасштабної війни, потребує детального аналізу та розробки рекомендацій для його відновлення.

Наукова новизна полягає у дослідженні іпотечного ринку в умовах війни та післявоєнного відновлення. Автором детально проаналізовано ефективність програми «Оселя» та запропоновано напрями її вдосконалення. Запропоновано модель залучення міжнародних фінансових ресурсів для підтримки ринку житла в Україні. Робота має вагомое теоретичне значення, оскільки автор узагальнив підходи до розуміння іпотеки, визначив її роль у фінансовій системі, та окреслив інституційні складові іпотечного ринку.

Якість проведеного аналізу проблеми, текстового та табличного матеріалу. Аналіз виконано на високому рівні з використанням актуальних статистичних даних, зокрема даних Національного банку України та показників державних програм. Автор детально дослідив вплив війни на іпотечний ринок, акцентуючи увагу на скороченні кількості банків, які надають іпотечні кредити, та зменшенні попиту на житло. У роботі також проведено порівняння довоєнних та сучасних показників ринку. Структура роботи є чіткою та логічною. Кожен розділ послідовно розкриває поставлені завдання: від теоретичних основ іпотечного ринку до аналізу його стану та перспектив розвитку.

Обґрунтованість пропозицій і висновків та їх практична цінність у роботі підприємства, установи, організації, МФУ України. Практична цінність роботи підтверджується низкою рекомендацій, зокрема: впровадження механізмів безперервного фінансування іпотечних програм; залучення міжнародних інвестицій для відновлення житлового будівництва; розширення категорій населення, які можуть скористатися пільговими програмами. Ці рекомендації можуть бути використані в роботі державних органів і фінансових установ.

Наявність недоліків. Робота написана грамотно, логічно структурована, тему повністю розкрито. Суттєвих недоліків не виявлено.

Загальний висновок і оцінка роботи. Дипломна робота Чернюка О.Г. є змістовним дослідженням, що демонструє високий рівень підготовки автора, його здатність аналізувати складні економічні процеси та формулювати практичні рекомендації. Робота заслуговує на високу оцінку, а її автор – на присудження кваліфікаційного ступеня.

Рецензент к.е.н., доцент, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування Національної академії статистики, обліку та аудиту

(науковий ступінь, вчене звання, посада, місце роботи)



(підпис, М.П.) (ініціали, прізвище)

« 29 » _____ 2025 р.

АНОТАЦІЯ

Сучасний розвиток та умови функціонування іпотечного ринку України

Мета роботи полягає у проведенні комплексного аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку іпотечного ринку в Україні, а також виявленні чинників, що визначають перспективи його розвитку в умовах післявоєнного відновлення.

Завданнями роботи є дослідження поняття іпотеки та сутність іпотечного кредиту; характеристика учасників іпотечного ринку та законодавчо-нормативного підґрунтя його функціонування та розвитку; аналіз сучасних тенденцій розвитку іпотечного ринку України; визначення впливу державних програм іпотечного кредитування на розвиток іпотечного ринку; виокремлення перспективи розвитку іпотечного ринку України в умовах післявоєнного відновлення.

Предметом дослідження є сучасні тенденції, умови та механізми функціонування іпотечного ринку в Україні.

Об'єктом дослідження є іпотечний ринок України, включаючи його структуру, учасників, механізми функціонування та вплив на економічний розвиток країни.

За результатами дослідження визначено, що найбільш значущим фактором, що впливає на розвиток іпотечного кредитування, є зростання вартості житла, яке безпосередньо корелює з економічними факторами: зміною валютного курсу, здорожчанням будівельних матеріалів і ресурсів, а також інфляцією. Це призводить до необхідності збільшення обсягів іпотечних кредитів для придбання житла. Зауважено, що програма «єОселя» відіграє значну роль у розвитку іпотечного кредитування, орієнтуючись на більш доступне житло, побудоване впродовж останніх кількох років. Це сприяє стимулюванню попиту на житло серед громадян та дозволяє забезпечити доступ до сучасного житла, незважаючи на зростання вартості. Стабільність валютного курсу та розвиток фінансової системи також сприятимуть розширенню можливостей для надання іпотечних кредитів у національній валюті, що зменшить залежність від іноземних валют і забезпечить більшу доступність кредитування для громадян. Водночас важливим є вдосконалення механізмів ризик-менеджменту в банківському секторі для зниження фінансових ризиків і забезпечення стабільності ринку іпотеки. Крім того, впровадження новітніх технологій дозволить спростити процес отримання кредитів і зробити його більш доступним для широкого кола позичальників. Стратегічні плани девелоперів та співпраця з банками для створення спільних іпотечних програм також матимуть велике значення для розвитку ринку, зокрема дозволять стимулювати попит, залучати додаткові інвестиції та створювати більш вигідні умови для позичальників.

Одержані результати можуть бути використані в роботі органів влади для формування належного підґрунтя для подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні.

Кваліфікаційна робота містить 55 сторінок, 7 таблиць, 6 рисунків, список використаних джерел налічує 42 найменування, 7 додатків.

Рік виконання кваліфікаційної роботи: 2024

Рік захисту роботи: 2025

ABSTRACT

Modern development and conditions of functioning of the mortgage market of Ukraine

The purpose of the work is to conduct a comprehensive analysis of the current state and trends in the development of the mortgage market in Ukraine, as well as to identify factors that determine the prospects for its development in the conditions of post-war recovery.

The objectives of the work are to study the concept of mortgage and the essence of mortgage credit; characterize the participants of the mortgage market and the legislative and regulatory basis for its functioning and development; analyze modern trends in the development of the mortgage market of Ukraine; determine the impact of state mortgage lending programs on the development of the mortgage market; identify the prospects for the development of the mortgage market of Ukraine in the conditions of post-war recovery.

The subject of the study is modern trends, conditions and mechanisms of functioning of the mortgage market in Ukraine.

The object of the study is the mortgage market of Ukraine, including its structure, participants, mechanisms of functioning and impact on the economic development of the country.

According to the results of the study, it was determined that the most significant factor influencing the development of mortgage lending is the increase in the cost of housing, which is directly correlated with economic factors: changes in the exchange rate, the rise in the cost of construction materials and resources, as well as inflation. This leads to the need to increase the volume of mortgage loans for the purchase of housing. It was noted that the e-Housing program plays a significant role in the development of mortgage lending, focusing on more affordable housing built over the past few years. This helps stimulate demand for housing among citizens and allows for access to modern housing, despite the increase in cost. Exchange rate stability and the development of the financial system will also contribute to expanding opportunities for providing mortgage loans in the national currency, which will reduce dependence on foreign currencies and ensure greater accessibility of lending for citizens. At the same time, it is important to improve risk management mechanisms in the banking sector to reduce financial risks and ensure the stability of the mortgage market. In addition, the introduction of new technologies will simplify the process of obtaining loans and make it more accessible to a wide range of borrowers. Strategic plans of developers and cooperation with banks to create joint mortgage programs will also be of great importance for the development of the market, in particular, they will stimulate demand, attract additional investments and create more favorable conditions for borrowers.

The results obtained can be used in the work of authorities to form an appropriate basis for the further development of the mortgage market in Ukraine.

The qualification work contains 55 pages, 7 tables, 6 figures, the list of sources used includes 42 names, 7 appendices.

Year of completion of the qualification work: 2024

Year of defense of the work: 2025.

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ І РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ	7
1.1. Поняття іпотеки та сутність іпотечного кредиту	7
1.2. Характеристика учасників іпотечного ринку та законодавчо-нормативне підґрунтя його функціонування та розвитку	13
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ПОТОЧНОГО СТАНУ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ	23
2.1. Сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку України	23
2.2. Вплив державних програм іпотечного кредитування на розвиток іпотечного ринку	29
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ	38
ВИСНОВКИ	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	50
ДОДАТКИ	55

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. В умовах глобальних економічних викликів, зокрема після пандемії COVID-19 та війни в Україні, іпотечний ринок виступає важливим інструментом для стимулювання економічного зростання. Він сприяє розвитку будівельної галузі, що, в свою чергу, створює нові робочі місця та підвищує рівень зайнятості. В Україні існує гостра потреба у забезпеченні громадян доступним житлом. Багато людей проживають у тісних умовах або орендують житло, що обмежує їхні можливості для накопичення капіталу. Іпотечне кредитування може стати вирішенням цієї проблеми, дозволяючи українцям придбати власне житло за доступними умовами.

Останнім часом в Україні впроваджуються нові програми державного кредитування та зміни в законодавстві, які впливають на функціонування іпотечного ринку. Це створює потребу в аналізі їх ефективності та впливу на ринок в цілому, що є важливим для подальшої оптимізації та розвитку цієї сфери. Соціально-економічна ситуація в країні, зокрема рівень доходів населення, інфляція, процентні ставки та інші макроекономічні показники, прямо впливають на попит та пропозицію на іпотечному ринку. Дослідження сучасного стану ринку дозволяє зрозуміти, як ці фактори взаємодіють і формують умови для функціонування іпотеки.

Іпотечний ринок України все ще перебуває на стадії становлення, і наявні дослідження часто не охоплюють усіх аспектів його функціонування. Актуальність теми зумовлена необхідністю проведення детального аналізу сучасного стану ринку, виявлення проблем і визначення шляхів їх вирішення.

Аналіз останніх публікацій і досліджень. Проблеми, пов'язані з функціонуванням іпотечного ринку в Україні, відображені в роботах економістів та практиків різних періодів, таких як В.Д. Базилевич, О.Д. Вовчак, О.М. Юркевич, О.І. Баланська, О.І. Панченко, І.О. Доценко та інші. Питання банківського іпотечного кредитування неодноразово порушувалися вітчизняними дослідниками: Н. Внуковою, О. Євтухом, В. Коваленко, А. Марачевською, В. Савичем, О. Юркевич тощо. Серед зарубіжних науковців, які

займалися вивченням даної проблематики, слід виокремити таких, як: Л. Гудмен, А. Дж. Кемпбелл, Дж. Келлі, С. Коррадин, С. Майєрс, Ф. Уорнок та інші. У цих дослідженнях розглядаються аспекти іпотечного кредитування, зазвичай у довоєнний період. Однак, аналіз іпотечного кредитування в умовах воєнного стану та оцінка ефективності програми «ЄОселя» практично не висвітлюються. Оскільки з початком війни ринок іпотечного кредитування зазнав значних негативних змін, це створює потребу в подальшому дослідженні його розвитку з огляду на військові ризики і загрози, а також у пошуку шляхів активізації банківського іпотечного кредитування в Україні.

Метою дослідження є проведення комплексного аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку іпотечного ринку в Україні, а також виявлення чинників, що визначають перспективи його розвитку в умовах післявоєнного відновлення.

В процесі написання роботи для виконання поставленої мети потрібно буде вирішити такі **завдання**:

дослідити поняття іпотеки та сутність іпотечного кредиту;

охарактеризувати учасників іпотечного ринку та законодавчо-нормативне підґрунтя його функціонування та розвитку;

проаналізувати сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку України;

визначити вплив державних програм іпотечного кредитування на розвиток іпотечного ринку;

виокремити перспективи розвитку іпотечного ринку України в умовах післявоєнного відновлення.

Об'єктом дослідження є іпотечний ринок України, включаючи його структуру, учасників, механізми функціонування та вплив на економічний розвиток країни.

Предметом дослідження є сучасні тенденції, умови та механізми функціонування іпотечного ринку в Україні.

Методи дослідження. Під час дослідження було використано різні методи, як загальнонаукові: абстрактно-логічний, системний аналіз, синтез і метод порівнянь, так і спеціальні методи: структурно-функціональний підхід й аналітичний.

Абстрактно-логічний метод був використаний для представлення ситуації на іпотечному ринку України під час повномасштабного вторгнення та визначення впливу багатьох чинників на його розвиток. Метод системного аналізу – при розкритті питань щодо стану справ в сфері надання іпотечних кредитів у різних регіонах України через руйнування та визначення тенденцій розвитку ринку. Синтез і метод порівнянь були застосовані при розкритті особливостей іпотечного кредитування в довоєнний період і під час війни в Україні. Структурно-функціональний підхід дав можливість виокремити основні напрями розвитку іпотечного ринку. За допомогою аналітичного методу були детально розглянуто динаміка кредитування, ефективність державних програм пільгового кредитування та показано їх вплив на розвиток іпотечного ринку України.

Джерелами інформації є закони, постанови, розпорядження та нормативно-правові документи України, статистичні дані та офіційні звіти Національного банку України, а також наукові праці науковців, що стосуються розвитку іпотечного ринку.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дипломної роботи становить 55 сторінок. Робота містить 7 таблиць, 6 рисунків. Список використаних джерел налічує 42 найменування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ І РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Поняття іпотеки та сутність іпотечного кредиту

Іпотека є однією з ключових складових сучасної фінансової системи та економіки загалом. Вона відіграє значну роль у житті громадян, надаючи можливість придбати нерухомість на умовах довгострокового кредитування. Іпотека також є важливим інструментом для фінансових установ, які забезпечують залучення значних фінансових ресурсів та формують ліквідний іпотечний ринок.

Іпотека — це форма забезпеченого кредиту, коли позичальник отримує позику, зазвичай у вигляді грошових коштів, під заставу нерухомого майна. Зазвичай цей кредит надається на купівлю житлової або комерційної нерухомості. Особливістю іпотеки є те, що право власності на майно залишається за позичальником, але в разі його невиконання умов кредитного договору, банк або інша фінансова установа має право вилучити заставлене майно для покриття боргу.

Можливість придбати власне житло в Україні тісно переплетена з фінансовим добробутом її мешканців та спеціальними правами на житло, закріпленими законом. Розглядаючи це питання, можна виділити кілька основних шляхів досягнення мрії про власний куточок:

житло, що стає досяжним для тих, хто може похвалитися великими доходами, здатними перетворити їх на суттєві фінансові ресурси, які, у свою чергу, відкривають двері до ринку нерухомості без потреби в залученні стороннього фінансування;

житло, яке стає реальністю для тих, чий дохід дозволяє звернутися за допомогою до іпотечного кредитування, щоб здійснити свою мрію про власну домівку на ринку житлової нерухомості;

житло, доступ до якого відкритий лише для обмеженої кількості громадян, що входять до певних категорій працівників та соціально-демографічних груп, на які поширюється дія державних програм забезпечення житлом [1].

Велика війна, розпочата росією 24 лютого 2022 року проти України, принесла з собою глибокі рани для ринку нерухомості, зменшивши його обсяги в чотири рази порівняно з 2021 роком. Руйнування міст і сіл, житлових та нежитлових будівель, а також невпинне будівництво нових об'єктів стали сумною реальністю українського ринку нерухомості. За даними Київської школи економіки, до січня 2024 року загальний обсяг документально підтверджених збитків, завданих росією житловому фонду України, сягнув майже \$59 млрд. Найбільше постраждалими виявилися Донецька, Київська, Луганська, Харківська, Чернігівська та Херсонська області.

