

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІВЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЮРІЯ ФЕДЬКОВИЧА
ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ФІНАНСІВ І КРЕДИТУ

РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ: СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
Рівень вищої освіти – другий (магістерський)

Виконала: здобувачка другого курсу,
групи 272-2М денної форми навчання,
спеціальність 072 Фінанси, банківська
справа, страхування та фондовий ринок
Прокоп`юк Валерія Леонідівна _____

Керівник:
професор кафедри фінансів і кредиту
Ткачук Ірина Ярославівна _____

До захисту допущено:
протокол засідання кафедри № 6 від «02» грудня 2025 р.

В.о. зав. кафедри фінансів і кредиту
_____ доц. Бак Н.А.

АНОТАЦІЯ

Прокоп'юк В.Л. Розвиток іпотечного ринку в Україні: сучасні тенденції та перспективи. – Рукопис. Кваліфікаційна робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок». Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, Чернівці, 2025. 63с.

У кваліфікаційній роботі проведено дослідження теоретичних та практичних аспектів функціонування іпотечного ринку в Україні. Досліджені сутність іпотеки та економічні функції іпотечного ринку, його структура та основні учасники, методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку. Проведений аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування в Україні, оцінено банківські установи у розвитку іпотечного ринку та їх кредитні політики, а також зроблений аналіз макроекономічних та інституційно-правових факторів на розвиток ринку. Виділені перспективи розвитку іпотечного ринку та напрями його активації через застосування інструментів стимулювання іпотечного ринку та інноваційних і цифрових рішень для підвищення доступності іпотечного кредитування.

Ключові слова: банк, банківська діяльність, кредитування, іпотека, іпотечний ринок, кредитна політика, ризик, дохід.

ANNOTATION

Prokopiuk V.L. Development of the Mortgage Market in Ukraine: Current Trends and Prospects. – Manuscript. Qualification thesis for obtaining the second (master's) level of higher education in the specialty 072 "Finance, Banking, Insurance and the Stock Market". Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University, Chernivtsi, 2025. 63 p.

The qualification thesis examines the theoretical and practical aspects of the functioning of the mortgage market in Ukraine. The essence of mortgage lending and the economic functions of the mortgage market, its structure and key participants, as well as methodological approaches to assessing mortgage market development are explored. The dynamics and structure of mortgage lending in Ukraine are analyzed, the role of banking institutions in the development of the mortgage market and their credit policies is evaluated, and the influence of macroeconomic and institutional-legal factors on market development is assessed. The thesis outlines the prospects for the development of the mortgage market and identifies directions for its activation through the application of mortgage market stimulation tools and innovative and digital solutions aimed at improving the accessibility of mortgage lending.

Keywords: bank, banking activity, lending, mortgage, mortgage market, credit policy, risk, income.

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів наукових досліджень інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ В.Л. Прокоп'юк

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ	8
1.1. Сутність іпотеки та економічні функції іпотечного ринку.....	8
1.2. Структура іпотечного ринку та його основні учасники	12
1.3. Методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку.....	17
Висновки до розділу 1.....	22
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ	24
2.1. Аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування в Україні	24
2.2. Оцінка банківських установ у розвитку іпотечного ринку та оцінка їх кредитної політики	30
2.3. Аналіз макроекономічних та інституційно-правових факторів на розвиток ринку	35
Висновки до розділу 2.....	40
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ ТА НАПРЯМИ ЙОГО АКТИВІЗАЦІЇ.....	42
3.1. Стратегічні напрями та інструменти стимулювання іпотечного ринку ...	42
3.2. Інноваційні та цифрові рішення для підвищення доступності іпотечного кредитування	46
Висновки до розділу 3.....	50
ВИСНОВКИ	52
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	56
ДОДАТКИ.....	61

ВСТУП

Іпотечний ринок виступає потужним драйвером економічного зростання, забезпечуючи населенню доступ до житлового кредитування та стимулюючи розвиток будівельної галузі, банківського сектору та суміжних індустрій. Ефективне функціонування механізмів іпотечного кредитування сприяє підвищенню платоспроможного попиту на нерухомість, що призводить до активізації інвестиційних процесів та створення мультиплікативного ефекту в національній економіці. Розвинена іпотечна система забезпечує мобілізацію довгострокових фінансових ресурсів, трансформуючи заощадження домогосподарств у продуктивні інвестиції в реальний сектор. Відтак, дослідження механізмів функціонування та перспектив розвитку іпотечного ринку набуває особливої актуальності для забезпечення макроекономічної стабільності та соціального добробуту.

В умовах повоєнного відновлення України проблематика іпотечного кредитування набула критичного значення для вирішення житлової кризи, спричиненої масштабними руйнуваннями житлового фонду. Як наслідок, актуальність досліджень у сфері іпотечного кредитування значно зросла в останні роки.

Дослідження іпотечного кредитування в Україні зосереджені на функціонуванні ринку в умовах воєнного стану, де Вовчак О. Д. з Андрейківим Т. Я. і Павлишиним В., Заславська О. І., Кльоц І., Поліщук Н. В. з співавторами, Дирда А. М. і Вергелюк Ю. Ю., а також Язлюк Б. О., Костецький В. В. і Бутов А. М. аналізували проблеми, ризики та перспективи розвитку галузі в контексті сучасних викликів. Державні програми фінансування житла досліджували Блащук-Дев'яткіна Н. і Казакова О., Попелюк В. П. вивчав вплив програми «ЄОселя», тоді як Костюк О. і Маначинська Ю. аналізували значення кредитування для відбудови економіки. Комплексні дослідження ринку проводили Жарікова О. Б. з співавторами, Кобзан С. М. зі співавторами, Мельник К. М. і Колотуха С. М., Осадчук Н. В., Гладких Д. М., Гурай Н. і

Тимчак М., а також Сімбаба А. і Подплетній В., які вивчали сучасні тенденції та механізми активізації іпотечного кредитування. Спеціалізовані аспекти досліджували Калівошко О. М. і Нікітюк Д. В. у сфері аграрної іпотеки, Мась А. Ю. щодо правового регулювання в контексті земельних відносин, Наконечний В. стосовно кредитування військовослужбовців, а Правдиківська І. і Дорошенко Н. аналізували вплив війни на банківську систему загалом. Таким чином, сучасні наукові розвідки охоплюють широкий спектр питань від макроекономічного впливу війни на іпотечний ринок до специфічних інструментів підтримки окремих категорій позичальників та галузей економіки.

Метою роботи є обґрунтування перспектив розвитку іпотечного ринку та напрямів його активізації. Відповідно, завданнями дослідження є:

- визначити сутність іпотеки та економічні функції іпотечного ринку;
- охарактеризувати структуру іпотечного ринку та його основних учасників;
- розглянути методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку;
- проаналізувати динаміку та структуру іпотечного кредитування в Україні;
- оцінити роль банківських установ у розвитку іпотечного ринку та їх кредитну політику;
- проаналізувати вплив макроекономічних та інституційно-правових факторів на розвиток ринку;
- визначити стратегічні напрями та інструменти стимулювання іпотечного ринку;
- дослідити інноваційні та цифрові рішення для підвищення доступності іпотечного кредитування.

Об'єктом дослідження є слід вважати ринок іпотеки в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, правових та методичних аспектів функціонування іпотечного ринку в Україні.

Інформаційною основою дослідження є наукові праці вітчизняних вчених, які вивчали різні аспекти іпотечного кредитування в Україні. Важливим джерелом інформації є статистичні дані та аналітичні матеріали Національного банку України, включаючи результати анкетування банків щодо кредитів на нерухомість, інформацію про облікову ставку, стратегію розвитку іпотечного кредитування та офіційні повідомлення щодо стану ринку. В роботі також використано фінансову звітність провідних українських банків, таких як ПриватБанк та Ощадбанк, для аналізу їх діяльності в сфері іпотечного кредитування.

У дослідженні були застосовані як загальнонаукові, так і спеціальні методи. Спеціальними є горизонтальний та вертикальний аналіз, балансовий метод, прямий математичний розрахунок тощо.