Інвестиції в нерухомість мають свої особливості, пов'язані з унікальністю кожного об'єкта та високими витратами на транзакції. Неприйняття ризику та низька ліквідність роблять нерухомість менш привабливою для інвесторів, порівняно з іншими активами. В той же час, висока вартість нерухомості вимагає значних інвестицій, що обмежує коло потенційних покупців (Gibler & Nelson, 2003). Ці фактори формують специфічний попит на нерухомість та впливають на динаміку цін. Нерухомість часто розглядається як надійний актив, особливо в умовах економічної нестабільності (Hromada et al., 2023). Інвестори обирають нерухомість не лише задля отримання орендної плати, але й як засіб збереження капіталу та диверсифікації інвестиційного портфеля. Очікування постійного зростання цін на нерухомість формують стійкий попит на ринку, що підтверджується численними дослідженнями, зокрема роботою Кейса та Лейнбергера (Hromada et al., 2023). Таким чином, інвестиційна привабливість нерухомості визначається не лише її потенціалом приносити дохід, але й роллю засобу збереження вартості. Макроекономічні фактори, такі як інфляція, ставки за кредитами, рівень безробіття, значно впливають на вартість нерухомості. Під час економічного зростання та низьких процентних ставок попит на нерухомість зростає, що призводить до підвищення цін. Однак, під час економічних спадів попит знижується, а ціни можуть суттєво впасти. Крім того, вартість заміни

нерухомості, яка включає в себе вартість будівництва, земельних ділянок та інших ресурсів, також змінюється під впливом макроекономічних чинників.

Загалом іпотечне кредитування виступає як провідник економічного прогресу у країні, оскільки воно сприяє інвестиціям у реальний сектор економіки та забезпечує постійне збільшення доходів у пов'язаних галузях економічної активності. Механізм функціонування іпотечного кредитування охоплює не лише фінансовий аспект стабільності банківських інституцій, але й має вплив на соціально-економічну, політичну та макроекономічну сфери життя суспільства та держави, формуючи значну частину активів держави.

Щодо сучасного усвідомлення системи іпотеки то в працях українських науковців І.М. Михайловської, К.Л. Ларіонової, Н.О. Тимочко ми бачимо тлумачення іпотеки переважно з правової точки зору: «Іпотека – застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту» [2], [3].

В.Ю. Светлічна розглядає тільки іпотечний кредит: «Іпотечний кредит видається на придбання або будівництво житла або покупку землі» [4].

Економічний словник дає найбільш, з нашої точки зору, вичерпне тлумачення всіх складових іпотечної системи: іпотека (англ. mortgagee) – 1. «застава під нерухоме майно, яка здійснюється без передачі цього майна у володіння заставному кредитору. Предметом іпотеки є нерухомість, що залишається у володінні заставодавача, але це може бути і право на нерухомість. Основний вид іпотеки – зворотна іпотека, тобто видача основного свідоцтва на іпотеку, що полегшує обіг такої іпотеки в комерційному середовищі. 2. закладна – боргове свідоцтво про заставу нерухомості, яке видається банком заставнику» [5].

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання

задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом» [6].

Іпотечне кредитування виступає ключовим елементом у структурі розвитку ринкових економік. Перед аналізом ситуації та можливостей розвитку іпотечного кредитування в Україні, є суттєвим визначити концепції «іпотечний кредит» на основі законодавчих норм та поглядів вітчизняних та зарубіжних науковців (додаток А).

Аналіз вивчених джерел показує, що єдиного підходу до визначення поняття іпотечного кредитування не існує. Більше того, автори трактують це поняття по-різному: в одному випадку іпотечний кредит розглядається як довгострокова позика під заставу; в іншому – як економіко-правові відносини між кредитором і позичальником; а в третьому – ототожнюється зі споживчим кредитуванням.

Отже, узагальнюючи трактування, наведені у додатку А, слід зазначити, що іпотечний кредит є складною економічною категорією, яка відображає ступінь і характер забезпечення економічними благами, правила розподілу доходів та соціальні відносини в суспільстві.

На нашу думку, іпотечний кредит — це фінансова угода, яка передбачає надання довгострокової позики під заставу нерухомого майна, що виступає гарантією виконання зобов'язань позичальника перед кредитором, і характеризується взаємодією економічних та правових відносин, спрямованих на підтримку інвестиційної активності та забезпечення доступу до житлових або комерційних об'єктів.

Особливостями іпотечного кредиту є:

1. Довгостроковість: іпотечні кредити зазвичай надаються на тривалий термін (від 10 до 30 років), що дає змогу позичальникам поступово погашати заборгованість.

2. Застава нерухомості: основною характеристикою є застава нерухомого майна (землі, будинку, квартири), яка виступає гарантією виконання зобов'язань перед кредитором.

3. Низький відсоток ризику для кредитора: завдяки заставі нерухомості, кредитори мають змогу мінімізувати свої ризики, оскільки майно може бути вилучене і продане у випадку неплатоспроможності позичальника.

4. Фіксована або змінна процентна ставка: іпотечний кредит може мати як фіксовану, так і змінну процентну ставку, що впливає на величину платежів та кінцеву вартість кредиту.

5. Мета кредитування: найчастіше іпотечний кредит використовується для купівлі житлової або комерційної нерухомості, але може також включати ремонт чи будівництво.

6. Специфічні правові відносини: іпотека регулюється як економічними, так і правовими нормами, що передбачають детальні умови договору, права й обов'язки сторін, а також механізми захисту інтересів кредитора та позичальника.

7. Складність процесу оформлення: іпотечний кредит потребує ретельного вивчення кредитоспроможності позичальника, оцінки вартості майна, страхування, а також підготовки численних юридичних документів.

8. Вплив на економіку: іпотечні кредити відіграють важливу роль у стимулюванні економіки, сприяючи розвитку ринку нерухомості, банківського сектору та покращенню умов життя населення.

З точки зору фінансових процесів, систему іпотечного кредитування можна представити як багатофакторну модель, що охоплює залучення фінансових ресурсів, надання кредитів, операції на ринку нерухомості та фондовому ринку. Головна мета іпотечного кредитування полягає у вирішенні протиріччя між здатністю позичальника взяти на себе кредитні зобов'язання та здатністю кредиторів забезпечити вигідні умови для кредитного продукту. Крім того, система іпотечного кредитування, будучи одним з найважливіших здобутків економічної практики, слугує містком між обмеженими фінансовими можливостями позичальника та задоволенням його соціальних потреб. Це протиріччя вирішується завдяки впровадженню ефективних механізмів залучення капіталу на ринок нерухомості через іпотечне кредитування та створення сприятливого інвестиційного клімату в межах існуючої моделі ринку іпотеки.

Оцінювати ефективність та соціально-економічні наслідки впровадження моделі іпотечного ринку можна на основі системи індикаторів, що передбачає моніторинг їх змін (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Показники ефективності реалізації моделі іпотечного ринку в Україні

Рівень оцінки: первинний іпотечний ринок	
Предмет оцінки	Індикатори оцінки
Рівень доступності іпотечного кредиту для потенційного позичальника	1. Кількість наданих іпотечних кредитів за звітний період 2. Розмір середньозваженої процентної ставки за іпотечними кредитами 3. Величина LTV 4. Середній розмір власного внеску позичальника в іпотечному кредитуванні 5. Середній рівень доходу потенційного позичальника 6. Частка середнього рівня доходу потенційного позичальника в структурі середнього розміру іпотечного платежу
Рівень ефективності функціонування первинного іпотечного ринку	1. Кількість наданих іпотечних кредитів за звітний період 2. Середній термін дії іпотечного договору. 3. Частка участі державних коштів у фінансуванні програм з іпотечного кредитування 4. Розмір згенерованих податкових платежів, зарахованих до бюджету
Рівень нормативного та організаційного забезпечення прав кредитора та позичальника	1. Розмір простроченої заборгованості за іпотечними кредитами 2. Розмір кредитної заборгованості, що діє на умовах застосування методів реструктуризації
Рівень оцінки: вторинний іпотечний ринок	
Предмет оцінки	Індикатори оцінки
Рефінансування іпотечних кредитів	1. Кількість укладених угод рефінансування за звітний період 2. Частка обсягу рефінансованих кредитів у сукупному іпотечному кредитному портфелі
Рівень інвестиційної привабливості іпотечних цінних паперів	1. Обсяг емітованих цінних паперів за звітний період 2. Частка іноземних інвесторів у загальному обсязі залучених фінансових ресурсів

Джерело: [7]

Отже, поняття іпотеки та сутність іпотечного кредиту представляють складні економіко-правові відносини, які охоплюють взаємодію між кредитором та позичальником. Іпотека виступає важливим механізмом залучення фінансових ресурсів, забезпечуючи кредитування під заставу нерухомості. Ця система допомагає розв'язати проблеми обмеженої фінансової спроможності позичальників, створюючи умови для задоволення їх соціальних та економічних

потреб. Таким чином, іпотечне кредитування є ключовим інструментом розвитку ринку нерухомості та економіки загалом.

1.2. Класифікація учасників іпотечного ринку та законодавчо-нормативне підґрунтя його функціонування та розвитку

Учасники іпотечного ринку охоплюють широке коло суб'єктів, що забезпечують функціонування цього ринку та взаємодіють між собою в рамках іпотечного кредитування. Всі вони виконують певні ролі, що визначають специфіку їх діяльності, а також впливають на загальну структуру та ефективність ринку нерухомості й фінансових послуг.

Ключовими суб'єктами, які безпосередньо беруть участь в іпотечних операціях, є:

Позичальники — фізичні або юридичні особи, які звертаються за отриманням іпотечного кредиту для придбання нерухомості. Позичальники є центральною ланкою іпотечного ринку, оскільки саме їх попит на кредити формує пропозицію кредитних продуктів.

Кредитори (банки та інші фінансові установи) — це організації, які надають іпотечні кредити. Вони здійснюють оцінку фінансового стану позичальників, визначають умови кредитування та контролюють виконання зобов'язань. Окрім банків, до числа кредиторів можуть входити кредитні спілки, страхові компанії та інші установи, що мають ліцензію на проведення кредитних операцій.

До групи професійних учасників ринку нерухомості входять суб'єкти, які виконують функції посередництва, оцінки та консультування під час операцій з іпотечним кредитуванням:

агенти з нерухомості (ріелтори) — виконують роль посередників між позичальниками та продавцями нерухомості. Вони допомагають у підборі об'єктів нерухомості, оформленні документів, що забезпечує прозорість іпотечної угоди.

оцінювачі нерухомості — це фахівці, які здійснюють незалежну оцінку вартості об'єктів нерухомості, що є важливою складовою під час надання іпотечного кредиту. Вартість нерухомості визначає розмір можливого кредиту, а також інші умови фінансування.

Слід відмітити, що іпотечний ринок перебуває під контролем державних органів та регуляторів, які забезпечують дотримання законодавства та стабільність фінансової системи:

національний банк — регулює діяльність комерційних банків, забезпечуючи стабільність фінансового ринку; встановлює правила надання іпотечних кредитів та контролює ризики, пов'язані з кредитуванням.

державні органи з нагляду за ринком нерухомості — здійснюють регулювання операцій з нерухомим майном, встановлюють правові норми щодо оформлення угод та забезпечують захист прав позичальників і кредиторів.

Окрім кредиторів та позичальників, на ринку іпотеки активно присутні інвестори, які вкладають капітал у розвиток іпотечних програм або фінансові інструменти, пов'язані з іпотечним кредитуванням. До них відносять:

інвестиційні фонди — можуть купувати цінні папери, забезпечені іпотекою, що дозволяє їм брати участь у ринку кредитування непрямым шляхом. Така модель залучення інвестицій допомагає підвищити ліквідність іпотечного ринку.

пенсійні фонди та страхові компанії — вони також можуть інвестувати в іпотечні цінні папери, що дозволяє їм розміщувати свої активи у стабільні фінансові інструменти з довгостроковою прибутковістю.

Основні учасники вітчизняного іпотечного ринку, їхні основні функції та цільова характеристика організації діяльності відображені в табл. 1.2.

Учасники іпотечного ринку, їхні основні функції та цільова характеристика організації діяльності

Учасники іпотечного ринку	Суб'єкти-представники	Основні функції	Цільова характеристика організації діяльності
Позичальники (іпотекодавець)	Фізичні особи, які підтвердили належний рівень кредитоспроможності	Виконання умов іпотечного договору	Задоволення власних соціальних потреб
Кредитор (іпотекодержатель)	Банківські установи	1) Виконання умов іпотечного договору; 2) реалізація права звернення стягнення на предмет іпотеки; 3) виконання функцій емітента іпотечних цінних паперів; 4) передача вимог за наданими іпотечними кредитами	1) Підтримка високого рівня прибутковості кредитної діяльності; 2) формування конкурентних переваг на ринку банківських послуг; 3) диверсифікація портфеля послуг за умови посилення якості обслуговування
Продавці об'єкта нерухомого майна	1) Фізичні особи; 2) юридичні особи	Формують пропозицію на ринку житлової нерухомості на правах власності чи за дорученням	1) Максимізація виручки від реалізації об'єкта нерухомого майна; 2) оптимізація ризиків
Забудовники	Будівельні компанії	Виконання будівельних робіт відповідно до умов іпотечного договору	1) Підтримка високого рівня прибутковості діяльності; 2) формування конкурентних переваг на ринку будівельних послуг; 3) диверсифікація форм реалізації будівельних послуг
Державні органи	1) Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву в Україні; 2) Державна іпотечна установа;	1) Забезпечення соціальної підтримки позичальників серед найбільш незахищених верств населення; 2) забезпечення соціальної підтримки позичальників з молодих сімей;	Державна підтримка учасників ринку іпотечного кредитування і контроль за їхньою діяльністю

	3) Державний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі; 4) ПАО «Агентство з рефінансування іпотечних житлових кредитів»; 5) органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень; 6) нотаріальні установи	3) забезпечення рефінансування іпотечних кредиторів шляхом постачання ресурсів; 4) реєстрація угод купівлі-продажу об'єктів житлового нерухомого майна; 5) оформлення передачі прав власності на об'єкти житлового нерухомого майна; 6) реєстрація іпотечних договорів	
Українська національна іпотечна асоціація	Юридичні особи, котрі прямо або опосередковано провадять діяльність на іпотечному, кредитно-фінансовому ринку, ринку нерухомості та капіталів	1) Співпраця з органами державної влади та управління; 2) забезпечення інформаційної підтримки учасників	Становлення прозорого, добре регульованого та повноцінного іпотечного ринку
Національний банк України		Розроблення нормативних документів та методичних рекомендацій щодо організації діяльності банківських установ на іпотечному ринку	Регулювання і контроль за діяльністю банківських установ на іпотечному ринку
Інвестори	<ul style="list-style-type: none"> • Фізичні особи; • юридичні особи; • пенсійні фонди; • страхові компанії; • інвестиційні фонди; • кредитні установи 	Придбавають іпотечні цінні папери, емітовані іпотечними кредиторами або операторами вторинного іпотечного ринку	1) Максимізація інвестиційного доходу; 2) оптимізація інвестиційних ризиків
Допоміжні інститути	<ul style="list-style-type: none"> • Страхові компанії; • оціночні компанії; • риелторські представництва 	1) Страхування ризиків іпотечного кредитування; 2) надання професійних оціночних послуг; 3) обслуговування процесу купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна в рамках іпотечного кредитування	1) Підтримка високого рівня дохідності діяльності; 2) посилення конкурентної позиції на ринку послуг; 3) підвищення рейтингу; 4) диверсифікація форм надання послуг

Джерело: [7]

Учасники іпотечного ринку піддаються впливу сукупності ризиків, які можна класифікувати за двома основними критеріями.

1. Ризики, пов'язані з об'єктом нерухомості [8, с. 58]:

- Ідіосинкратичні ризики: індивідуальні характеристики нерухомого майна (фізичний стан, локалізація, тип) можуть суттєво впливати на його ринкову вартість та ліквідність.

- Систематичні ризики: макроекономічні фактори (зміни податкового законодавства, циклічні коливання попиту на нерухомість) впливають на ринок загалом і можуть призвести до знецінення активів.

- Непередбачувані події: екзогенні шоки (стихійні лиха, техногенні катастрофи) можуть спричинити значні збитки для власників нерухомості.

2. Фінансові ризики:

- Кредитний ризик: можливість дефолту позичальника за іпотечним кредитом, що призводить до втрати банком частини або всієї суми кредиту.

- Ринковий ризик: коливання ринкової вартості іпотечних активів внаслідок змін процентних ставок, інфляції та інших макроекономічних факторів.

- Ліквідний ризик: труднощі з продажем іпотечних активів за ринковою ціною в короткий термін.

Таким чином, іпотечний ринок характеризується високим рівнем невизначеності, обумовленим як внутрішніми факторами, пов'язаними з характеристиками нерухомості, так і зовнішніми, пов'язаними з макроекономічними умовами та діяльністю фінансових інститутів.

Вибір банком однорівневої моделі іпотечного кредитування призводить до формування більш диверсифікованого портфеля ризиків. З одного боку, це збільшує потенційну варіабельність доходів, але з іншого – створює умови для отримання вищого середньозваженого доходу на інвестиції (табл. 1.3).

Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку (однорівнева модель)

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

Джерело: складено на основі [9]

Дворівнева модель іпотечного ринку базується на принципі сегментації ризиків. Банк, як первинний кредитор, передає частину ризиків, пов'язаних з іпотечним кредитуванням, спеціалізованим іпотечним установам. Це дозволяє здійснити диверсифікацію ризиків на рівні ринку, проте призводить до зниження маржі прибутковості банку (таблиця 1.4).

Таблиця 1.4

Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку (дворівнева модель)

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

Джерело: складено на основі [9]

Іпотечні правовідносини мають глибокі історичні корені, що сягають часів Стародавньої Греції. Ідея забезпечення зобов'язань земельною ділянкою, символічно відображена у стовпі "іпотека", свідчить про давню практику використання нерухомості як засобу забезпечення боргових зобов'язань. Згодом

ця практика трансформувалась, і для фіксації іпотечних зобов'язань почали використовуватись спеціальні книги.

Територія України, зокрема землі Північного Причорномор'я, під впливом античної цивілізації перейняла ці практики. Розвиток економічних відносин у регіоні стимулював поширення договірних відносин, а отже, і використання механізмів забезпечення виконання зобов'язань, серед яких значне місце посідала іпотека.

Розглядаючи еволюцію іпотечних правовідносин, не можна оминати період Київської Русі, коли "Руська Правда" виступала основним джерелом права. Розвиток феодалізму та посилення економічних зв'язків стимулювали виникнення та розвиток зобов'язального права. Однак, застава в той час мала специфічну форму, оскільки відповідальність за борг покладалася безпосередньо на боржника, а не на його майно. Це свідчить про особливості правового регулювання економічних відносин у той період."

Перехід України до ринкової економіки поставив перед державою завдання створення ефективної правової бази. Для забезпечення стабільного функціонування ринку необхідна була комплексна кодифікація законодавства та розробка нових нормативних актів, які б регулювали цивільно-правові відносини, адаптуючи їх до вимог ринкової економіки.

Відсутність інституту приватної власності в Україні була серйозною перешкодою для розвитку іпотечного кредитування. Прийняття Закону України "Про власність" у 1991 році стало фундаментом для створення ринкової економіки та, відповідно, розвитку іпотечного ринку [10]. Цей закон, разом із низкою інших нормативно-правових актів, таких як «Про господарські товариства» [11], «Про банкрутство» [12], «Про аудиторську діяльність» [13] та «Про авторське право та суміжні права» [14], забезпечив необхідні правові гарантії для здійснення іпотечних операцій.

Початковий етап розвитку іпотечного ринку в Україні характеризувався постійними змінами та доповненнями законодавства. Однак, відсутність єдиного, системного закону про іпотеку призводила до того, що правове регулювання цього виду відносин було фрагментарним і суперечливим. Норми, що

стосувались іпотеки, були розкидані по різних кодексах та законах, що ускладнювало їх застосування та створювало правову невизначеність [15, с. 116].

Ключовим етапом у відродженні іпотечних відносин в Україні стало прийняття Закону України «Про заставу» 2 жовтня 1992 року. Цей нормативно-правовий акт заклав фундамент для розвитку іпотечного ринку, визначивши основні поняття, принципи та механізми забезпечення зобов'язань заставою. Хоча закон мав загальний характер, він створив правову основу для подальшого детального регулювання іпотечних відносин [15, с. 116].

Прийняття Закону України «Про заставу» 1992 року стало важливим кроком для розвитку ринку нерухомості в Україні. Закон детально врегулював іпотеку, що дозволило використовувати нерухомість як забезпечення кредитів. Зокрема, було визначено, що предметом іпотеки може бути не лише житлова нерухомість, а й комерційна. Обов'язкове нотаріальне посвідчення іпотечних договорів забезпечило їхню юридичну силу та захистило права кредиторів [16].

Початково іпотечні відносини в Україні регулювалися лише Законом «Про заставу», який визначав іпотеку як заставу нерухомого майна. Однак, цей закон не містив достатньо детальних норм для ефективного функціонування іпотечного ринку. Відсутність чіткого визначення «нерухомого майна» та інших ключових понять створювала правові прогалини, які доводилося заповнювати за допомогою аналогії. Це свідчило про необхідність більш детального та спеціалізованого законодавства в цій сфері.

Передумовою для прийняття профільного закону можна визначити видання 8 серпня 2002 р. Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні», метою якого було «створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України» [17].

Ключовими завданнями для розвитку іпотечного ринку в Україні були: створення сучасної нормативно-правової бази; впровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухомість; розробка стандартів оцінки нерухомого майна; створення механізмів страхування іпотечних кредитів; розвиток ринку іпотечних цінних паперів; формування спеціалізованих

фінансових інститутів; підвищення рівня наукових досліджень та підготовка фахівців [17].

Прийняття Цивільного кодексу України 16 січня 2003 року стало знаковим моментом у процесі європейської інтеграції України. Цей кодекс, який систематизував та уніфікував цивільне законодавство, наблизив українську правову систему до стандартів країн континентальної Європи [18].

Ключовим нововведенням Цивільного кодексу 2003 року стало чітке визначення іпотеки як застави нерухомого майна. Це означало, що при іпотеці право власності на нерухомість не переходить до кредитора, а лише обтяжується правом застави. Такий підхід гармонізував українське законодавство з європейськими стандартами [18].

Прийняття Закону України «Про іпотеку» [19] стало значним кроком у розвитку іпотечного законодавства в Україні. Цей закон усунув існуючі прогалини в регулюванні іпотечних відносин, надавши більш чітке та детальне визначення іпотеки. Зокрема, закон регламентує процедури оформлення іпотеки, передачі прав за іпотечним договором та порядок задоволення вимог кредитора.

Державна реєстрація є обов'язковою умовою для того, щоб нерухоме майно могло бути предметом іпотеки. Лише зареєстроване як окремий об'єкт нерухомості майно, яке належить іпотекодавцю на праві власності або господарського відання і може бути відчужене, може бути обтяжене іпотекою [19].

Іпотека - це спеціальний механізм, який використовується для забезпечення виконання боргових зобов'язань. Суть іпотеки полягає в тому, що боржник (іпотекодавець) передає своє нерухоме майно в заставу кредитору (іпотекодержателю) як гарантію повернення кредиту. При цьому боржник зберігає право користуватися цим майном, але в разі невиконання своїх зобов'язань кредитор має право продати це майно з аукціону та задовольнити свій борг [19].

Стаття 3 Закону України «Про іпотеку» детально визначає, за яких умов виникає іпотечне право. Іпотека може бути встановлена на підставі угоди між кредитором та боржником (договору), а також може виникнути в силу закону або

рішення суду. Важливо зазначити, що іпотека тісно пов'язана з основним борговим зобов'язанням і припиняється одночасно з ним.

Права іпотекодавця на нерухоме майно, передане в іпотеку, обмежені. Хоча він і може користуватися цим майном, він не має права погіршувати його стан або зменшувати його вартість. Мета таких обмежень - забезпечити збереження предмета іпотеки як гарантії виконання боргових зобов'язань.

Згідно з законодавством, іпотекодавець, тобто власник нерухомості, що перебуває в заставі, обмежений у своїх правах щодо розпорядження цим майном. Так, для проведення значних будівельних робіт, зміни цільового призначення земельної ділянки, відчуження майна або передачі його в оренду необхідна попередня письмова згода іпотекодержателя. Ця вимога є гарантією збереження предмета іпотеки та забезпечує інтереси кредитора у разі невиконання боржником своїх зобов'язань.

Отже, історичний досвід доводить, що іпотека відіграє незамінну роль у розвитку економіки, забезпечуючи стабільність фінансових відносин. Однак, для ефективного функціонування іпотечного ринку необхідне гнучке законодавство, яке б відповідало сучасним соціально-економічним реаліям. Чітке розуміння прав та обов'язків усіх учасників іпотечних відносин не лише сприяє розвитку ринку, але й забезпечує соціальну стабільність, дозволяючи більшій кількості людей придбати власне житло.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ПОТОЧНОГО СТАНУ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

2.1. Сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку України

Сталий розвиток економіки значною мірою залежить від функціональності банківської системи, особливо її кредитної складової. Іпотека – важливий спосіб залучення довгострокових фінансових ресурсів, який не тільки збільшує активи банківських установ, а й сприяє вирішенню питання забезпечення населення житлом.

Іпотечне кредитування є одним з найпотужніших інструментів економічного зростання. Воно стимулює попит на житло, сприяє розвитку будівельної галузі та пов'язаних з нею виробництв, а також збільшує податкові надходження до бюджету. Крім того, іпотека є важливим джерелом фінансування для банків, що дозволяє їм збільшувати обсяги кредитування та підтримувати економічну активність. Однак, розвиток іпотечного ринку в Україні стримується низкою факторів, таких як нестабільність економіки, високі процентні ставки та недосконалість законодавства.

Якщо у 2021 році український ринок іпотечного кредитування демонстрував стрімке зростання, то вже у 2022 році спостерігалось його різке падіння. Війна не лише зупинила позитивну динаміку, але й призвела до значних втрат для банківського сектору та зниження довіри населення до фінансових інститутів. Відновлення іпотечного ринку в повоєнній Україні буде тривалим процесом і залежатиме від багатьох факторів, зокрема від стабілізації економічної ситуації, відновлення довіри інвесторів та розробки ефективних державних програм підтримки. За рік повномасштабного вторгнення їх кількість скоротилася учетверо – до 5,4 тисяч. Скорочення помітне навіть у порівнянні не з такими вдалимими, як 2021, роками. Якщо порівняти з кількістю іпотек на житло за 2018–2020 – тоді, в середньому, погоджували 11 тисяч угод на рік (дані з статті в Опен дата бот). Напередодні повномасштабної війни попит на іпотеку досяг

піку. Так, у грудні 2021 року українці взяли іпотечних кредитів на суму 8,7 млрд гривень. Проте, початок війни кардинально змінив ситуацію. У 2022 році обсяг виданих іпотечних кредитів скоротився до 1,96 млрд гривень, що майже в 4,5 раза менше порівняно з попереднім роком. Тільки у 2023 році спостерігається поступове відновлення ринку, і обсяг виданих кредитів перевищив довоєнний рівень (рис. 2.1).

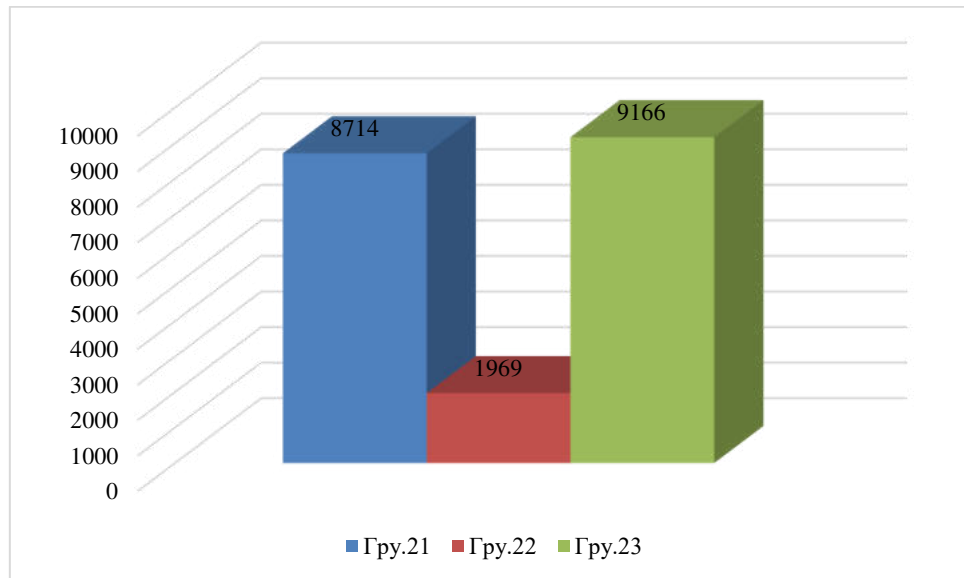


Рис. 2.1. Обсяг виданих іпотечних позик фізичним особам за період 2021-2023 р., млн грн.

Джерело: складено автором за даними НБУ

Аналізуючи зміни на ринку іпотечного кредитування, важливо звернути увагу на кількість банків, які пропонують такі послуги. До початку військових дій 20 банків надавали іпотечні кредити. Однак, станом на кінець 2023 року, це число скоротилося до 8. Таке суттєве зменшення свідчить про значні зміни на ринку, пов'язані з економічною нестабільністю.

Таблиця 2.1

Кількість банків, які надавали іпотечні кредити в Україні

Аналізований період	Кількість банків, які видають кредити
Грудень 2021	20
Грудень 2022	4
Грудень 2023	8

Джерело: [32]

Згідно з даними Національного банку України, іпотечне кредитування в Україні зазнало суттєвих коливань за останні роки. У 2022 році, під впливом повномасштабної війни, кількість виданих іпотечних кредитів скоротилася більш ніж у 5 разів порівняно з 2021 роком. Однак, завдяки державній програмі підтримки, у 2023 році спостерігається позитивна динаміка. Незважаючи на зростання кількості кредитів, ринок ще не повністю відновився і не досяг довоєнних показників [26].

Підвищення форс-мажорних ризиків, масова міграція населення, економічна невизначеність, зростання облікової ставки НБУ та інфляція створили складні умови для іпотечного кредитування в Україні у період квітень-серпень 2022 року. В результаті, багато банків були змушені призупинити свої іпотечні програми. Після значного спаду на початку війни, іпотечне кредитування в Україні почало відновлюватися з вересня 2022 року. Обсяги виданих кредитів постійно зростали: якщо у вересні-листопаді банки видали 252 кредити на загальну суму 280 млн грн, то вже у грудні цей показник зріс до 405 кредитів на пів мільярда гривень. За даними Національного банку, тенденція до зростання зберіглася і в подальшому: у червні 2023 року банки видали вже 527 іпотечних кредитів на загальну суму 754,1 млн грн. [26].