Наукова новизна одержаних результатів дослідження полягає в наступному:

- набуло подальшого розвитку складові структури іпотечного ринку. Відчутною є роль таких учасників як страхові компанії, реєстр операцій з нерухомим майном, комерційні банки, заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери, Центральний депозитарій, арбітражно-регулюючі учасники (суд та органи державної влади, що здійснюють нагляд за ринком), оцінювачі, міжнародні фінансові інституції розвитку, Державна іпотечна установа, професійні учасники фондового ринку, ріелтори та ріелторські агенції, НБУ, небанківські установи-кредитори, біржі, власники нерухомості та будівельники, нотаріальні контори, інституційні інвестори, агентства з іпотечного кредитування житла, рейтингові та інформаційні агентства, а також середні та малі інвестори;
- систематизовано методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку. Процес реалізації аналітичних дій включає такі етапи як збір та систематизація статистичних даних про іпотечний ринок, розрахунок ключових показників та індикаторів розвитку, аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування, оцінка впливу макроекономічних та

інституційних факторів, систематизація проблем та тенденцій розвитку ринку, прогнозування перспектив розвитку, а також формування рекомендацій щодо активізації іпотечного ринку. До основних методів оцінки належать порівняльний аналіз, метод відносних показників, факторний аналіз, горизонтальний аналіз, кореляційно-регресійний аналіз, вертикальний аналіз та балансовий метод.

Апробація та практичне значення результатів дослідження. Практична значущість результатів дослідження полягає в тому, що запропоновані автором напрями підвищення доступності іпотечного кредитування будуть розглянуті на предмет впровадження в практичну діяльність банківської установи АТ «ОЩАДБАНК».

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 60 сторінок друкованого тексту, основний зміст роботи викладено на 55 сторінках. Робота містить 2 таблиці та 18 рисунків, список використаних джерел включає 46 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Сутність іпотеки та економічні функції іпотечного ринку

Іпотечне кредитування є одним з основних механізмів забезпечення доступності житла та стимулювання економічного розвитку країни. Для розуміння функціонування іпотечного ринку необхідно насамперед визначити сутність іпотеки як економічної категорії та розкрити її основні функції в системі фінансових відносин.

Згідно з юридичним підходом, іпотека визначається як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення з вартості предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами [38]. Дане визначення характеризується високою точністю правової термінології та чітким окресленням прав і обов'язків сторін іпотечних відносин. Водночас воно страждає від надмірної концентрації на речово-правовому аспекті, залишаючи поза увагою економічну природу та соціальне значення іпотеки.

У банківсько-кредитному середовищі поширене трактування іпотеки як довгострокового кредитного продукту під заставу нерухомості, що характеризується нижчими процентними ставками порівняно з незабезпеченими позиками, тривалим періодом погашення та обов'язковою державною реєстрацією обтяження [31]. Перевагою такого підходу виступає практична орієнтованість та конкретизація умов іпотечного кредитування. Визначення містить важливі порівняльні характеристики, що дозволяють відмежувати іпотеку від інших форм кредитування. Проте банківський погляд звужує розуміння іпотеки до кредитного продукту, ігноруючи випадки, коли

іпотека використовується для забезпечення некредитних зобов'язань. Крім того, зазначені параметри можуть суттєво варіюватися залежно від конкретної юрисдикції та економічної кон'юнктури.

Функціональне розуміння презентує іпотечне кредитування як механізм фінансування придбання нерухомості, за якого об'єкт одночасно є предметом купівлі та засобом забезпечення повернення позикових коштів [8]. Сильною стороною цього визначення є розкриття подвійної ролі нерухомості в іпотечних відносинах та акцентування на можливості отримання майна без повної одноразової оплати. Функціональний підхід демонструє практичну корисність іпотеки для споживачів та бізнесу. Разом з тим, визначення обмежується випадками придбання нерухомості, не охоплюючи ситуації рефінансування або отримання коштів на інші цілі під заставу існуючого майна. Також недостатньо уваги приділяється ризикам та обов'язкам, що виникають у процесі іпотечного кредитування.

Соціально-економічний підхід трактує іпотеку як інструмент вирішення житлової проблеми та стимулювання економічного розвитку через активізацію будівельної галузі, банківського сектору та суміжних індустрій, який базується на ринкових механізмах та особистій фінансовій відповідальності позичальників [17, с. 106]. Безумовною перевагою є системне бачення ролі іпотеки в економіці та суспільстві, розкриття мультиплікативного ефекту іпотечного кредитування. Визначення влучно протиставляє ринкові механізми державному забезпеченню житлом. Водночас надмірна увага до макроекономічних ефектів призводить до втрати конкретики щодо самої природи іпотеки. Соціально-економічна перспектива також може створювати ілюзію виключно позитивного впливу іпотеки, не враховуючи потенційні системні ризики, як показала світова фінансова криза 2008 року.

В межах процесуально-динамічної концепції іпотека розглядається як послідовність взаємопов'язаних юридичних та фінансових операцій від оцінки нерухомості до зняття обтяження [20, с. 14]. Цінність такого підходу полягає в детальному відображенні етапів іпотечного процесу та підкресленні його

тривалості. Визначення допомагає зрозуміти складність іпотечних відносин та множинність залучених процедур.

Синтезуючи проаналізовані підходи, можна запропонувати збалансоване визначення іпотеки як правового та економічного інституту, що являє собою вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, яке залишається у володінні боржника, та одночасно функціонує як механізм довгострокового фінансування придбання або рефінансування нерухомості, характеризується державною реєстрацією обтяження, переважним правом кредитора на задоволення вимог з вартості предмета іпотеки, тривалим періодом погашення та нижчими процентними ставками порівняно з незабезпеченими кредитами, при цьому виконуючи важливу соціально-економічну функцію забезпечення доступу до житла та стимулювання розвитку фінансового ринку і суміжних галузей економіки.

Роль іпотечного ринку є значною, що виражається у відповідних функціях (Табл. 1.1).

Забезпечення довгострокового кредитування для придбання житлової та комерційної нерухомості становить основу фінансової функції іпотечного ринку. Акумуляція коштів відбувається через спеціалізовані механізми, які дозволяють формувати стабільні джерела фінансування нерухомості. Банківські установи та небанківські фінансові організації створюють умови для залучення капіталу на тривалі терміни, що забезпечує можливість придбання нерухомого майна широким колам населення та бізнесу.

Трансформація короткострокових заощаджень у довгострокові інвестиції визначає сутність перерозподільчої функції. Капітал ефективно переміщується між різними галузями економіки, забезпечуючи оптимальний розподіл фінансових ресурсів. Регіональні диспропорції згладжуються завдяки механізмам перерозподілу, коли кошти з регіонів із надлишковою ліквідністю спрямовуються до територій із дефіцитом капіталу. Перерозподільча функція сприяє збалансованому розвитку національної економіки через оптимізацію грошових потоків.

Таблиця 1.1.

Функції іпотечного ринку

Функція	Характеристика
Фінансова	Забезпечення довгострокового кредитування для придбання житлової та комерційної нерухомості, створення механізмів акумулювання коштів для фінансування нерухомості
Перерозподільча	Трансформація короткострокових заощаджень у довгострокові інвестиції, перерозподіл капіталу між галузями економіки та регіонами країни
Стимулююча	Активізація будівельної галузі, створення нових робочих місць у будівництві та суміжних секторах, підвищення споживчого попиту на товари та послуги
Забезпечення ліквідності	Підтримка ліквідності банківської системи через рефінансування іпотечних кредитів, випуск іпотечних цінних паперів, створення вторинного ринку іпотеки
Інвестиційна	Створення інвестиційних інструментів для інституційних та приватних інвесторів, формування довгострокових активів для пенсійних фондів та страхових компаній
Соціальна	Підвищення доступності житла для різних верств населення, вирішення житлових проблем громадян, покращення якості життя та житлових умов
Стабілізаційна	Згладжування циклічних коливань на ринку нерухомості, підтримка стабільності цін на житло, зниження системних ризиків у фінансовому секторі
Диверсифікаційна	Розподіл кредитних ризиків між учасниками ринку, створення різноманітних іпотечних продуктів, зниження концентрації ризиків у банківському секторі

Джерело: складено автором на основі [3, с. 9; 5, с. 340]

Підтримка ліквідності банківської системи реалізується через механізми рефінансування іпотечних кредитів, що становить основу функції забезпечення ліквідності. Формування довгострокових активів для інституційних інвесторів відбувається через реалізацію інвестиційної функції. Пенсійні фонди та страхові компанії отримують можливість розміщувати кошти в надійні довгострокові інструменти з прогнозованою дохідністю.