Завдяки державним програмам підтримки, ринок іпотечного кредитування в Україні демонструє ознаки відновлення. У 2023 році банки видали 6114 кредитів на загальну суму 9,1 млрд грн, що є значним зростанням порівняно з попереднім роком [27].

Ринок іпотечного кредитування в Україні продовжує відновлюватися. У лютому 2024 року спостерігається зростання обсягу виданих кредитів на 17,3% порівняно з попереднім місяцем. Кредитування здійснюється переважно на вторинному ринку за середньозваженою ефективною ставкою 7,6%, що є нижчим показником порівняно з груднем 2022 року [27].

Обидві державні програми кредитування – "єОселя" та "Доступні кредити 5-7-9%" – демонструють стабільне зростання. Загальний обсяг позик, наданих за програмою "Доступні кредити 5-7-9%", зріс на 34% за 2023 рік та продовжує зростати у 2024 [28].

Динаміка іпотечного кредитування в Україні за період 2021-2023 рр.

Показник	2021	2022	Різниця 2022/2021		2023	Різниця 2023/2022	
Кількість виданих іпотечних кредитів	10800	2009	- 8791	- 81,4%	6114	+ 4105	+304,3%
Загальна сума виданих іпотечних кредитів, млрд. грн	8,9	1,96	- 6,94	-78%	9,1	+7,17	+464,3%

Джерело: складено автором на основі [26]

Державна політика підтримки іпотечного кредитування сприяє розвитку банківського сектору. Іпотека, поряд з традиційними видами банківських послуг, такими як картковий бізнес та споживче кредитування, стає все більш привабливим напрямком для банків.

Основні показники розвитку роздрібного іпотечного кредитування у банківській сфері України у 2019–2023 роках відображені в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Основні показники розвитку роздрібного іпотечного кредитування у банківській сфері України у 2021–2023 роках

Показник	2021	2022	2023	Темп приросту 2023/2021
Іпотечні кредити, надані банками України, млн. грн	8901	1960	9131	+2,5%
Обсяг заборгованості за іпотечними кредитами, млн. грн	288,6	304,8	241,3	-16,4%
Частка проблемних іпотечних кредитів, %	85,7%	96,3%	87,9%	+2,2%
Сформовані резерви за іпотечними кредитами, млн. грн.	137,5	140,5	73,1	-47%
Середньозважена процентна ставка за іпотечними кредитами, %	12,4%	8,3%	7,6%	-4,8%

Джерело: складено автором заданими [26; 28]

Обсяг наданих населенню іпотечних кредитів у 2023 році порівняно з попереднім роком зріс майже в п'ять разів, а кількість угод потроїлась.

Про видачу нової іпотеки в грудні поінформували 8 банків, що кредитували придбання житла. Більшість угод, як і раніше, уклалися на вторинному ринку нерухомості. Водночас надалі дещо зростала кількість угод на первинному ринку. Рушієм іпотечного сегменту залишається пільгове кредитування в межах програми «єОселя» (майже всі кредити протягом року надано в межах програми). Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами у грудні залишилася на рівні листопада – 7,6%, водночас рік тому, у грудні 2022 року, – 8,3%.

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у 2023 році видано в м. Київ та Київській області – 2664 договори на загальну суму 4,5 млрд грн (50% від загального обсягу), Львівській (314 договорів на 518 млн грн), Рівненській (344 на 461 млн грн) та Вінницькій (304 на 455 млн грн) областях.

Варто зауважити, що на ринку іпотечного кредитування працюють і небанківські фінансові установи.

Так, [Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву за 2022 рік](#) уклав 480 іпотечних договорів з громадянами на придбання ними власного житла. Загальна сума виданих Фондом кредитів склала 579,5 млн грн.

Держмолодьжитло кредитує за рахунок як власних коштів (коштів статутного капіталу установи), так і коштів міжнародних донорів. Зокрема, німецький уряд через банк KfW профінансував програму кредитів для внутрішньо переміщених осіб.

Молоді сім'ї, ВПО і учасники війни були ключовими групами отримувачів кредитів у Держмолодьжитлі. Причому через масову міграцію внаслідок бойових дій і руйнування житла в частині регіонів України саме внутрішні переселенці склали найбільш чисельну групу позичальників.

Також зазначимо, що відсоткові ставки, за якими Держмолодьжитло надає іпотечні кредити, становлять від 3 до 7% і є суттєво меншими за розмір відсотків за іпотечними кредитними продуктами, які пропонують банки.

Середня сума іпотечного кредиту в Україні зазнала значного зростання, збільшившись на 66% з початку повномасштабного вторгнення. Цей тренд пояснюється двома основними факторами. По-перше, девальвація гривні та

загальна інфляція призвели до підвищення цін на нерухомість, що, відповідно, збільшило суму необхідних кредитів. По-друге, державна програма «єОселя» стимулювала попит на нове житло, яке традиційно коштує дорожче, ніж вторинне. Таким чином, зміна валютного курсу, інфляція та державна політика в комплексі сформували нову реальність на іпотечному ринку України [32].

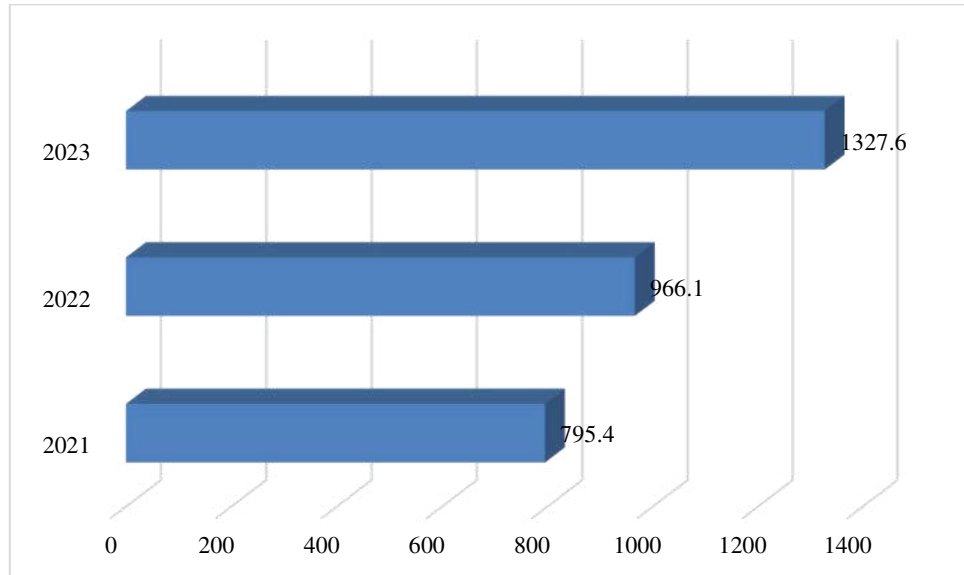


Рис. 2.2. Середня сума іпотечного кредиту за період 2021–2023 роки, тис. грн.

Джерело: складено автором за даними НБУ

Таким чином, аналіз обсягу виданих іпотечних кредитів в Україні з 2021 по 2023 роки вказує на деякі важливі тенденції розвитку цього ринку іпотечного кредитування, а саме:

- Зростання вартості житла та підвищення рівня іпотечних кредитів, що пов'язано з економічними чинниками (зміна валютного курсу, інфляція, здорожчання будматеріалів) та специфічними програмами підтримки, як-от «єОселя», що дозволяє купувати нове, але дорожче житло.

- Попит на новобудови (житло до 3-7 років) залишатиметься високим через програму державного кредитування.

- Очікується подальше зростання середніх розмірів іпотечних кредитів унаслідок загальної економічної нестабільності, інфляційних процесів та зростання вартості будівництва і житла.

Отже, слід підсумувати, що ринок іпотечного кредитування із початком широкомасштабної війни зазнав чималих негативних змін. Утім, на тлі несприятливих показників у сфері кредитування під заставу нерухомості, спостерігалось незначне пожвавлення ринку, що дає підстави сподіватися на позитивні зміни і перспективи стрімкого його розвитку у майбутньому. В умовах численних ризиків, що потягла за собою війна, після тривалої перерви, банки все ж зуміли відновити поступове укладання договорів іпотеки і за воєнний період ця кількість зросла, наблизившись до показників довоєнного періоду.

2.2. Вплив державних програм іпотечного кредитування на розвиток іпотечного ринку

Державна програма «єОселя», запущена в Україні у жовтні 2022 року, відіграє ключову роль у розвитку сучасного іпотечного кредитування, пропонуючи кредити за ставкою від 3 до 7% річних. Програма орієнтована на фінансування житла обмеженої площі, призначення та дати будівництва, тому не охоплює кредитування на великі приватні будинки або елітну нерухомість.

У другій половині 2023 року іпотечний ринок почав демонструвати позитивні зрушення завдяки зниженню облікової ставки НБУ та активізації державних програм підтримки, зокрема «єОселі». Це підтверджується зростанням обсягу іпотечних кредитів у банківських портфелях, що досягли 25,5 млрд грн на кінець третього кварталу 2023 року. Найбільш помітне зростання відбулося в жовтні-листопаді, коли частка житла, придбаного за позикові кошти, сягнула 5,8% — рекордного показника за останні роки.

З огляду на те, що на ринку вартість банківських кредитів варіюється в межах 20-25% річних, надання довгострокових іпотечних кредитів під 3-7% річних було б неможливим без прямої державної підтримки. Програма «єОселя» саме й забезпечує таку підтримку, субсидуючи комерційні банки, щоб знизити відсоткову ставку для населення.

Спочатку програма «єОселя» була доступна для окремих категорій, таких як військовослужбовці, працівники сектору безпеки та оборони, медики, вчителі,

педагоги та науковці. Проте, з серпня 2023 року скористатися пільговим кредитом за програмою можуть усі українці, які не мають власного житла, на умовах початкового внеску 20%, терміну кредитування до 20 років і ставки 7% річних [25].

Згідно з умовами програми, можна придбати квартиру або будинок, при цьому нормативна площа квартири становить 52,5 кв. м на одну особу плюс 21 кв. м на кожного додаткового члена сім'ї. Для житлового будинку встановлено площу не більше 62,5 кв. м для однієї особи, а на кожного наступного члена сім'ї додається ще 21 кв. м. [35].

Для захисту прав іпотечних споживачів була розроблена модель кредитування, за якою покупець може обирати житло у забудовника, акредитованого банками, що беруть участь у програмі. Акредитація забудовника залежить від прозорості його механізму фінансування будівництва. Програму «ЄОселя» реалізують спільно Міністерство економіки України, Міністерство цифрової трансформації України та ПрАТ «Укрфінжитло», а серед банків-партнерів програми — Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк, Глобус банк, Sky Bank, Укрексімбанк, Sense Bank і Банк Кредит Дніпро (рис. 2.3).

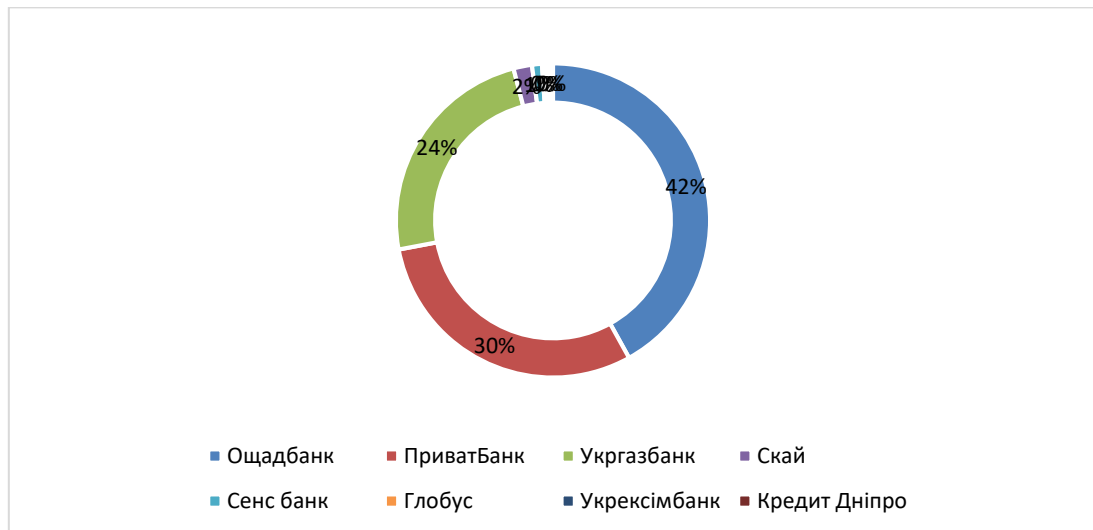


Рис. 2.3. Банки, які кредитують за програмою «ЄОселя»

Джерело: складено автором

Запуск програми «ЄОселя» у грудні 2022 року дав новий імпульс для ринку іпотечного кредитування, хоча обсяги виданих кредитів залишалися незначними і в березні-квітні 2023 року знизилися до мінімального рівня — лише 14 кредитів

на місяць. Однак, починаючи з травня і до кінця 2023 року, спостерігається стійка тенденція до зростання кількості виданих кредитів. Їх обсяги вже майже досягають пікових показників довоєнного 2021 року, коли в найкращі місяці видавалося понад 1 000 кредитів (рис. 2.4).

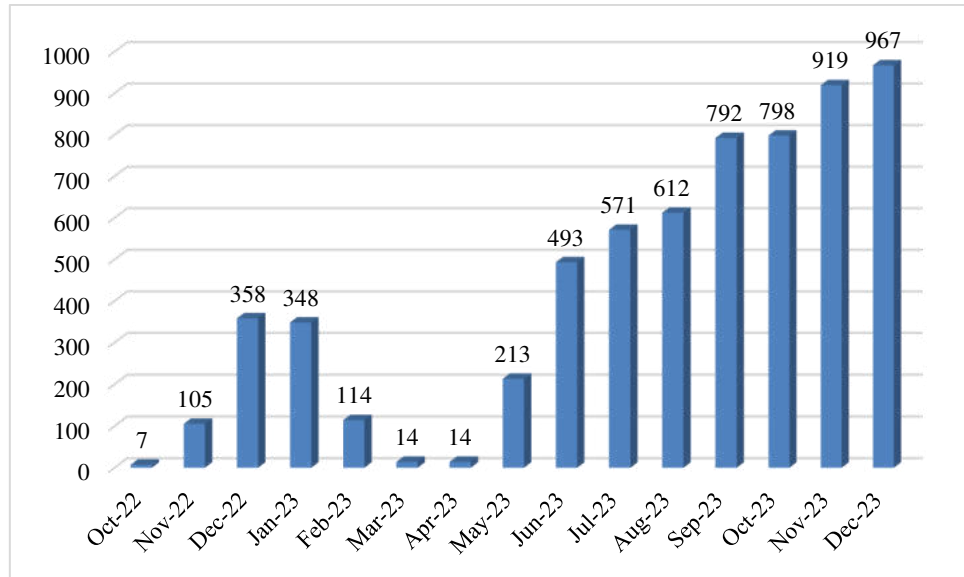


Рис. 2.4. Кількість наданих іпотечних кредитів за програмою «ЄОселя» помісячно за період жовтень 2022 року по грудень 2023 року, штук

Джерело: складено автором за даними НБУ

З моменту запуску програми «ЄОселя» в жовтні 2022 року майже 44 тисячі громадян подали близько 140 тисяч заявок. Такий дисбаланс між кількістю заявників і кількістю поданих заявок пояснюється тим, що кожен громадянин може одночасно звертатися до кількох банків, щоб підвищити свої шанси на отримання кредиту.