Підвищення доступності житла для різних верств населення характеризує соціальну функцію іпотечного ринку. У свою чергу, згладжування циклічних коливань на ринку нерухомості забезпечується через стабілізаційну функцію.

Розподіл кредитних ризиків між учасниками ринку становить основу диверсифікаційної функції. Страхові компанії, гарантійні фонди та інші фінансові інститути беруть на себе частину ризиків, пов'язаних з іпотечним кредитуванням.

Підводячи підсумок, зазначимо, що іпотека є правовим та економічним інститутом, що являє собою вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, яке залишається у володінні боржника, та одночасно функціонує як механізм довгострокового фінансування придбання або рефінансування нерухомості, характеризується державною реєстрацією обтяження, переважним правом кредитора на задоволення вимог з вартості предмета іпотеки, тривалим періодом погашення та нижчими процентними ставками порівняно з незабезпеченими кредитами, при цьому виконуючи важливу соціально-економічну функцію забезпечення доступу до житла та стимулювання розвитку фінансового ринку і суміжних галузей економіки. Виділено такі функції іпотечного ринку, як фінансова, перерозподільча, стимулююча, забезпечення ліквідності, інвестиційна, соціальна, стабілізаційна, диверсифікаційна.

1.2. Структура іпотечного ринку та його основні учасники

Ефективність функціонування іпотечного ринку значною мірою залежить від злагодженої взаємодії всіх його елементів та учасників. Тому важливо проаналізувати структурну побудову ринку іпотечного кредитування та визначити роль кожного суб'єкта в системі іпотечних відносин. Основні учасники відображені у Рис. 1.1.

Транспарентність майнових прав та обтяжень забезпечується через функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Централізована база даних містить інформацію про власників нерухомості, наявні обтяження та історію транзакцій, що мінімізує ризики подвійної

застави. Електронна система реєстрації прискорює процедури оформлення іпотеки та знижує транзакційні витрати учасників ринку.



Рис. 1.1 Елементи інфраструктури іпотечного ринку
Джерело: складено автором на основі [10, с. 112; 11, с. 11]

Диверсифікація джерел іпотечного кредитування відбувається через активізацію небанківських фінансових установ. Кредитні спілки обслуговують специфічні сегменти позичальників, пропонуючи гнучкіші умови для своїх членів. Фінансові компанії спеціалізуються на нішевих продуктах, зокрема кредитуванні нестандартної нерухомості або позичальників з недосконалою кредитною історією.

Ядром іпотечного ринку виступають комерційні банки, які реалізують множинні функції в системі житлового кредитування. Як кредитори, банківські установи безпосередньо надають іпотечні позики, здійснюють андерайтинг

позичальників та структурують кредитні продукти відповідно до ринкових умов. Емісійна діяльність банків проявляється через випуск іпотечних облігацій та сертифікатів, що дозволяє залучати довгострокове фінансування на ринку капіталу. Посередницькі функції охоплюють брокерські операції з цінними паперами, довірче управління іпотечними активами, депозитарне обслуговування та ведення реєстрів власників іпотечних інструментів. Інвестиційне консультування клієнтів щодо вкладень в іпотечні цінні папери доповнює спектр банківських послуг, а дилерська діяльність забезпечує ліквідність вторинного ринку (Рис. 1.2).

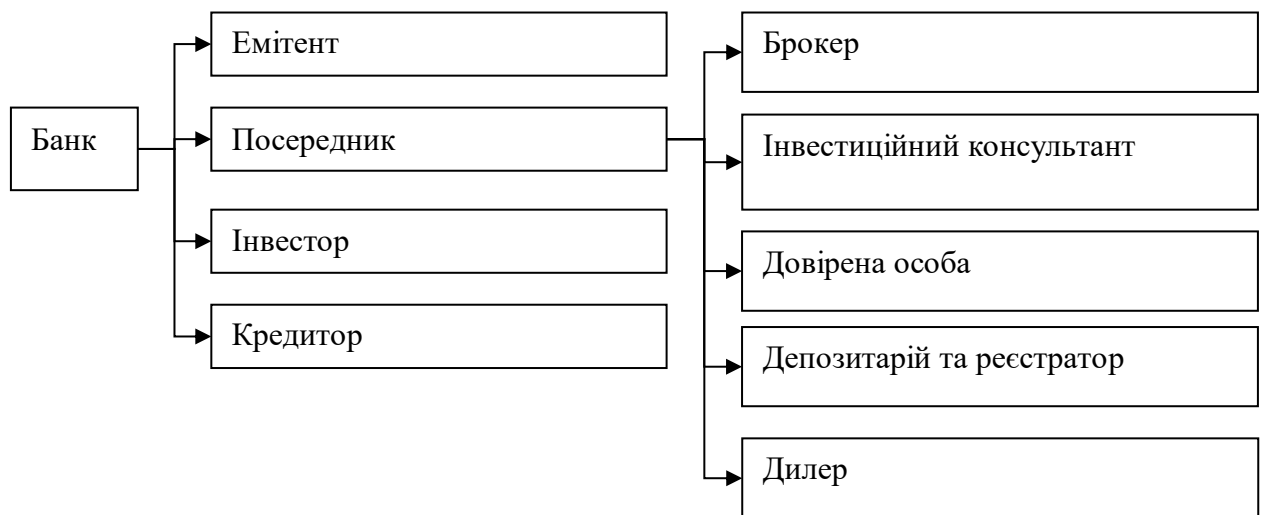


Рис. 1.2 Діяльність банку на іпотечному ринку житла

Джерело: складено автором на основі [2, с. 144; 21, с. 56]

ПрАТ «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» було створено 17 лютого 2012 року. Основним видом діяльності компанії є рефінансування іпотечних кредитів шляхом випуску іпотечних цінних паперів.

Забезпечення надійності іпотечних операцій неможливе без комплексного страхового захисту, який реалізується через спеціалізовані механізми майнового та особистого страхування.

Функціонування ринку іпотечного кредитування потребує ефективного регулювання та контролю, які здійснюються через систему арбітражно-

регулюючих інституцій. Судові органи вирішують спори між учасниками іпотечних відносин, забезпечуючи правову визначеність та захист інтересів сторін. Національний банк України встановлює нормативи діяльності кредитних установ, контролює дотримання пруденційних вимог та здійснює моніторинг системних ризиків. Паралельно діє Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, яка регулює обіг іпотечних цінних паперів та контролює діяльність інституційних інвесторів на вторинному ринку.

Рефінансування іпотечних кредитів та розвиток вторинного ринку забезпечується через механізми, створені Державною іпотечною установою. Викуп стандартизованих іпотечних активів у первинних кредиторів дозволяє банкам вивільняти капітал для нових кредитних операцій.

Об'єктивне визначення ринкової вартості нерухомості становить важливу передумову адекватного структурування іпотечної угоди. Професійні оцінювачі застосовують комплексну методологію, що поєднує порівняльний, дохідний та витратний підходи до визначення вартості об'єкта застави. Експертна оцінка враховує локальні особливості ринку нерухомості, технічний стан об'єкта, правовий статус та перспективи зміни вартості.

Юридичне оформлення іпотечних транзакцій вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення, що гарантує законність та достовірність правочинів. Перевірка правоустановчих документів, ідентифікація учасників угоди та встановлення їх дієздатності здійснюється нотаріальними конторами відповідно до чинного законодавства.

Інфраструктуру вторинного ринку іпотечних цінних паперів формують професійні учасники фондового ринку. Торговці цінними паперами організовують біржові та позабіржові торги іпотечними інструментами, забезпечуючи ціноутворення та ліквідність. Компанії з управління активами створюють інвестиційні фонди, що спеціалізуються на іпотечних цінних паперах. Рейтингові агентства оцінюють кредитну якість іпотечних облігацій та сертифікатів, надаючи інвесторам незалежну оцінку ризиків.

Демократизація інвестицій в іпотечні інструменти досягається через залучення середніх та малих інвесторів. Придбання іпотечних облігацій роздрібними інвесторами розширює базу фінансування житлового кредитування.

Формування довгострокової ресурсної бази іпотечного ринку забезпечується через масштабну участь інституційних інвесторів. Пенсійні фонди інвестують акумульовані пенсійні внески в іпотечні облігації, узгоджуючи терміни активів із довгостроковими зобов'язаннями перед вкладниками. Страхові компанії розміщують страхові резерви в іпотечних цінних паперах, отримуючи стабільний дохід для виплат страхових відшкодувань.

Організований обіг іпотечних цінних паперів здійснюється через біржові майданчики, що забезпечують прозоре ціноутворення та ліквідність ринку.

Централізований облік прав власності на іпотечні цінні папери забезпечує Центральний депозитарій через ведення системи депозитарного обліку. Дематеріалізація іпотечних інструментів спрощує їх обіг та знижує операційні ризики, пов'язані з втратою або підробкою паперових сертифікатів. Кліринг та розрахунки за операціями з іпотечними паперами проводяться через депозитарну систему за принципом «поставка проти платежу».

Первинна пропозиція об'єктів для іпотечного кредитування формується власниками нерухомості та будівельниками. Власники вторинної нерухомості виступають продавцями об'єктів, що фінансуються через іпотечні механізми.

Інформаційну інфраструктуру ринку створюють рейтингові та інформаційні агентства, що забезпечують учасників аналітичними даними. Кадрове забезпечення іпотечного ринку формується через систему спеціалізованої професійної підготовки у закладах вищої освіти.

Операційну підтримку транзакцій на ринку нерухомості забезпечують ріелтори та ріелторські агенції через комплексне обслуговування учасників угод. Пошук та підбір об'єктів нерухомості відповідно до кредитних параметрів спрощує процес придбання житла в іпотеку.

Технічна допомога та фінансування розвитку іпотечного ринку надається міжнародними фінансовими інституціями. Європейський банк реконструкції та розвитку кредитує українські банки для розширення іпотечного кредитування енергоефективного житла. Міжнародна фінансова корпорація інвестує в розвиток інфраструктури ринку та впровадження кращих практик управління ризиками. Програми технічної допомоги Світового банку спрямовані на вдосконалення законодавчої бази та підвищення фінансової грамотності населення.

Підводячи підсумок, зазначимо, що в якості основних учасників на ринку іпотеки виділяються комерційні банки, страхові компанії, арбітражно-регулюючі учасники (суд та органи державної влади, що здійснюють нагляд за ринком), Державна іпотечна установа, оцінювачі, нотаріальні контори, реєстр операцій з нерухомим майном, небанківські установи-кредитори, професійні учасники фондового ринку, середні та малі інвестори, інституційні інвестори, біржі, Центральний депозитарій, власники нерухомості та будівельники, рейтингові та інформаційні агентства, заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери, агентства з іпотечного кредитування житла, ріелтори та ріелторські агенції, НБУ, а також міжнародні фінансові інституції розвитку.

1.3. Методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку

Для об'єктивного аналізу стану та тенденцій розвитку іпотечного ринку необхідно застосовувати науково обґрунтовані методичні підходи та інструменти. Розгляд існуючих підходів оцінювання дозволить обрати найбільш релевантні показники для дослідження вітчизняного ринку іпотечного кредитування.

Оцінювання розвитку іпотечного ринку являє собою процес, який передбачає послідовну реалізацію взаємопов'язаних етапів аналітичної роботи. Початковим етапом виступає збір та систематизація статистичних

даних про іпотечний ринок, що формує емпіричну базу дослідження. Основними джерелами інформації слугують офіційні дані Національного банку України, зокрема статистика кредитування домогосподарств та нефінансових корпорацій, звітність комерційних банків, матеріали Державної служби статистики України щодо ринку нерухомості та будівництва, аналітичні звіти Української національної іпотечної асоціації, а також дані міжнародних організацій – Світового банку, Європейського центрального банку та Міжнародного валютного фонду.

Систематизація зібраних даних передбачає їх класифікацію за різними ознаками, а саме термінами кредитування, валютою позик, типами позичальників, видами забезпечення та регіональним розподілом. Формування інформаційної бази дослідження потребує перевірки достовірності даних, усунення дублювання інформації та приведення показників до порівнянного вигляду. На цьому етапі збору та систематизації статистичних даних важливо забезпечити репрезентативність вибірки та охоплення достатнього часового періоду для виявлення довгострокових тенденцій (Рис. 1.3).

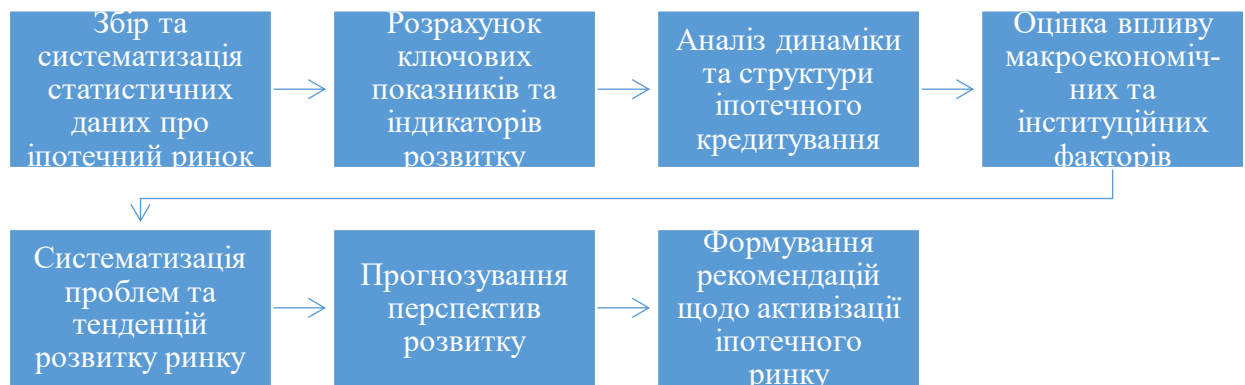


Рис. 1.3 Етапи проведення оцінювання іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [1, с. 124; 24, с. 236]

Розрахунок ключових показників та індикаторів розвитку становить наступний етап оцінювання, під час якого обчислюються абсолютні та відносні величини, що характеризують масштаби, структуру та ефективність функціонування іпотечного ринку.

Аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування спрямований на виявлення закономірностей розвитку ринку в часовому та просторовому вимірах. Дослідження динаміки передбачає вивчення трендів основних показників, ідентифікацію циклічних коливань та структурних зрушень у функціонуванні ринку. Третій етап оцінювання включає аналіз галузевої, регіональної та валютної структури іпотечних кредитів, розподілу позик за термінами погашення та категоріями позичальників. Особлива увага приділяється виявленню диспропорцій у розвитку окремих сегментів ринку та оцінці їх впливу на загальну стабільність іпотечної системи.

Макроекономічні та інституційні фактори суттєво впливають на функціонування іпотечного ринку, тому четвертий етап передбачає комплексне оцінювання їх дії. Серед макроекономічних чинників аналізується вплив динаміки валового внутрішнього продукту, рівня інфляції, облікової ставки центрального банку, валютного курсу, доходів населення та цін на нерухомість. Інституційні фактори охоплюють нормативно-правове регулювання іпотечних відносин, розвиток інфраструктури ринку, функціонування систем реєстрації прав власності та кредитних бюро, наявність механізмів рефінансування іпотечних кредитів. Оцінка впливу макроекономічних та інституційних факторів дозволяє визначити зовнішні умови розвитку ринку та ідентифікувати ключові драйвери його зростання або стримуючі чинники.

Систематизація проблем та тенденцій розвитку ринку здійснюється на основі результатів попередніх аналітичних процедур. П'ятий етап оцінювання передбачає ідентифікацію системних ризиків, структурних дисбалансів та інституційних обмежень розвитку іпотечного кредитування.

Прогнозування перспектив розвитку іпотечного ринку базується на екстраполяції виявлених тенденцій з урахуванням очікуваних змін макроекономічного середовища та регуляторної політики.