За даними банків, понад третина поданих заявок була схвалена протягом дії програми «ЄОселя». Пік активності припав на червень 2023 року, коли було видано 30% від загальної кількості кредитів на суму 722 мільйони гривень.

Програма «ЄОселя» здебільшого використовується для придбання вторинного житла: у 2023 році 68% усіх виданих іпотек були спрямовані на вторинний ринок, тоді як решта кредитів надавалися на придбання житла на первинному ринку.

У червні 2023 року відбулися зміни в умовах кредитування за програмою «ЄОселя» — додано можливість фінансування об'єктів на етапі будівництва. Для

участі в програмі такі об'єкти первинного ринку повинні бути на стадії активного будівництва (із готовністю від 40 до 80%) та суворо дотримуватись встановлених строків завершення робіт.

Отже, громадяни, які планують купувати житло в новобудовах, можуть розглянути цей варіант. Інвестуючи в об'єкти, що перебувають на стадії будівництва, можна отримати прибуток завдяки різниці у вартості на початкових етапах будівництва. Забудовники, які були відібрані для участі в державній програмі, мають більші шанси своєчасно завершити будівництво та ввести об'єкт в експлуатацію, що знижує ризик зупинки проекту в процесі будівництва.

Також важливо, що дозволено купувати квартири в нових будинках, які або ще будуються, або були введені в експлуатацію не більше трьох років тому. Це сприятиме зростанню попиту на новобудови й стимулюватиме розвиток сучасного житлового будівництва.

Крім того, у 2023 році Кабінет Міністрів України розширив географію дії програми «єОселя» та збільшив коло осіб, які можуть скористатися пільговою іпотекою під 3%. Було змінено й категорії військовослужбовців, які можуть претендувати на іпотеку під 3% річних: до списку додали детективів НАБУ, працівників ДБР, а також співробітників і керівників Бюро економічної безпеки. Для військових, які через поранення отримали першу або другу групу інвалідності та втратили свою посаду, зберігається право на компенсацію процентної ставки до 3% від держави.

Розширення програми «єОселя» є необхідним і довгоочікуваним кроком, адже щомісячні виплати за оренду тепер можуть бути спрямовані на виплати за власне житло на умовах іпотеки. Це особливо актуально в умовах руйнівної війни, яка залишила багатьох людей без власного житла і потребуючих нових помешкань. Розширення програми відіграє важливу роль у покращенні житлових умов громадян, особливо під час війни, оскільки багато сімей терміново потребують власного житла, і місячні орендні платежі можуть замінити витрати на власне житло за умов іпотеки.

Часто іпотечні програми банків були недоступні для більшості домогосподарств через високі відсоткові ставки. Так, у 2021 році середні річні

ставки сягали 14–16%, що вдвічі перевищувало ставку за іпотекою в рамках програми «єОселя».

Основною умовою для отримання кредиту залишається платоспроможність та стабільний дохід позичальника, що дозволяє йому своєчасно погашати кредит та відсотки за ним. Однак значна частина заявників отримує відмови через неможливість підтвердити свою платоспроможність. Навіть після виключення неплатоспроможних громадян все ще залишається значна кількість заяв, які важко задовольнити.

Ключовим фактором для реалізації погоджених заяв є джерела фінансування програми «єОселя», на які Уряд сподівається залучити іноземні кошти. У рамках розширення програми Уряд планував профінансувати 12 000–15 000 кредитів у 2023 році, але реальний обсяг фінансування виявився значно меншим. Після розширення категорій громадян, які можуть подавати заявки, очікується, що на отримання пільгових кредитів подадуть заявки ще сотні тисяч людей.

Загалом, програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя» є важливою соціально-економічною ініціативою, яка може забезпечити житлом громадян та сприяти зростанню будівельної галузі. Однак її реалізація залежить від доступності фінансування, оскільки у Державному бюджеті на 2023 рік прогнозується дефіцит у 1,3 трильйони гривень, і додаткові кошти на розширення або фінансування програми «єОселя» не були передбачені.

Таким чином, за час роботи програми було задоволено лише близько 3% від загальної кількості поданих заяв на іпотечні кредити. Для того, щоб задовольнити актуальний попит на програму «єОселя», з держбюджету потрібно до 200 мільярдів гривень, що в умовах війни є значним викликом.

У сучасних складних умовах війни, в яких перебуває Україна, необхідно створювати основу для швидкого розвитку державної іпотеки за кількома напрямками:

- 1) розробка стратегії безперервного фінансування програми з метою схвалення щонайменше 30% від загальної кількості місячних заявок на іпотеку;

2) залучення фінансових ресурсів як з державних інвестиційних джерел, так і від міжнародних фінансових та інвестиційних організацій під державні гарантії, щоб забезпечити цільове фінансування на відновлення житлового будівництва, розвиток банківської інфраструктури та суміжних галузей.

Ключовим індикатором успішності програми «ЄОселя» стане збільшення кількості банків-партнерів, які беруть участь у програмі, а кожен із них щомісяця укладатиме приблизно до 100 іпотечних договорів, з акцентом на первинний ринок житла. Наприклад, у межах програми «Доступна іпотека 7%» було підписано 1890 договорів на суму понад 1,6 млрд грн, де більшість кредитів пішла на придбання нерухомості в Київській області.

Найменше кредитів було надано жителям Луганської та Донецької областей, де укладено лише 4 і 3 договори відповідно через близькість до зони бойових дій та часткову окупацію цих територій з 2014 року. Лідерами за кількістю іпотечних угод стали Львівська, Волинська, Рівненська та Івано-Франківська області, які сумарно склали 18% виданих кредитів за кількістю та обсягом. Понад 75% кредитів було видано на придбання житла на вторинному ринку [27; 33].

АТ КБ «ПриватБанк» і АТ «Ощадбанк» стали провідними установами у сфері фінансування програми, надавши відповідно 338,0 млн грн і 376,3 млн грн кредитних коштів на придбання житла. Їхня частка складає близько 45% від загального обсягу виданих іпотечних кредитів.

Придбати квартири на стадії будівництва можливо в акредитованих банками-партнерами об'єктах. Станом на 2023 рік у програмі акредитовано 180 житлових комплексів, з найбільшим попитом у Києві, де зосереджено 30,6% об'єктів. Західний регіон також лідирує за кількістю новобудов: Львівська, Івано-Франківська та Київська області мають 15,2%, 10,7% і 10,3% акредитованих об'єктів відповідно. Найменший попит зафіксовано у Чернігівській (0,6%), Запорізькій (0,6%) та Хмельницькій (0,7%) областях.

Протягом 2023 року за програмою «ЄОселя» кредитами скористались 4,2 тис. родин на загальну суму 6 млрд грн. Станом на жовтень 2023 року кредити під 3% отримали 2577 військових, 420 педагогів, 369 медиків та 55 науковців, а

кредити під 7% — 204 українці без власного житла, 14 внутрішньо переміщених осіб та 2 ветерани. Більшість кредитів (2478) були видані на придбання житла на вторинному ринку, тоді як 1140 кредитів — на готові квартири від забудовника, і 23 — на житло на стадії будівництва.

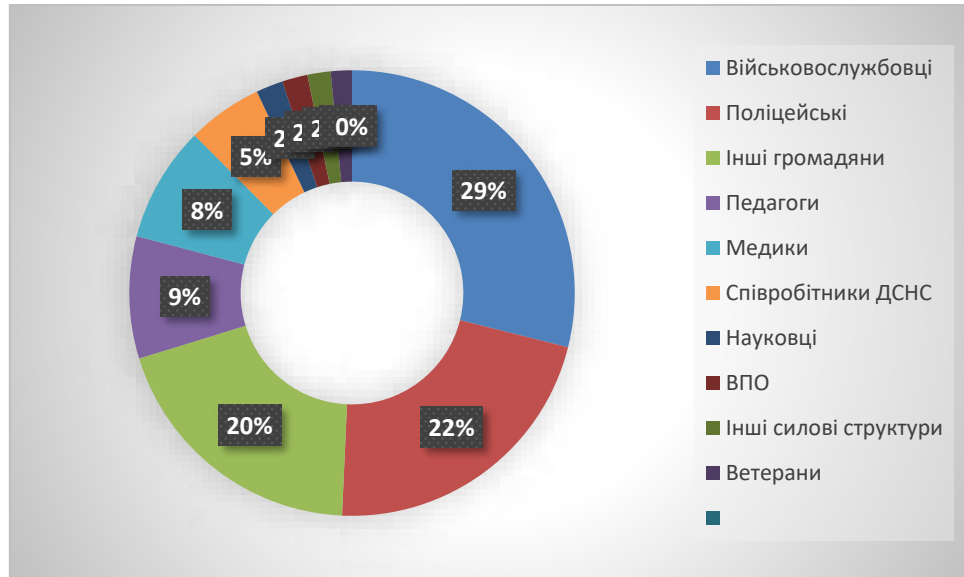


Рис. 2.5. Категорії, яким надавалися іпотечні кредити за програмою «Оселя» у 2023 році

Джерело: складено автором

Іншою дієвою державною програмою у сфері житла стала нова програма оренди з правом пріоритетного викупу «Domivka+ орендууй та купуй», розрахована на 10 років. Наразі ця програма працює лише в Києві, де стартувала у лютому 2024 року, але в майбутньому планується її поширення на інші регіони України. [36].

Умови надання житла в оренду з правом першочергового викупу КП «Фінансова компанія «Житло-інвест» були затверджені Рішенням II сесії IX скликання Київської Міської Ради від 13.07.2023 № 6904/6945. У відповідності з цим рішенням був розроблений «Регламент» надання житла в оренду з переважним правом викупу. На орендні відносини, що регулюються цим Регламентом, не поширюються положення законодавства, яке стосується фінансового лізингу [37].

На відміну від державної програми «Оселя», програма оренди з правом викупу «Domivka+ орендууй та купуй» передбачає менший первісний

накопичувальний платіж у розмірі 5% від вартості квартири, проте щомісячні платежі будуть вищими. Процес оформлення оренди з правом викупу є значно простішим, ніж у програмі «ЄОселя». В рамках програми орендар після вибору житла підписує угоду з правом першочергового викупу. Сума орендної плати та щомісячних накопичувальних платежів визначається на основі загальної вартості квартири, при цьому ціна розподіляється на 120 місяців — тобто на 10 років. Додатково орендар сплачує щомісячні комунальні платежі.

Орендар має унікальну можливість викупити орендовану квартиру вже через 10 років або раніше. Після повного погашення вартості, зафіксованої в гривнях, договір оренди автоматично розривається, а на його місце укладається договір купівлі-продажу. При цьому, розмір щомісячної орендної плати, яка є змінною частиною платежу, щорічно переглядається незалежним оцінщиком.

Перед тим, як укласти договір оренди з правом викупу, варто уважно вивчити його умови. На початку вам доведеться сплатити близько 15% від вартості квартири. Ці кошти підуть на оплату першого та останнього місяця оренди, а також створять невеликий резерв для непередбачених витрат. Крім того, щороку доведеться сплачувати страховий внесок.

Слід зазначити, що щомісячний платіж орендаря складається фактично з трьох частин: орендна плата (винагорода орендодавця), накопичувальний платіж (вартість квартири, розділена на 120 місяців) і комунальні платежі. За договором, основний платіж слід вносити щомісячно до 5 числа. Орендар також несе відповідальність за всі витрати, пов'язані з нотаріальним оформленням договору про оренду, а згодом — і купівлі-продажу [36].

Нова програма оренди має кілька переваг, серед яких слід виділити: гнучкість умов, швидке заселення та мінімальні інвестиційні ризики, оскільки житло вже побудоване та оснащене якісним ремонтом. Механізм оренди з правом викупу дозволяє орендарям проживати в квартирі, сплачуючи щомісячні накопичувальні платежі, з можливістю викупу цієї нерухомості в майбутньому за фіксованою ціною. Це дає змогу орендарям користуватися житлом, оплачувати орендну плату, яка зазвичай містить частину для викупу, та поступово накопичувати кошти для подальшої покупки.

Проте програма «Domivka+» також має певні недоліки. По-перше, це високі щомісячні платежі. По-друге, є незручності, пов'язані з вимогою надавати доступ до квартири представникам орендодавця для її огляду. Крім того, кожного року потрібно укладати нотаріально посвідчену додаткову угоду до Договору оренди для зміни розміру орендної плати, яка підлягає перегляду. Також існують штрафи: відповідно до умов договору, клієнт може «передати» квартиру родичам за 1% від її вартості, а третім особам — за 3%. У разі відмови від купівлі орендованої квартири передбачені штрафні санкції у розмірі 20%. Решту суми, сплаченої за час оренди, буде повернуто орендарям [38].

Отже, дослідження сучасних аспектів реалізації житлової політики в Україні на фоні повномасштабного вторгнення російських загарбників і руйнування значної частини житлового фонду показує, що виконавча влада застосовує різноманітні інструменти та підходи в державному управлінні для успішної реалізації цієї політики. По-перше, був оновлений правовий механізм управління, а відповідальність за реалізацію окремих аспектів житлової політики розподілена між різними центральними органами влади та місцевими адміністраціями. Розширення програми «єОселя» є вкрай важливим і довгоочікуваним кроком, оскільки багато сімей змушені жити у тісних квартирах у родичів або роками орендувати житло, що ускладнює їх можливості для заощадження на власні потреби, адже місячна орендна плата могла б бути використана для погашення іпотеки на власну квартиру чи будинок. Фінансовий інструмент оренди з можливістю викупу житла є новим для України, але має потенціал для пом'якшення житлової кризи, що посилюється внаслідок воєнних дій.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ

З початком широкомасштабного вторгнення в Україні було зруйновано та пошкоджено тисячі житлових будинків і квартир, що створило гостру потребу населення в житлі. З огляду на те, що іпотечний ринок є своєрідним «індикатором» економічного стану, який швидко і чітко реагує на зміни в національній економіці та тісно пов'язаний з багатьма іншими ключовими галузями, його поточний стан потребує негайних змін. До того ж, ефективний розвиток іпотеки сприяє залученню додаткових інвестицій, що створює передумови для зростання будівельного сектору, а це, в свою чергу, покращує фінансове становище країни.

Ринок іпотечного кредитування в Україні має великий потенціал, проте користується відносно низьким попитом серед населення порівняно з розвиненими країнами, де частка іпотеки у ВВП складає 40-60%, тоді як в Україні цей показник становить лише близько 1%.

Для ефективного розвитку ринку іпотечного кредитування необхідно враховувати комплексний вплив макроекономічних, соціальних та регіональних факторів, які призводять до його незбалансованості.

Варто виокремити основні проблеми, пов'язані зі впливом війни на іпотечний ринок, які систематизовано на рис. 3.1.