Завершальним етапом оцінювання виступає формування рекомендацій щодо активізації іпотечного ринку. Розробка пропозицій ґрунтується на результатах комплексного аналізу поточного стану, виявлених проблемах та

прогнозних оцінках розвитку ринку. Рекомендації диференціюються за адресатами – органи державної влади, центральний банк, комерційні банки, небанківські фінансові установи, учасники інфраструктури ринку. Цей етап передбачає обґрунтування конкретних заходів монетарної, фінансової та регуляторної політики, спрямованих на стимулювання іпотечного кредитування, підвищення його доступності для населення та забезпечення стабільності функціонування ринку. Формування рекомендацій щодо активізації іпотечного ринку включає також визначення пріоритетності запропонованих заходів, оцінку необхідних ресурсів для їх реалізації та очікуваних ефектів від впровадження.

Методологічний інструментарій оцінювання розвитку іпотечного ринку охоплює сукупність аналітичних підходів, що дозволяють комплексно дослідити кількісні та якісні характеристики його функціонування. Застосування горизонтального аналізу забезпечує вивчення динаміки показників іпотечного кредитування в часовому вимірі через розрахунок абсолютних приростів, темпів зростання та темпів приросту. Даний метод дозволяє ідентифікувати тренди розвитку ринку, виявити періоди прискорення чи уповільнення кредитної активності, а також визначити циклічні коливання в обсягах іпотечного кредитування (Рис. 1.4).

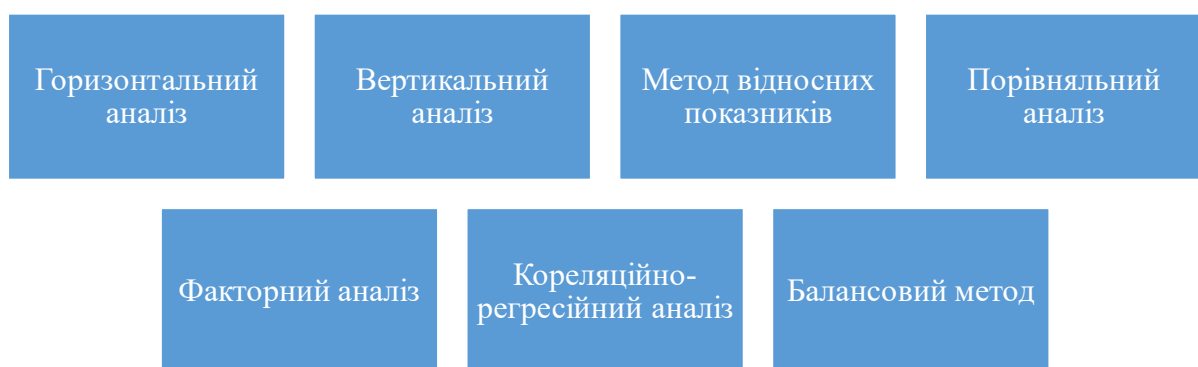


Рис. 1.4 Методи оцінювання розвитку іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [6, с. 108; 19, с. 22]

Структурні характеристики іпотечного ринку досліджуються за допомогою вертикального аналізу, який спрямований на вивчення

співвідношень між окремими компонентами системи іпотечного кредитування. Розрахунок питомої ваги різних видів іпотечних продуктів, частки окремих банків у загальному обсязі кредитування, структури портфеля за валютами та термінами погашення дозволяє оцінити збалансованість розвитку ринку.

Застосування порівняльного аналізу створює можливості для оцінювання відносного рівня розвитку національного іпотечного ринку через зіставлення з показниками інших країн або регіонів.

Ідентифікація чинників, що визначають динаміку іпотечного кредитування, здійснюється через факторний аналіз, який дозволяє декомпозувати загальну зміну результативного показника на вплив окремих факторів.

Дослідження взаємозв'язків між показниками розвитку іпотечного ринку та макроекономічними індикаторами реалізується через кореляційно-регресійний аналіз.

Забезпечення збалансованості розвитку іпотечного ринку досліджується за допомогою балансового методу, який базується на принципі рівності активів та пасивів, доходів та витрат, попиту та пропозиції.

Використання балансових моделей дозволяє аналізувати співвідношення між первинним та вторинним іпотечними ринками, оцінювати достатність інституційної інфраструктури для обслуговування наявних обсягів кредитування. Застосування балансового методу включає також аналіз відповідності термінової структури активів та пасивів іпотечних кредиторів, що є критично важливим для оцінки ризиків рефінансування та процентного ризику в системі іпотечного кредитування.

Метод відносних показників формує основний інструментарій кількісної оцінки розвитку іпотечного ринку через систему індикаторів, що характеризують ефективність, масштаб та якість іпотечного кредитування. Відносні показники забезпечують порівнянність даних у часовому та

просторовому вимірах, елімінуючи вплив масштабу економіки та інфляційних процесів.

Середня вартість іпотечного кредитування виступає показником, що відображає сукупні витрати позичальника на обслуговування іпотечної позики. Динаміка середньої вартості іпотечного кредитування відображає зміни в монетарній політиці центрального банку, рівень конкуренції на ринку та ризикові премії, що закладаються кредиторами. У свою чергу, індекс розвитку іпотечного ринку поєднує множину часткових показників в єдиний композитний індикатор.

Висновки до розділу 1

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі вивчення теоретичних основ функціонування іпотечного ринку сформульовано наступні висновки:

- розкрито сутність іпотеки та економічні функції іпотечного ринку. Іпотека є правовим та економічним інститутом, що являє собою вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, яке залишається у володінні боржника, та одночасно функціонує як механізм довгострокового фінансування придбання або рефінансування нерухомості, характеризується державною реєстрацією обтяження, переважним правом кредитора на задоволення вимог з вартості предмета іпотеки, тривалим періодом погашення та нижчими процентними ставками порівняно з незабезпеченими кредитами, при цьому виконуючи важливу соціально-економічну функцію забезпечення доступу до житла та стимулювання розвитку фінансового ринку і суміжних галузей економіки. Виділено такі функції іпотечного ринку, як інвестиційна, стабілізаційна, перерозподільча, соціальна, фінансова, диверсифікаційна, стимулююча, забезпечення ліквідності;

- охарактеризовано структуру іпотечного ринку та його основних учасників. Важливими учасниками є НБУ, Державна іпотечна установа,

небанківські установи-кредитори, комерційні банки, арбітражно-регулюючі учасники (суд та органи державної влади, що здійснюють нагляд за ринком), страхові компанії, ріелтори та ріелторські агенції, оцінювачі, нотаріальні контори, власники нерухомості та будівельники, агентства з іпотечного кредитування житла, реєстр операцій з нерухомим майном, біржі, Центральний депозитарій, професійні учасники фондового ринку, інституційні інвестори, середні та малі інвестори, рейтингові та інформаційні агентства, міжнародні фінансові інституції розвитку, а також заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери;

- систематизовано методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку. Реалізація процесу передбачає проходження таких етапів як збір та систематизація статистичних даних про іпотечний ринок, розрахунок ключових показників та індикаторів розвитку, аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування, оцінка впливу макроекономічних та інституційних факторів, систематизація проблем та тенденцій розвитку ринку, прогнозування перспектив розвитку, а також формування рекомендацій щодо активізації іпотечного ринку. Важливими методами при оцінці є горизонтальний аналіз, вертикальний аналіз, метод відносних показників, порівняльний аналіз, факторний аналіз, кореляційно-регресійний аналіз та балансовий метод.

РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

2.1. Аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування в Україні

Після визначення теоретико-методичних основ функціонування іпотечного ринку доцільно перейти до практичного аналізу його стану в Україні. Дослідження динаміки обсягів та структури іпотечного кредитування дозволить виявити основні тенденції та проблеми розвитку вітчизняного ринку.

Період 2020-2024 років демонструє складну траєкторію розвитку іпотечного кредитування в Україні, що відображає вплив макроекономічних шоків та адаптацію банківської системи до нових умов функціонування. Початок досліджуваного періоду характеризується поступовим скороченням обсягів валової заборгованості з 27,51 млрд грн у січні 2020 року до мінімального значення 23,63 млрд грн у грудні того ж року, що свідчить про згортання кредитної активності в умовах пандемічної кризи та економічної невизначеності (Рис. 2.1).

Карантинні обмеження та падіння реальних доходів населення спричинили зниження попиту на іпотечні продукти, водночас банки посилили вимоги до позичальників через зростання кредитних ризиків. Протягом 2020 року спостерігається стійка низхідна динаміка валової заборгованості за іпотечними кредитами, за винятком короткострокового збільшення у березні до 30,06 млрд грн, що пояснюється девальваційним ефектом та переоцінкою валютних кредитів.

Стабілізація економічної ситуації у 2021 році сприяла поступовому відновленню іпотечного ринку. Зростання заборгованості з 23,77 млрд грн у січні до 25,58 млрд грн у грудні 2021 року відбувалося на тлі пом'якшення монетарної політики НБУ, запровадження державних програм підтримки

іпотечного кредитування та відновлення довіри населення до банківської системи.

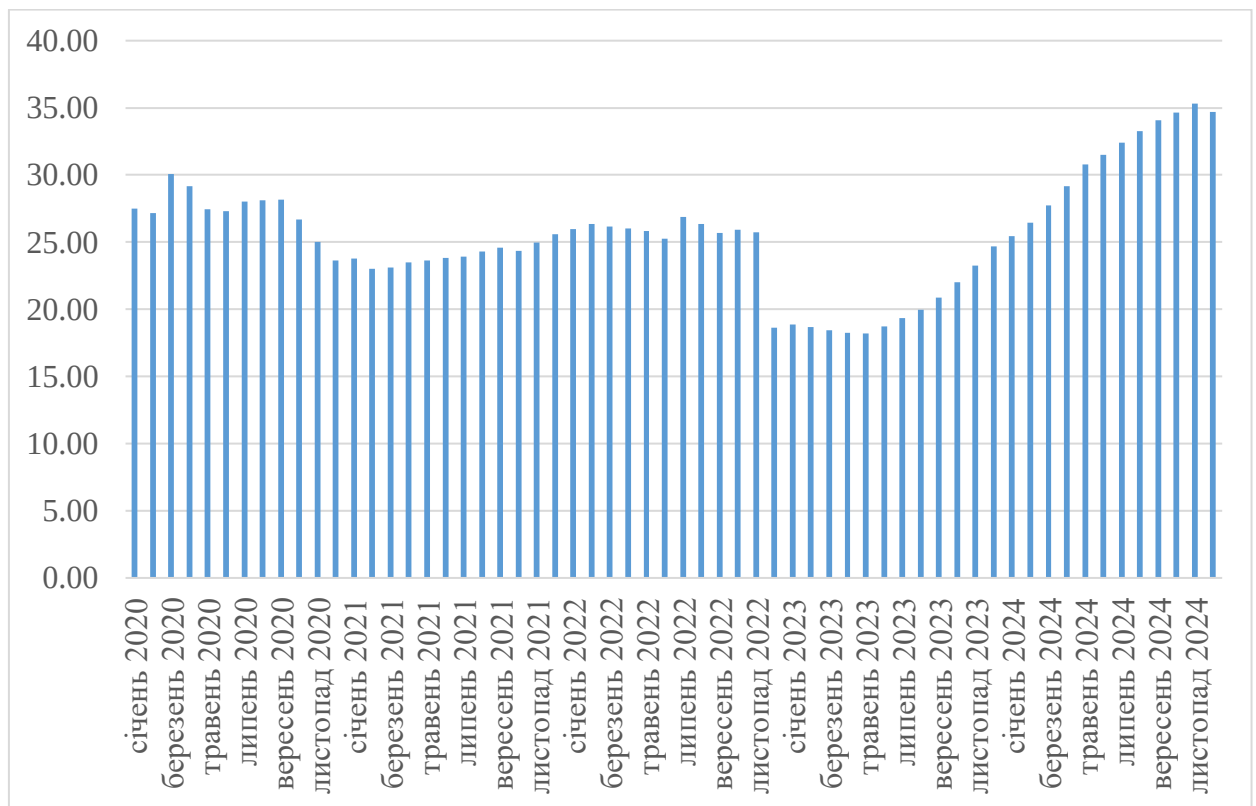


Рис. 2.1 Динаміка валової заборгованості за іпотечними кредитами в банках України в 2020-2024 рр., млрд грн.

Джерело: складено автором на основі [14]

Повномасштабне вторгнення росії у лютому 2022 року кардинально змінило умови функціонування фінансового сектору України. Різке падіння валової заборгованості з 26,34 млрд грн у лютому до 18,63 млрд грн у грудні 2022 року зумовлене списанням непрацюючих кредитів, достроковим погашенням частини позик та фактичним припиненням нового кредитування. Банківські установи зосередилися на управлінні існуючим портфелем та мінімізації збитків в умовах воєнного стану.

Адаптація економіки до воєнних реалій та стабілізація фінансової системи створили передумови для відновлення іпотечного кредитування у 2023 році. Ріст заборгованості з 18,85 млрд грн у січні до 24,68 млрд грн у

грудні відображає поступове відновлення кредитної активності, підтримане державними програми «єОселя» та іншими ініціативами з доступного житла [9; 28, с. 700]. Активізація внутрішньої міграції та попит на житло у відносно безпечних регіонах стимулювали розвиток іпотечного ринку.

Найбільш динамічне зростання спостерігається у 2024 році, коли валова заборгованість збільшилася з 25,46 млрд грн у січні до максимального значення 35,33 млрд грн у листопаді. Прискорення темпів приросту пояснюється розширенням державних програм підтримки, стабілізацією курсу національної валюти та адаптацією банків до роботи в умовах воєнного стану. Незначне скорочення до 34,67 млрд грн у грудні 2024 року відображає сезонний фактор та традиційне зниження кредитної активності наприкінці року.

Структурна трансформація іпотечного кредитного портфеля банківської системи України протягом 2020-2024 років демонструє зсув від валютного до гривневого кредитування, що відображає зміни в монетарній політиці та макроекономічному середовищі країни. Початкова домінація валютних кредитів на рівні 63-67% у першій половині 2020 року поступово змінилася на переважання гривневих позик, частка яких досягла 89,05% станом на грудень 2024 року (Рис. 2.2).

Консолідація тенденції до дедоларизації відбувалася протягом 2023-2024 років, коли питома вага гривневих іпотечних кредитів систематично зростала з 78,10% у січні 2023 року до 89,05% у грудні 2024 року. Стабілізація макроекономічної ситуації, фіксація офіційного валютного курсу та відновлення довіри до національної валюти сприяли остаточному закріпленню домінування гривневого сегменту. Державні програми підтримки іпотечного кредитування, зокрема «єОселя», функціонували виключно в гривневому форматі, що додатково стимулювало попит на кредити в національній валюті. Частка валютних кредитів скоротилася до історичного мінімуму 10,95%, що фактично означає завершення процесу дедоларизації нових видач в іпотечному сегменті.