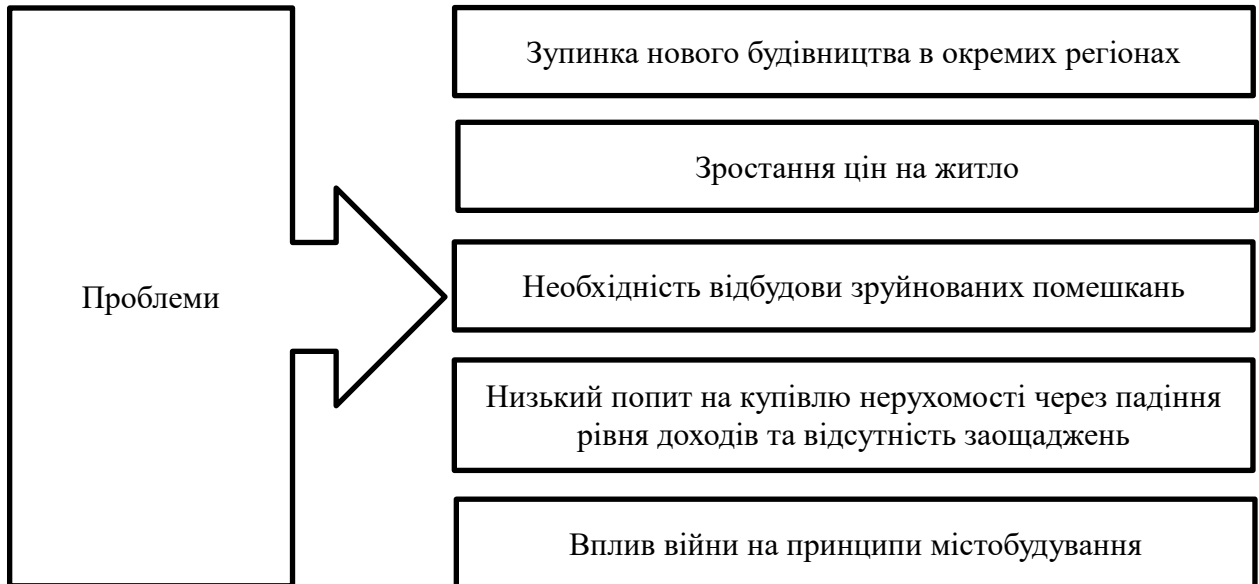


Рис. 3.1. Основні проблеми розвитку іпотечного ринку України під час війни

Першою проблемою є зупинка нового будівництва в окремих регіонах. З початком повномасштабної війни будівельні роботи по всій Україні були призупинені. Їх поступове відновлення на вільних та деокупованих територіях почалося навесні 2022 року. Так, станом на червень-липень, обсяги житлового будівництва частково відновилися: у Києві та області досягнуто 40% довоєнного рівня, а на Одещині — 60%. Водночас ринок залишається в умовах невизначеності, адже значно зросла собівартість будівництва, що призводить до відтермінування запуску нових проєктів. Це може зумовити дефіцит нового житла. Відновлення будівництва найактивніше відбувається у Західному регіоні України, де обсяги досягли 90% від довоєнного рівня, а деякі житлові комплекси повернулися до довоєнних показників продажів.

Другою важливою проблемою є ціна на житло. Вона традиційно прив'язана до долара США, і через девальвацію гривні забудовники змушені коригувати вартість у національній валюті. Нині пропонується «фіксація» довоєнного курсу, що підвищує попит серед інвесторів із заощадженнями в іноземній валюті. Однак, через воєнно-політичні та економічні особливості різних регіонів, ціни за квадратний метр суттєво різняться. Наприклад, у Львові ціна житла у новобудовах станом на серпень 2022 року складає 42 500 грн/кв. м, що є на рівні

столичних цін, тоді як у Хмельницькій області вартість квадратного метра найнижча — 19 000 грн. Варто також відзначити динаміку зростання цін: Закарпатська область є лідером у цьому показнику — середня ціна на нове житло зросла з 13 000 грн у 2021 році до 38 500 грн у 2022 році. Це спричинено як зростанням курсу валют, так і високим попитом серед внутрішньо переміщених осіб, які шукають житло в безпечніших регіонах [39].

До актуальних проблем також належить необхідність відбудови зруйнованого житла. Сотні тисяч українців потребують нового житла, і держава, за підтримки міжнародних партнерів, працює над його наданням. На законодавчому рівні планується ухвалення актів, які передбачатимуть компенсацію за втрачене житло за принципом «метр за метр». Відбудова буде фінансуватися коштом міжнародних донорів та конфіскованих активів країни-агресора [40].

За оцінками експертів, необхідно відремонтувати та відбудувати близько 75 тисяч квартир і 45 тисяч приватних будинків, які були зруйновані, лише в Київській, Сумській та Чернігівській областях. Позитивним аспектом є те, що ці відновлювальні роботи створять нові робочі місця для сотень фахівців і підприємств будівельної та суміжних галузей.

Що стосується придбання житла за власні кошти, то основною проблемою є низький попит через відсутність заощаджень у населення. Ринок не може функціонувати виключно на основі компенсацій за втрачене житло. Відновлення комерційного будівництва є важливим для економіки, однак через війну, яка створює економічні труднощі, люди зосереджують свої витрати на нагальних потребах і збереженні заощаджень у разі фінансових ускладнень. В умовах такої ситуації іпотечне кредитування набуває ще більшої актуальності. Недостатній розвиток іпотеки в Україні за останні роки призвів до того, що сім'ям із середнім доходом необхідно роками накопичувати кошти для купівлі житла. Водночас, за словами фахівців, близько 40% житла на первинному ринку купується не для проживання, а як інвестиція, що ускладнює доступ до житла для кінцевого споживача і знижує попит на новобудови.

Ще однією важливою проблемою є зниження реальних доходів населення України. За даними Світового банку, з початку повномасштабної війни кількість людей, які живуть за межею бідності, зросла у десять разів [41].

Позитивним є те, що у 2021 році було запущено програму доступної іпотеки, яка сприяла активізації ринку нерухомості. Її оновлена версія, яка стартувала 1 жовтня 2022 року, спрямована на відновлення темпів іпотечного кредитування попереднього року, що, своєю чергою, підтримуватиме розвиток первинного ринку житла. Згідно з новими умовами, предметом застави тепер може виступати спеціальне майнове право на майбутнє житло, що дає підстави прогнозувати збільшення кількості позичальників та стимулювання нового будівництва. Крім того, оновлений закон запроваджує низку інструментів для запобігання недобудовам, забезпечуючи гарантоване право на житло. Це має сприяти створенню прозорої системи інвестування в будівництво житла.

Ще однією важливою проблемою є вплив війни на принципи містобудування. Повномасштабна війна змусила переглянути багато аспектів, зокрема щодо безпеки населених пунктів. Відбудова країни повинна здійснюватися за новими принципами, які відповідають сучасним реаліям. У цьому контексті першочергового значення набуває реформування містобудівної діяльності з урахуванням умов воєнного часу. Основна мета полягає у встановленні прозорих правил для всіх учасників процесу, створенні «екосистеми», що включатиме цифровізацію містобудівної галузі, суворий контроль за незаконним будівництвом і підвищення відповідальності за порушення. Усі ці заходи спрямовані на мінімізацію корупції та є частиною Антикорупційної стратегії України [40].

Основним пріоритетом є залучення значної частини прямих іноземних інвестицій для відбудови житлових будинків та пошкодженої інфраструктури, збитки від руйнувань яких становлять 56,3 та 36,2 мільярда доларів відповідно. Для повного відновлення будівельної галузі впродовж п'яти років потрібно залучити 250 мільярдів доларів, що сприятиме стабільному зростанню ВВП і дозволить досягти довоєнного рівня вже у 2025 році. Запровадження вдосконаленого механізму залучення іноземного капіталу допоможе створити

сприятливе інвестиційне середовище, яке підтримуватиме розвиток і модернізацію будівельного сектору в довгостроковій перспективі. Відродження будівельної галузі є вирішальним для сталого розвитку країни та підвищення якості життя її громадян.

Національні ринки нерухомості останніми роками перебували в стані незбалансованості. У великих містах до лютого 2022 року попит на нерухомість був надмірним, що призвело до різкого зростання цін на оренду та купівлю, тоді як у сільській місцевості та периферійних регіонах деякі об'єкти залишалися порожніми і могли здаватися або продаватися лише за порівняно низькими цінами. Це, в свою чергу, вплинуло на технології розвитку нерухомості на ринку.

Після початку війни дисбаланс зберігся, але тепер він визначається не відмінностями між великими містами та їхніми передмістями, а віддаленістю регіонів від лінії фронту. Стратегічний підхід, заснований на потребах і можливостях потенційних покупців, а також врахування змін у їхніх пріоритетах, дозволить створити стабільний ринок нерухомості в Україні в післявоєнний період.

У 2023 році Кабінет Міністрів України розширив території, на які поширюється програма «ЄОселя», а також збільшив перелік осіб, що можуть претендувати на пільгову іпотеку під 3% річних. Було внесено зміни щодо категорій військовослужбовців, які мають право на таку іпотеку, та додано до переліку детективів НАБУ, співробітників ДБР, а також детективів і керівний склад Бюро економічної безпеки. Військовослужбовці, які отримали 1 чи 2 групу інвалідності внаслідок поранення під час бойових завдань і втратили посаду, зберігають право на компенсацію відсоткової ставки до рівня 3% річних за рахунок держави.

Розширення програми «ЄОселя» є важливою та довгоочікуваною ініціативою, оскільки щомісячна орендна плата може бути спрямована на виплату іпотечних внесків за власне житло. Особливо актуальним це питання є в умовах війни, яка суттєво збільшила кількість людей, позбавлених житла і потребуючих нових осель. Розширення програми сприяє покращенню соціальних умов життя громадян, багато з яких потребують негайного

забезпечення власним житлом, а орендна плата може розглядатися як внесок за іпотеку.

Отже, в умовах сучасної складної воєнної ситуації, в якій перебуває Україна, необхідно створити основу для швидкого й ефективного розвитку державної іпотеки за кількома напрямками:

1. стратегія безперервного фінансування програми, яка передбачає схвалення щонайменше 30% від кількості щомісячних заявок на іпотечний кредит;
2. формування фінансових ресурсів як з державних інвестиційних фондів, так і від міжнародних фінансових та інвестиційних організацій під державні гарантії, з метою цільового фінансування відновлення та розвитку житлового будівництва, розвитку банківської інфраструктури та суміжних галузей.

Показником успішності програми «Оселя» стане збільшення кількості банківських установ, що стануть її партнерами та учасниками. Щомісяця кожен банк-учасник планує укласти близько 100 іпотечних договорів, зокрема з акцентом на первинний ринок.

Незважаючи на позитивний вплив державних програм іпотечного кредитування на ринок, їх реалізація має певні недоліки. Основна проблема полягає в обмеженості бюджетних ресурсів, що не дозволяє всім охочим скористатися державною підтримкою для отримання іпотеки. Як наслідок, держава не може забезпечити житлом усіх громадян, які потребують такої підтримки, виключно за рахунок бюджетних коштів.

Процентна ставка дотаційного іпотечного кредиту для позичальника становить 7%, але це не відображає реальних витрат для держави, яка фінансує ці кредити. Держава позичає кошти на ринку капіталу за ринковими ставками, які становлять від 13%. З урахуванням банківських комісій за проведення кредитних операцій, страхування, оцінки майна та кредитного ризику, витрати держави на участь у програмі перевищують витрати позичальників у 2-2,5 рази [42].

У 2024-2025 роках вимоги покупців житла кардинально змінюються порівняно з довоєнним періодом, оскільки основним фактором при виборі стає

безпека. Покупці надають перевагу розташуванню житла у безпечних зонах, автономності об'єктів, енергоефективності, наявності укриттів та підземних паркінгів, які можуть слугувати бомбосховищами. Також зростає попит на житло у комплексах з монолітно-каркасними конструкціями, що забезпечують додаткову стійкість під час можливих ракетних обстрілів. Важливим критерієм стає віддаленість житла від зон військової активності та об'єктів критичної інфраструктури, таких як заводи, аеропорти, військові бази, що підвищує як попит, так і вартість такого житла.

Очікується, що у 2025 році кількість потенційних покупців зросте через відкладений попит на житлову нерухомість. Через безпекову ситуацію квартири у східних та південних регіонах залишаються одними з найдоступніших на ринку іпотеки. Значне падіння цін зафіксовано, зокрема, у Харківській області, де ціни знизилися на 50-60% від довоєнного рівня.

Значні фінансові стимули, такі як підтримка з боку іноземних банків, пільгове кредитування, грантові програми та інші банківські механізми для стимулювання іпотечного кредитування, формують умови розвитку лише однієї сторони суспільних відносин — банківської. Проте ці механізми не враховують необхідність синхронізації розвитку ринку будівництва зі значними фінансовими надходженнями та заощадженнями військових. Таким чином, попит на іпотечне кредитування значно перевищить пропозицію, і основними клієнтами цього сегмента стануть саме військові або члени їхніх родин.

Необхідність розробки стратегічних і довгострокових програм з комплексного відновлення міст, сіл та громад була визначена ще в перший рік війни та відображена у прийнятті важливих нормативно-правових документів, що підкреслюють терміновість і важливість таких проєктів. Таким чином, з огляду на нагальну потребу в значних фінансових ресурсах для комплексного відновлення зруйнованих об'єктів, територій, міст і сіл, виникає питання про першочергові кроки у відбудові українських міст.

Державна політика щодо стимулювання житлового фонду в Україні може бути ефективно спрямована на стратегічний пріоритет поліпшення структури інвестицій, враховуючи їх різноманітні характеристики. Основною проблемою, з

якою щороку стикається держава, є низький рівень інвестицій у сектор житлового будівництва. Тому фінансування цього сектора повинно забезпечуватися в достатньому обсязі як з державних і місцевих бюджетів, так і з ресурсів міжнародних донорів та позикового капіталу.

Для стимулювання розвитку житлового фонду необхідно створити сприятливі умови для інвестування в цей сектор економіки. Це передбачає впровадження податкових пільг для фінансування житлових проєктів, підтримку інвесторів, особливо тих, хто працює на сільських територіях, та забезпечення прозорості інформації про розвиток житлової інфраструктури.

Отже, слід виокремити ключові чинники, що вплинуть на іпотечне кредитування у поствоєнній Україні:

- динаміку курсу національної валюти;
- появу нових іноземних банків на ринку, через які проходитимуть кошти для відновлення України;
- зниження рівня капіталізації національних банків через недостатню ефективність ризик-менеджменту, що, зменшуючи ризики для банку, ускладнює залучення капіталу та знижує можливості для придбання нових ліквідних активів, а також суттєво обмежує грошовий потік;
- збільшення клієнтських коштів і загальне зростання обсягів кредитування в національній економіці;
- неадекватне застосування методів для визначення відсоткових ставок за іпотечним кредитуванням та ігнорування витрат на розкіш при купівлі житла, що перевищує встановлені норми (критерії такого нормування потребують окремих наукових обговорень і практичних рішень);
- курсова стабільність, яка сприятиме збільшенню частки кредитування в національній валюті, що, в свою чергу, позитивно вплине на економічне зростання України в довгостроковій перспективі.

Іпотечне кредитування продовжить розвиватися завдяки впровадженню новітніх технологій, що дозволяють запропонувати більш гнучкі умови кредитування та використовувати цифрові платформи для спрощення процесу отримання іпотеки.

Надалі, важливу роль у розвитку іпотечного кредитування відіграватиме стратегія девелоперів, зокрема їхня участь у державних програмах і співпраця з банками для створення спільних іпотечних програм. Притік приватних інвестицій, зростаючий попит на житло та розвиток суміжних секторів економіки можуть надати потужний стимул внутрішньому ринку та сприяти підвищенню добробуту населення. Відтак, реформування іпотечного кредитування має стати одним із пріоритетів у процесі відновлення та розвитку економіки України.

Іпотечне кредитування має потенціал стати рушійною силою економічного розвитку, проте основи для цього потрібно закладати вже зараз, під час війни. Рівень розвитку іпотеки буде залежати не лише від ефективності банківського сектора, а й від розвитку будівельної галузі.

ВИСНОВКИ

Іпотечне кредитування є одним із основних елементів фінансової системи країни, що має важливе значення для забезпечення доступу громадян до житла через довгострокові кредити. Важливою особливістю цього механізму є те, що позичальник залишається власником майна, але у разі невиконання умов договору, право власності переходить до банку або іншої фінансової установи для покриття заборгованості.

Іпотечне кредитування є каталізатором економічного розвитку, оскільки через нього здійснюється інвестування в реальний сектор економіки, що позитивно впливає на суміжні галузі, такі як будівництво, виробництво будівельних матеріалів, а також на соціально-економічний розвиток. Це забезпечує не лише доступ до житла, але й формує частину національних активів. Водночас, розвиток іпотечного ринку потребує постійного вдосконалення законодавчої бази для забезпечення прозорості та захисту прав усіх учасників ринку: позичальників, кредиторів та держави.

Особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні у 2021–2023 роках демонструють важливі зміни, зокрема в контексті впливу зовнішніх факторів, таких як економічна нестабільність, війна, а також інфляційні процеси. Однак, незважаючи на ці труднощі, ринок іпотеки в Україні зазнав певного пожвавлення, що дає надію на відновлення та розвиток цього сектора в майбутньому.

Ключовими факторами, що впливають на розвиток іпотечного кредитування, є кілька аспектів. Першим і найбільш значущим є зростання вартості житла, яке безпосередньо корелює з економічними факторами: зміною валютного курсу, здорожчанням будівельних матеріалів і ресурсів, а також інфляцією. Це призводить до необхідності збільшення обсягів іпотечних кредитів для придбання житла. Однак високі ціни на нерухомість і кредитування новобудов — це важливий фактор, що суттєво впливає на розвиток ринку іпотеки. Враховуючи умови державних програм підтримки, таких як «ЄОселя», попит на новобудови залишатиметься стабільно високим. Однак слід зазначити,

що така ситуація створює додаткове навантаження на позичальників, що намагаються отримати кредит на високі суми для купівлі нових об'єктів.

Програма «ЄОселя», яка забезпечує кредити на житло обмеженої площі, відіграє значну роль у розвитку іпотечного кредитування, орієнтуючись на більш доступне житло, побудоване впродовж останніх кількох років. Це сприяє стимулюванню попиту на житло серед громадян, однак при цьому і ціни на нове житло, як правило, є вищими, що створює додаткові фінансові труднощі для потенційних позичальників. Водночас такі програми підтримки важливі для розвитку іпотечного кредитування, оскільки вони дозволяють забезпечити доступ до сучасного житла, незважаючи на зростання вартості.

Враховуючи вплив національної економіки та її інфляційні процеси, прогнозується подальше зростання вартості житла, що зумовлює необхідність збільшення середніх розмірів іпотечних кредитів. У цьому контексті важливим є питання стабільності національної валюти, оскільки курсова нестабільність може призвести до підвищення вартості кредитування в іноземній валюті, що створює додаткові фінансові ризики для позичальників.

Важливу роль у розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні зіграють стратегічні зміни в державній політиці та у банківському секторі. Зокрема, стабільність валютного курсу та розвиток фінансової системи сприятимуть розширенню можливостей для надання іпотечних кредитів у національній валюті, що зменшить залежність від іноземних валют і забезпечить більшу доступність кредитування для громадян. Водночас важливим є вдосконалення механізмів ризик-менеджменту в банківському секторі для зниження фінансових ризиків і забезпечення стабільності ринку іпотеки.

В умовах розвитку сучасних технологій, важливим напрямком є також цифровізація процесу іпотечного кредитування. Впровадження новітніх технологій дозволить спростити процес отримання кредитів і зробити його більш доступним для широкого кола позичальників. Зокрема, цифрові платформи для оформлення іпотеки можуть значно прискорити цей процес, зменшуючи бюрократичні бар'єри та забезпечуючи більш прозоре та зручне обслуговування.

Стратегічні плани девелоперів та співпраця з банками для створення спільних іпотечних програм також матимуть велике значення для розвитку ринку. Спільні ініціативи щодо фінансування житла дозволять стимулювати попит, залучати додаткові інвестиції та створювати більш вигідні умови для позичальників. Інвестиції в будівельний сектор і розвиток інфраструктури сприятимуть зростанню попиту на житло і створенню нових робочих місць, що позитивно вплине на економічне зростання.

Ринок іпотечного кредитування в Україні має великий потенціал для розвитку, проте цей процес потребує комплексного підходу та розумних реформ. Надалі важливо продовжувати вдосконалення законодавчої бази, збільшувати доступність кредитування для громадян, покращувати умови для інвесторів і девелоперів та створювати сприятливі економічні умови для розвитку цього сектору. Іпотека має стати важливою рушійною силою економічного відновлення після війни, однак для цього необхідно забезпечити стабільність та розвиток всіх компонентів цього процесу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Щодо стратегічних кроків держави у напрямі підвищення доступності житла для громадян. Аналітична записка. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/socialna-politika/schodo-strategichnikh-kroktiv-derzhavi-u-napryami-pidvischennya> (дата звернення: 24.08.2024).
2. Михайловська І.М., Ларіонова К.Л. Гроші та кредит: навч. посібник. Львів: Новий Світ, 2006. 431с.
3. Тимочко Н.О. Економічна історія України: навч. посіб.К.: КНЕУ, 2005. 204 с.
4. Світлична В. Ю. Гроші та кредит. Підручник ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків, 2020. 191 с.
5. Завадский Й.С, Осовська Т.В., Юшкевич О.О. Економічний словник. К.: Кондор, 2006. 355 с.
6. «Про Іпотеку» Закон України від 05.06.2023, № 898 –IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення 27.08.2024)
7. Запорожець С.В. Пріоритетні напрями ефективного функціонування моделі іпотечного ринку в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. Випуск 17. 2017. С. 648-653
8. Волкова Н.І., Хамула, К.В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура ринку*. Випуск 69. 2022, с. 184-189
9. Студінська Г., Просов В. Проблеми моделювання іпотечного ринку України. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2021. № 2. С. 55–61. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fkd_2021_2_8 (дата звернення 27.09.2024).
10. Про власність : Закон України від 7 лютого 1991 р. № 697-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12#Text> (дата звернення 27.08.2024).

11. Про господарські товариства : Закон України від 19 вересня 1991 р. № 1576-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12#Text> (дата звернення 27.08.2024).
12. Про банкрутство : Закон України від 14 травня 1992 р. № 2343-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2343-12/ed19920514#Text> (дата звернення 27.08.2024).
13. Про аудиторську діяльність : Закон України від 22 квітня 1993 р. № 3125-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3125-12#Text> (дата звернення 27.08.2024).
14. Про авторське право та суміжні права : Закон України від 23 грудня 1993 р. № 3792-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3792-12#Text> (дата звернення 27.08.2024).
15. Скибенко Я.П. Нормативно-правове регулювання іпотечних правовідносин: теоретичні та практичні аспекти. *Вісник Української академії банківської справи*. 2008. № 1. С. 116–122.
16. Про заставу : Закон України від 2 жовтня 1992 р. № 2654-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12/ed19921002#top> (дата звернення 27.08.2024).
17. Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні : Указ Президента України від 8 серпня 2002 р. № 695/2002 / Президент України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695/2002#Text> (дата звернення 27.08.2024).
18. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20030116/conv#Text> (дата звернення 27.08.2024).
19. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15/ed20030605#top> (дата звернення 27.08.2024).
20. Словник фінансово-правових термінів / за заг. ред. д. ю.н., проф. Л.К. Воронової. 2-ге вид., переробл. і доповн. Київ : Алерта, 2011. 558 с.

21. Словник банківських та економічних термінів. URL: <https://www.otpbank.com.ua/privateclients/information/glossary/#10> (дата звернення: 03.09.2024).

22. Панова О.О. Поняття іпотечного кредиту: теоретико-правовий аналіз. *Фінансове право*. URL: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:r2rxSsoslo0J:univd.edu.ua/science-issue/issue/1176+&cd=8&hl=ru&ct=clnk&gl=ua> (дата звернення: 02.09.2024).

23. Квіт Н. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування. *Вісник Львів. ун-та. Серія юрид.* 2011. Вип. 54. С. 224–231.

24. Григорук І.О., Клімчук Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект. *Вісник ЖДТУ*. 2013. № 2(64). С. 214–217. URL: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:kbM5reP6Sr4J:ven.ztu.edu.ua/article/view/31326/36943+&cd=14&hl=ru&ct=clnk&gl=ua> (дата звернення: 05.09.2024).

25. Офіційний сайт КМУ Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-z-1-serpnia-ukraintsizmozhut-vziaty-ipotechnyi-kredyt-za-prohramoiu-pid-7> (дата звернення 05.09.2024)

26. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua> (дата звернення 17.09.2024)

27. Офіціальний сайт інформаційного порталу Укрінформ. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubriceconomy/3852622-banki-u-lutomu-vidali-ipotecnih-kreditiv-na-13-milarda-nbu.html> (дата звернення 17.09.2024)

28. Огляд банківського сектору/лютий 2024. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2024-02.pdf?v=7 (дата звернення 18.09.2024)

29. Заславська О.І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка*. 2023. № 1 (61). С. 9–14. URL: <http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/278156> (дата звернення 07.10.2024)

30. Дирда А.М., Вергелюк Ю.Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст : Зб. матеріалів Міжнародного урбаністичного форуму (Київ, 22-23 березня 2023 р.)*. Київ, 2023. С. 271–274. URL: <http://surl.li/psdwq> (дата звернення 07.10.2024)

31. Вовчак О.Д., Андрейків Т.Я., Павлишин В.І. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2022. № 1 (49). С. 7–14. URL: http://dspace.inulibrary.lviv.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/175/стаття%20_Адамик%201.pdf?sequence=1&isAllowed=y#page=7 (дата звернення 17.10.2024)

32. Кльоц І. О. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. Випуск 1 (48). 2024. С. 105-111.

33. Учетверо менше іпотек та загальне падіння ринку нерухомості: підсумки 2022 року. Опендатабот. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/mortgage-2022> (дата звернення: 17.10.2024).

34. Інформація по результатам програми «Оселя. Українська фінансова житлова компанія. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/> (дата звернення: 17.10.2024).

35. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 року No 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n168> (дата звернення 17.10.2024)

36. Оренда квартир з викупом. Сайт – КП Фінансова компанія «Житло-інвест». URL: <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/stock> (дата звернення 21.10.2024)

37. Надання житла в оренду з переважним правом викупу: Регламент на виконання Рішення II сесії IX скликання від 13.липня 2023 року No 6904/6945 Київської Міської Ради. URL: <chrome-extension://efaidnbnmnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/objects/original-195-docs-1695299819.0604.pdf> (дата звернення 21.10.2024)

38. Мазур Л.Б., Медвідь Л.П. Оцінка ефективності виконання нових державних програм житлового забезпечення за умов участі в них військовослужбовців та членів їх сімей. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/308107/299601> (дата звернення 21.10.2024)

39. На Закарпатті рекордно зросли ціни на нерухомість, натомість вартість оренди знижується // Mukachevo.net, 2022. URL: <http://www.mukachevo.net/ua/news/view/4005919> (дата звернення 24.10.2024).

40. Шуляк О. Що буде з відбудовою зруйнованого житла, іпотекою та реформою містобудування? // 2022. URL: <https://nv.ua/ukr/opinion/viyna-v-ukrajini-shcho-vidbuvayetsya-vbudivelnij-galuzi-novini-ukrajini-50267961.html> (дата звернення 24.10.2024).

41. Шварц Д. Нова парадигма: як війна змінила ринок житлової нерухомості в Україні // Інформаційне агентство «Уніан», 2022. URL: <https://www.unian.ua/economics/other/novaparadigma-yak-viyna-zminila-rinok-zhitlovoji-neruhomosti-v-ukrajini-12038670.html> (дата звернення 24.10.2024)

42. Кохан І.В., Солоджук Т.В., Криховецька З.М. Ринок іпотечного кредитування в умовах війни як елемент економічної безпеки банківської системи. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. Вип 20. Т.2. с. 301-316

Додаток А

Підходи до трактування «іпотечний кредит» в різних джерелах

Джерело	Визначення
Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів	Іпотечний житловий кредит (іпотечний кредит) – правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між первинним кредитором і позичальником з приводу надання коштів у користування у відповідності до «Вимог до іпотечних кредитів» та передачею цього житлового приміщення в іпотеку первинному кредитору.
Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів. Постанова КМУ від 27.01.2021 р. № 63	іпотечний кредит – цільовий кредит, який надається позичальнику згідно з програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженою Фондом, відповідно до правил і процедур уповноваженого банку та законодавства для придбання предмета іпотеки, який передається в іпотеку іпотечному кредитору як забезпечення за таким кредитом
Лагутін В.Д.	іпотечний кредит – особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель Іпотечний кредит – це такий механізм, на основі якого можливе розв'язання завдання інвестування та поступу реальної економіки
Спаських Н.М.	іпотечний кредит – це різновид споживчого кредиту, оскільки мета споживчого кредитування – задоволення потреб населення, однією з яких є потреба в житлі
Новий економічний словник	іпотечний кредит – довгострокова позика, що надається під заставу нерухомості – землі та будівель виробничого або житлового призначення
Словник фінансово-правових термінів	іпотечний кредит – це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки
Словник банківських та економічних термінів	Іпотечний кредит (direct mortgage loan; ипотечный кредит) – довгостроковий кредит (довгострокова позика), яку надає банк під заставу нерухомості
Бланк І.А.	іпотечний кредит – це довгострокова позика, надану спеціалізованим банком, що забезпечується основними засобами або майновим комплексом підприємства в цілому, при цьому заставлене в банку майно використовується підприємством
Андрєєва Г.І.	іпотечне кредитування, з одного боку, як цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, включаючи інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; з іншого, як систему – багатофакторну модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів з ринку капіталу та операції на ринку нерухомості, але основою цієї системи науковець вважає саме кредит
Сердюченко Н.Б.	іпотечний контракт – особлива форма кредиту, пов'язану з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо
Юргелевич С.	іпотечний кредит як кредитування під заставу нерухомості
Ковалишин І.В.	іпотечний кредит як економічно-правові відносини, які виникають між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, що супроводжується встановленням умовної іпотеки на користь кредитора