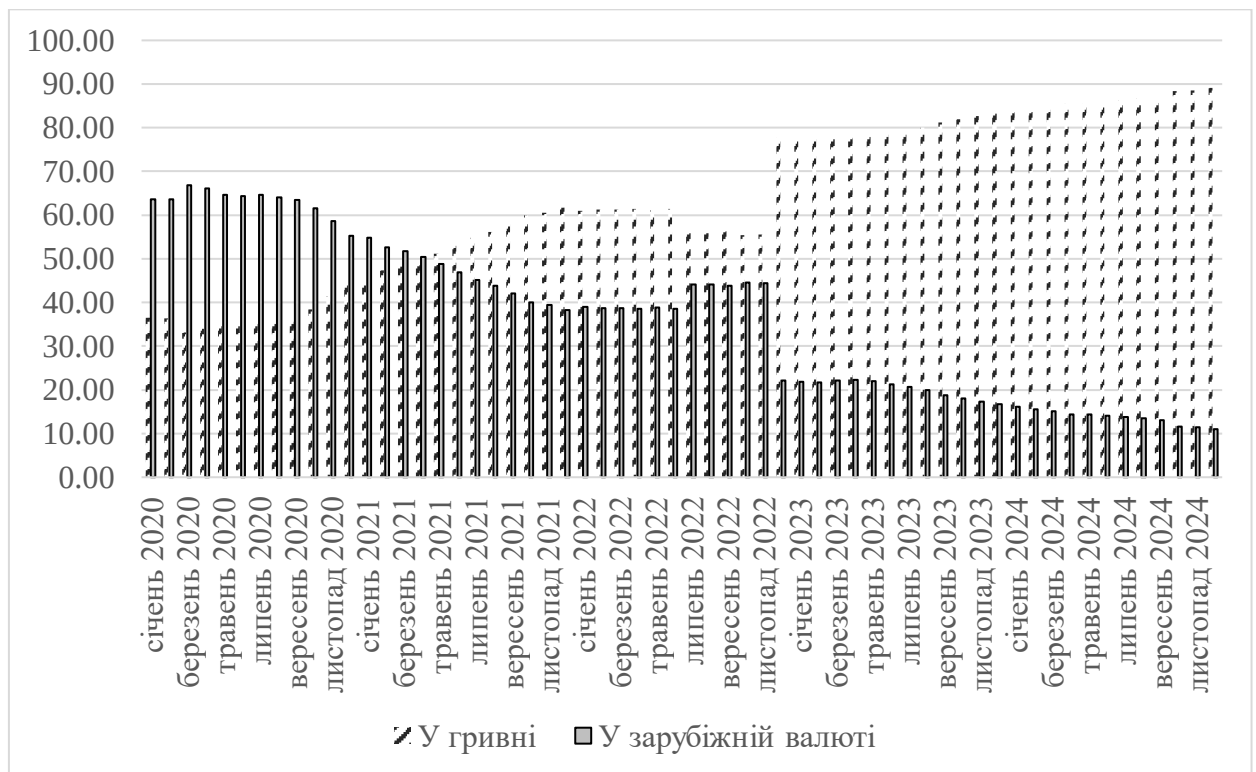


Рис. 2.2 Зміна структури за іпотечними кредитами в банках України у розрізі валют в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [14]

Протягом аналізованого періоду спостерігається виражена тенденція до зниження частки непрацюючих іпотечних кредитів у банківському портфелі України. На початку 2020 року цей показник становив надзвичайно високі 71,84%, що свідчило про критичний стан іпотечного ринку та накопичені системні проблеми попередніх років. Поступове зменшення частки проблемної заборгованості до 18,52% наприкінці 2024 року демонструє суттєве оздоровлення кредитного портфеля банків (Рис. 2.3).

Загальне скорочення частки непрацюючих іпотечних кредитів на 53,32 процентних пункти за п'ять років демонструє системну трансформацію іпотечного ринку України. Основними драйверами позитивної динаміки стали продаж проблемних активів небанківським установам, активна робота з колекторськими компаніями, реалізація застави через процедури звернення стягнення та державні програми підтримки іпотечного кредитування. Досягнення рівня непрацюючих кредитів нижче 20% наближає український

банківський сектор до європейських стандартів якості кредитного портфеля та створює передумови для відновлення активного іпотечного кредитування в післявоєнний період.

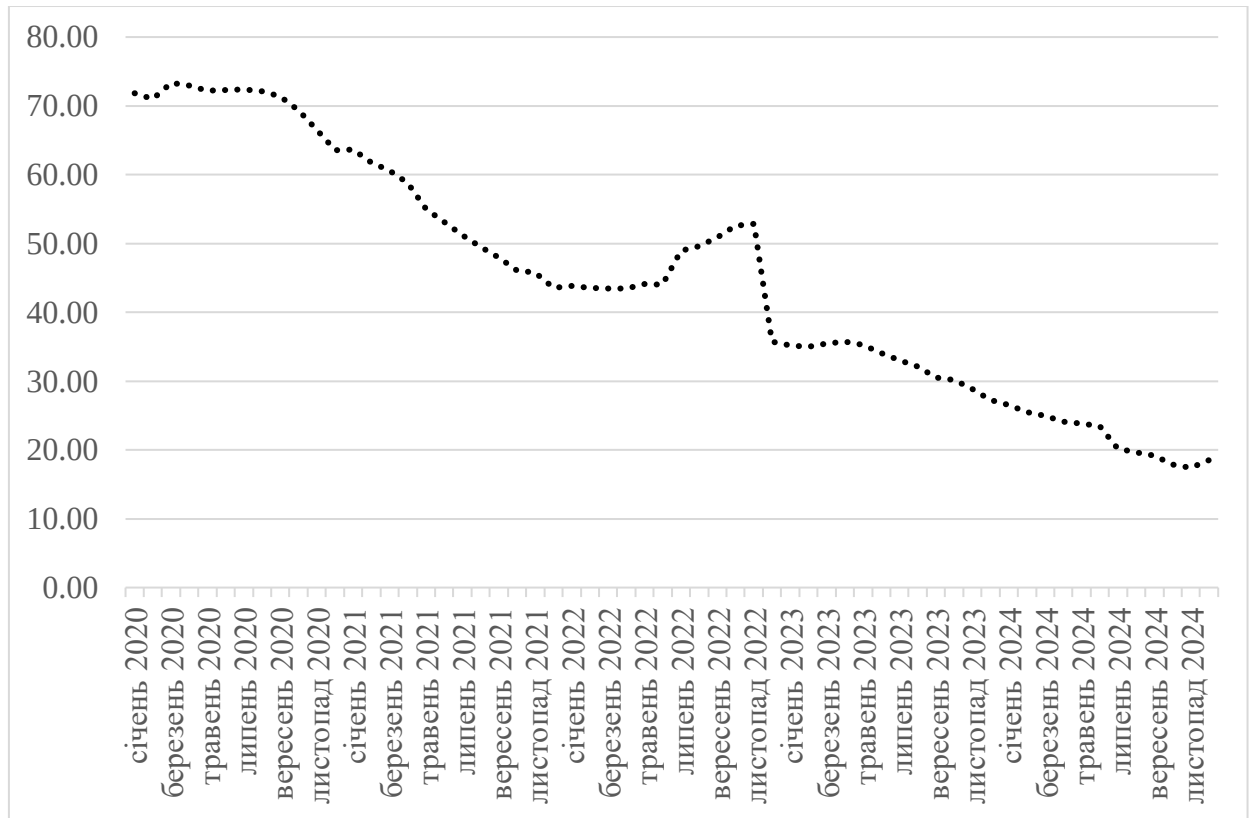


Рис. 2.3 Частка непрацюючих іпотечних кредитів в банках України в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [14]

Іпотечне кредитування фізичних осіб в Україні протягом 2020-2024 років демонструє виражену циклічність з чітко окресленими періодами спаду та відновлення. Початковий період характеризується відносною стабільністю з поступовим скороченням кількості активних іпотечних договорів від 44,753 тисяч у січні 2020 року до 40,594 тисяч наприкінці того ж року, що відображає вплив пандемічних обмежень на економічну активність населення та консервативну політику банків щодо кредитування в умовах підвищених ризиків (Рисунок 2.4).