Берегуля О.	іпотечний кредит – довгостроковий кредит, виданий на інвестиції, оформлений іпотечною та кредитною угодами, закладною
Завидівська О.І.	іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов’язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном
Лабецька Л.М.	іпотечний кредит є тією ж самою іпотекою, тільки не з боку нерухомості, а з боку грошей. Виконуючи низку функцій іпотечний кредит відіграє важливу роль у процесі грошового обігу
Панова О.О.	іпотечний кредит – це різновид споживчого кредиту, оскільки мета споживчого кредитування – задоволення потреб населення, однією з яких є потреба в житлі
Квіт Н.	іпотечний кредит – правовідносини, які виникають між банківською чи іншою фінансовою установою (іпотечним кредитором), що надає кредит фізичній чи юридичній особі (іпотечному позичальнику) для задоволення певних її потреб (цільове призначення) на підставі договору про іпотечний кредит або кредитного договору, забезпеченого іпотекою
Михайловська І.М.	іпотечний кредит – довгострокова позика під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель, яку надають спеціалізовані іпотечні банки. Наведене визначення має певні недоліки тому, що поняття “кредит” та “позика” є тотожними, таким чином дане визначення не розкриває змісту категорії “іпотечний кредит”
Дробот Є.О.	іпотечне кредитування – сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу
Григорук І.О.	іпотечний кредит – економічно-правові відносини, які виникають між кредитором та позичальником з приводу руху позикових коштів, що супроводжуються встановленням умовної іпотеки на користь кредитора; а іпотечне кредитування – як цілісний механізм реалізації економічних відносин, що виникають з приводу організації, продажу та обслуговування іпотечних кредитів
Розумова І.А.	іпотечний кредит є цілісним механізмом реалізації певних відносин, що виникає з приводу видачі, продажу і обслуговування кредитів забезпечених іпотекою
Любунь О.С.	іпотечний кредит – привертання під заставу нерухомості, капіталу
Берлач А.І.	іпотечний кредит – вартість представлена у грошовій формі, що кредитором передається позичальнику на принципах цільового використання, платності, повернення, строковості та забезпечену нерухомістю на визначених чинним законодавством умовах»

Додаток Б
Поточні кредитні рейтинги боргових зобов'язань України

Рейтингове агентство	Рейтинг боргових зобов'язань в іноземній валюті		Рейтинг боргових зобов'язань в національній валюті		Прогноз	Дата рейтингової дії
	Довгострокові зобов'язання	Короткострокові зобов'язання	Довгострокові зобов'язання	Короткострокові зобов'язання		
"Standard & Poor's" (S&P)	CC	C	CCC+	C	Негативний	8 березня 2024 р. – знижено рейтинг
Rating and Investment Information, Inc.* (R&I)	CCC				Перегляд з можливим зниженням	23 січня 2024 р. – підтверджено рейтинг
"Fitch Ratings" (Fitch)	CC	C	CCC-	C		8 грудня 2023 р. – підтверджено рейтинг
"Moody's Investors Service" (Moody's)	Ca	-	Ca	-	Стабільний	10 лютого 2023 р. – знижено рейтинг

* - кредитний рейтинг емітента

Додаток В

Результати анкетування1 банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості. Обсяг заборгованості

Період	Заборгованість за іпотечними кредитами, що видані фізичним особам (залишки коштів на кінець періоду)					
	Валова заборгованість за кредитами			Сформовані резерви		
	усього	у тому числі у розрізі валют:		усього	у тому числі у розрізі валют:	
		гривня	ін. валюта (екв. у грн.)		гривня	ін. валюта (екв. у грн.)
1	2	3	4	5	6	7
січень 2021	23 776 722	10 744 753	13 031 969	13 321 330	1 613 175	11 708 155
лютий 2021	23 000 789	10 880 461	12 120 328	12 402 162	1 574 733	10 827 429
березень 2021	23 113 021	11 153 023	11 959 998	12 257 557	1 545 870	10 711 688
квітень 2021	23 499 796	11 654 496	11 845 300	12 128 626	1 515 438	10 613 188
травень 2021	23 645 331	12 102 230	11 543 100	11 875 943	1 512 307	10 363 635
червень 2021	23 814 258	12 629 272	11 184 986	11 539 822	1 483 445	10 056 377
липень 2021	23 933 018	13 119 308	10 813 710	11 161 152	1 397 554	9 763 598
серпень 2021	24 293 120	13 655 540	10 637 580	11 038 192	1 354 680	9 683 512
вересень 2021	24 604 261	14 256 268	10 347 994	10 783 632	1 335 523	9 448 109
жовтень 2021	24 365 469	14 601 944	9 763 525	10 311 341	1 288 548	9 022 794
листопад 2021	24 965 275	15 113 183	9 852 091	10 397 738	1 277 261	9 120 476
грудень 2021	25 584 401	15 779 159	9 805 241	10 275 301	1 248 801	9 026 500
січень 2022	25 977 673	15 859 469	10 118 203	10 587 002	1 233 431	9 353 571
лютий 2022	26 339 291	16 124 428	10 214 863	10 692 081	1 242 993	9 449 088
березень 2022	26 182 716	16 046 956	10 135 760	11 198 747	1 762 830	9 435 917
квітень 2022	26 034 031	15 978 623	10 055 407	11 697 958	2 297 558	9 400 400

травень 2022	25 822 911	15 787 209	10 035 702	11 746 147	2 317 058	9 429 089
червень 2022	25 235 334	15 497 396	9 737 938	11 548 630	2 397 470	9 151 160
липень 2022	26 870 345	15 009 917	11 860 428	13 628 223	2 415 033	11 213 190
серпень 2022	26 352 769	14 704 420	11 648 349	13 461 094	2 394 767	11 066 327
вересень 2022	25 690 725	14 446 200	11 244 526	13 039 782	2 339 028	10 700 754
жовтень 2022	25 941 770	14 367 331	11 574 439	13 486 186	2 390 880	11 095 306
листопад 2022	25 724 101	14 281 845	11 442 256	13 305 213	2 293 565	11 011 648
грудень 2022	18 631 022	14 503 374	4 127 648	6 118 051	2 395 844	3 722 207
січень 2023	18 856 754	14 725 981	4 130 773	6 142 860	2 399 496	3 743 364
лютий 2023	18 694 498	14 622 650	4 071 848	6 102 747	2 410 874	3 691 873
березень 2023	18 441 069	14 366 775	4 074 294	6 164 192	2 460 950	3 703 242
квітень 2023	18 237 500	14 162 238	4 075 262	6 212 034	2 499 939	3 712 096
травень 2023	18 211 960	14 203 687	4 008 273	6 106 523	2 459 655	3 646 868
червень 2023	18 733 237	14 737 778	3 995 459	6 100 893	2 464 745	3 636 148
липень 2023	19 354 983	15 359 057	3 995 926	6 096 046	2 453 079	3 642 967
серпень 2023	19 967 093	15 986 688	3 980 405	6 080 542	2 457 491	3 623 051
вересень 2023	20 876 781	16 943 010	3 933 771	5 902 801	2 331 244	3 571 557
жовтень 2023	22 005 603	18 036 794	3 968 809	5 963 887	2 357 561	3 606 325
листопад 2023	23 251 929	19 219 609	4 032 320	6 084 325	2 399 003	3 685 322
грудень 2023	24 680 101	20 534 549	4 145 552	6 153 611	2 388 559	3 765 052

Додаток Г

Валова заборгованість за непрацюючими кредитами

Період	Усього	у тому числі у розрізі валют:	
		гривня	ін. валюта (екв. у грн.)
січень 2021	15 126 880	2 709 655	12 417 224
лютий 2021	14 203 795	2 681 117	11 522 678
березень 2021	13 998 151	2 646 468	11 351 684
квітень 2021	13 822 577	2 570 466	11 252 111
травень 2021	12 994 223	2 029 343	10 964 880
червень 2021	12 650 496	2 022 817	10 627 679
липень 2021	12 239 026	1 945 520	10 293 506
серпень 2021	12 025 671	1 891 388	10 134 283
вересень 2021	11 791 937	1 911 114	9 880 823
жовтень 2021	11 221 312	1 800 821	9 420 491
листопад 2021	11 433 909	1 914 617	9 519 292
грудень 2021	11 140 637	1 781 664	9 358 973
січень 2022	11 391 330	1 726 467	9 664 864
лютий 2022	11 459 971	1 700 365	9 759 605
березень 2022	11 390 114	1 708 208	9 681 906
квітень 2022	11 305 232	1 691 928	9 613 305
травень 2022	11 396 913	1 780 537	9 616 376
червень 2022	11 113 198	1 767 753	9 345 445
липень 2022	13 139 989	1 722 280	11 417 709
серпень 2022	13 070 737	1 757 428	11 313 309
вересень 2022	13 076 915	2 135 968	10 940 947
жовтень 2022	13 647 153	2 365 805	11 281 348
листопад 2022	13 598 391	2 394 999	11 203 391
грудень 2022	6 661 308	2 767 006	3 894 302
січень 2023	6 626 100	2 727 771	3 898 329
лютий 2023	6 545 694	2 699 122	3 846 572
березень 2023	6 530 164	2 672 984	3 857 179
квітень 2023	6 515 944	2 650 224	3 865 720
травень 2023	6 424 378	2 619 525	3 804 853
червень 2023	6 378 568	2 587 909	3 790 659
липень 2023	6 398 032	2 593 235	3 804 797
серпень 2023	6 412 814	2 615 305	3 797 509
вересень 2023	6 376 520	2 629 636	3 746 884
жовтень 2023	6 635 902	2 845 480	3 790 422
листопад 2023	6 700 245	2 844 495	3 855 750
грудень 2023	6 722 201	2 788 462	3 933 739

Додаток Д

Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість), од

Період	Усі кредити			З них, непрацюючі кредити		
	усього	у тому числі у розрізі валют:		усього	у тому числі у розрізі валют:	
		Гривня	ін. валюта		гривня	ін. валюта
січень 2021	40 916	31 613	9 303	13 728	7 033	6 695
лютий 2021	40 693	31 667	9 026	13 379	6 918	6 461
березень 2021	40 642	31 769	8 873	12 974	6 665	6 309
квітень 2021	41 006	32 215	8 791	12 754	6 458	6 296
травень 2021	41 240	32 544	8 696	10 721	4 469	6 252
червень 2021	41 534	32 974	8 560	10 565	4 373	6 192
липень 2021	41 662	33 339	8 323	10 287	4 223	6 064
серпень 2021	41 903	33 770	8 133	10 040	4 099	5 941
вересень 2021	42 158	34 209	7 949	9 876	4 022	5 854
жовтень 2021	41 982	34 707	7 275	9 135	3 881	5 254
листопад 2021	42 257	35 127	7 130	9 178	4 004	5 174
грудень 2021	42 528	35 530	6 998	9 002	3 934	5 068
січень 2022	41 771	34 966	6 805	8 358	3 438	4 920
лютий 2022	41 981	35 215	6 766	8 337	3 432	4 905
березень 2022	41 773	35 036	6 737	8 294	3 419	4 875
квітень 2022	41 565	34 844	6 721	8 233	3 367	4 866
травень 2022	41 158	34 487	6 671	8 409	3 543	4 866
червень 2022	40 445	33 972	6 473	8 265	3 514	4 751
липень 2022	39 435	33 143	6 292	8 178	3 498	4 680
серпень 2022	37 975	32 037	5 938	8 131	3 543	4 588
вересень 2022	38 076	32 071	6 005	9 119	4 440	4 679
жовтень 2022	37 886	31 842	6 044	9 691	4 954	4 737
листопад 2022	36 556	30 838	5 718	9 700	5 013	4 687
грудень 2022	33 197	30 770	2 427	6 924	5 515	1 409
січень 2023	33 050	30 665	2 385	6 870	5 447	1 423
лютий 2023	32 665	30 437	2 228	6 782	5 397	1 385
березень 2023	32 171	29 977	2 194	6 731	5 348	1 383
квітень 2023	31 790	29 612	2 178	6 679	5 298	1 381
травень 2023	31 496	29 374	2 122	6 599	5 256	1 343
червень 2023	31 860	29 780	2 080	6 502	5 196	1 306
липень 2023	31 926	29 869	2 057	6 457	5 148	1 309
серпень 2023	31 932	29 889	2 043	6 390	5 088	1 302
вересень 2023	32 437	30 397	2 040	6 328	5 033	1 295
жовтень 2023	33 384	31 320	2 064	6 878	5 542	1 336
листопад 2023	33 933	31 829	2 104	6 878	5 500	1 378
грудень 2023	34 359	32 251	2 108	6 726	5 394	1 332

Додаток Ж

Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період

Період	Кількість банків, що заявили про видачу нових кредитів за звітний місяць, од	Усього	у тому числі видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки за звітний період	у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на:	
				первинному ринку нерухомості	вторинному ринку нерухомості
січень 2021	15	320 839	277 874	59 047	261 792
лютий 2021	15	439 001	379 696	66 761	372 240
березень 2021	16	575 563	507 822	76 304	499 258
квітень 2021	15	801 188	694 634	120 251	680 937
травень 2021	15	683 864	608 306	82 952	600 912
червень 2021	17	797 705	688 096	94 229	703 476
липень 2021	18	790 386	697 372	91 513	698 873
серпень 2021	18	838 615	689 808	98 579	740 037
вересень 2021	18	905 379	773 526	103 530	801 849
жовтень 2021	16	771 882	661 335	97 198	674 683
листопад 2021	17	832 074	733 297	85 121	746 953
грудень 2021	16	957 780	830 019	94 902	862 878
січень 2022	13	617 420	569 255	63 730	553 689
лютий 2022	16	558 268	509 123	44 324	513 944
березень 2022	0	0	0	0	0
квітень 2022	0	0	0	0	0
травень 2022	0	0	0	0	0
червень 2022	2	2 164	2 164	1 914	250
липень 2022	1	750	750	0	750
серпень 2022	2	9 073	9 073	0	9 073
вересень 2022	1	40 185	40 185	0	40 185
жовтень 2022	4	61 098	61 098	2 007	59 091
листопад 2022	5	178 426	178 426	2 610	175 816
грудень 2022	4	501 452	501 452	0	501 452
січень 2023	4	449 771	449 771	0	449 771
лютий 2023	4	172 336	172 336	0	172 336
березень 2023	2	38 809	38 809	0	38 809
квітень 2023	4	50 133	50 133	1 784	48 349
травень 2023	4	323 381	323 381	730	322 651
червень 2023	5	756 603	756 603	14 477	742 125
липень 2023	5	879 935	879 935	14 655	865 280
серпень 2023	5	915 930	915 930	30 005	885 925
вересень 2023	5	1 213 003	1 213 003	6 625	1 206 378
жовтень 2023	6	1 294 510	1 293 928	35 625	1 258 885
листопад 2023	7	1 469 830	1 463 310	32 546	1 437 283
грудень 2023	8	1 601 730	1 592 224	61 759	1 539 971

Додаток 3

Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами що надані за звітний період у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла

Період	первинний ринок нерухомості, %	вторинний ринок нерухомості, %
1	13	14
січень 2021	15,94	13,96
лютий 2021	17,10	13,99
березень 2021	17,39	13,96
квітень 2021	17,39	13,47
травень 2021	15,74	13,44
червень 2021	16,26	13,22
липень 2021	15,86	13,33
серпень 2021	15,77	13,61
вересень 2021	15,29	13,49
жовтень 2021	14,91	13,54
листопад 2021	15,32	13,51
грудень 2021	16,49	13,51
січень 2022	15,84	13,93
лютий 2022	16,67	13,65
березень 2022	-	-
квітень 2022	-	-
травень 2022	-	-
червень 2022	13,35	11,48
липень 2022	-	12,05
серпень 2022	-	14,75
вересень 2022	-	15,81
жовтень 2022	26,75	15,51
листопад 2022	14,05	9,62
грудень 2022	-	8,31
січень 2023	-	7,54
лютий 2023	-	8,33
березень 2023	-	14,02
квітень 2023	27,00	14,13
травень 2023	25,94	8,00
червень 2023	11,03	7,82
липень 2023	13,34	7,82
серпень 2023	9,80	7,89
вересень 2023	8,16	7,72
жовтень 2023	8,80	7,81
листопад 2023	8,10	7,55
грудень 2023	7,25	7,61