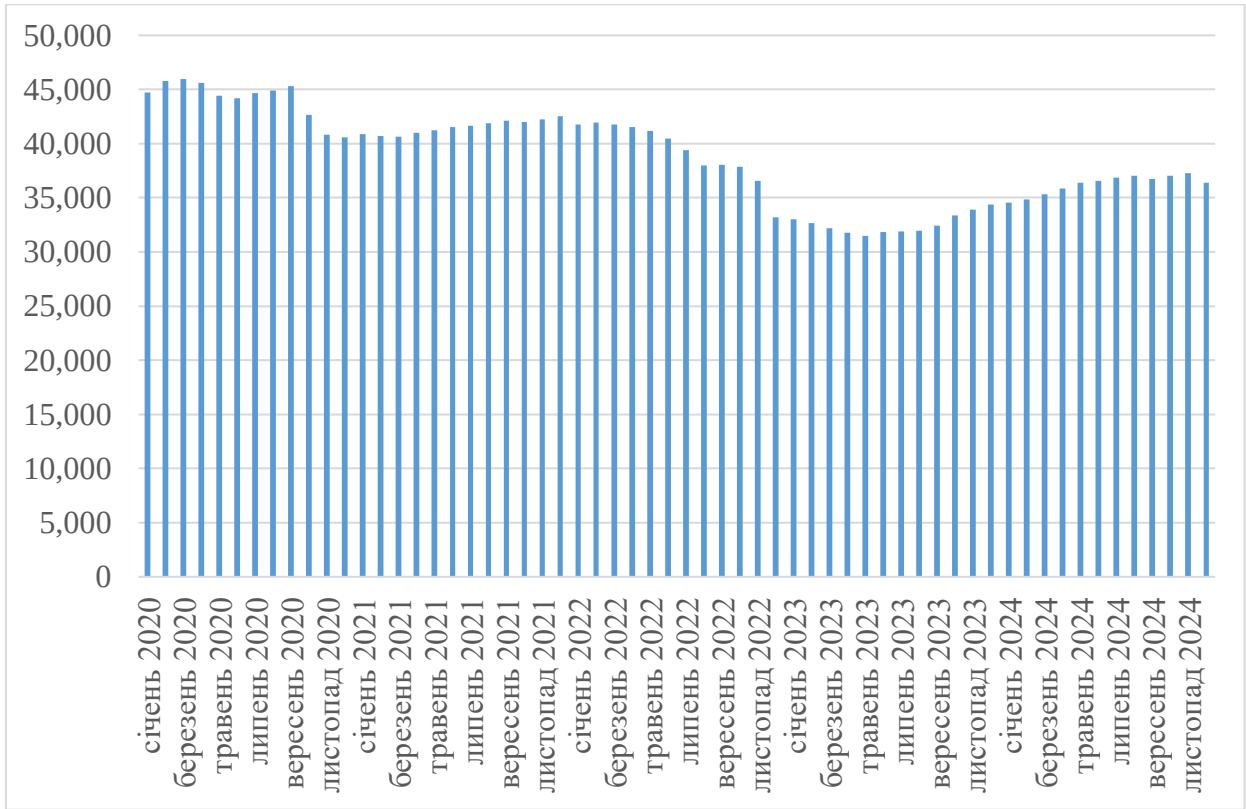


Рис. 2.4 Динаміка кількості договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) в Україні в 2020-2024 рр., тис. од.

Джерело: складено автором на основі [14]

Структурна динаміка іпотечного портфеля відображає фундаментальні зміни в моделі споживчої поведінки та кредитної політики банків. Скорочення загальної кількості договорів супроводжується концентрацією кредитування в більш надійних сегментах з підвищеними вимогами до позичальників та забезпечення. Відновлення ринку відбувається нерівномірно, з переважанням короткострокових договорів та кредитів на придбання житла в більш безпечних регіонах країни.

Підводячи підсумок, зазначимо, що має місце значне зростання валової заборгованості іпотечної заборгованості з мінімуму 18,63 млрд грн у грудні 2022 року до 34,67 млрд грн у грудні 2024 року, що супроводжувалося структурною трансформацією портфеля через збільшення частки гривневих кредитів з 36,45% до 89,05%. Покращення якості кредитного портфеля

проявилось у зниженні частки непрацюючих іпотечних кредитів на 53,32 процентних пункти – з 71,84% на початку 2020 року до 18,52% наприкінці 2024 року, що демонструє успішність заходів з очищення банківських балансів від токсичних активів. Водночас кількість активних іпотечних договорів фізичних осіб скоротилася з 44,753 тисяч од. у січні 2020 року до 36,393 тисяч од. у грудні 2024 року, відновившись лише до 81,4% від довоєнного рівня, що свідчить про неповне відновлення ринку в умовах воєнних викликів.

2.2. Оцінка банківських установ у розвитку іпотечного ринку та оцінка їх кредитної політики

Банківські установи виступають основними постачальниками іпотечних кредитів, тому їх діяльність має визначальний вплив на розвиток всього ринку. Аналіз кредитної політики банків та їх ролі в іпотечному кредитуванні дозволить визначити ключові фактори, що стримують або стимулюють розвиток ринку.

Протягом досліджуваного періоду спостерігається чітка сегментація активності банківських установ на іпотечному ринку, що відображає структурні зміни в економічному середовищі та регуляторній політиці. До початку повномасштабного вторгнення кредитна активність демонструвала стабільність із середньою кількістю 15-16 банків щомісяця, що свідчить про сформований конкурентний ландшафт іпотечного кредитування (Рисунок 2.5).

Найбільш суттєві зміни відбулися в березні 2022 року, коли жоден банк не заявив про видачу нових іпотечних кредитів. Повне припинення кредитування тривало три місяці поспіль, що демонструє системний характер кризи та одночасне згортання операцій усіма учасниками ринку. Поступове відновлення розпочалося лише в червні 2022 року з участю двох банків, проте темпи відновлення залишалися критично низькими протягом усього 2022 року.

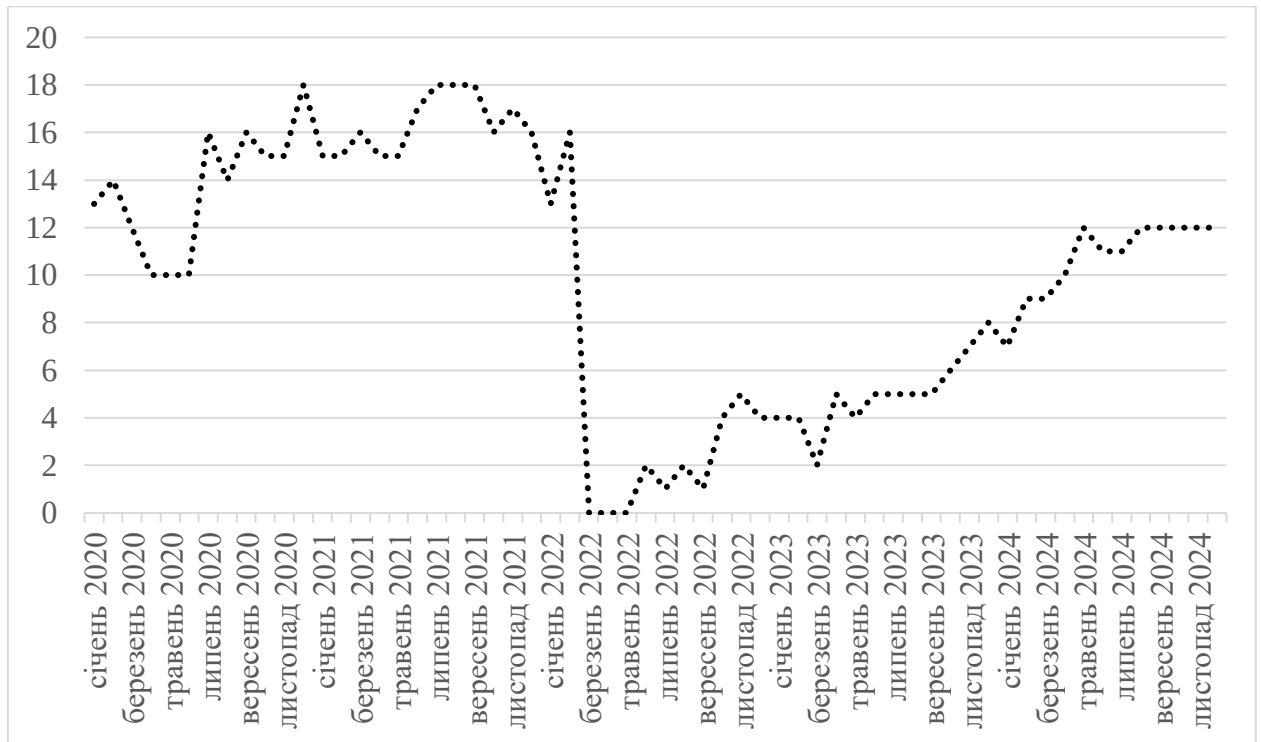


Рис. 2.5 Динаміка кількості банків, що заявили про видачу нових кредитів за звітний місяць, в Україні у 2020-2024 рр., од.

Джерело: складено автором на основі [14]

Висхідна динаміка 2023 року характеризувалася повільним, але послідовним зростанням кількості активних кредиторів від 4 банків на початку року до 8 наприкінці. Така градуальність вказує на обережність банківського сектору та поступову адаптацію до нових умов функціонування. Водночас навіть максимальні показники 2023 року становили лише половину від докризового рівня, що підкреслює глибину структурних змін на ринку.

Динаміка кількості банків у 2024 році демонструє прискорення відновлювальних процесів, досягнувши стабільного рівня 12 установ починаючи з травня. Ця стабілізація на рівні 75% від докризових показників може свідчити про формування нової рівноваги на ринку іпотечного кредитування. Відсутність подальшого зростання протягом другого півріччя 2024 року вказує на досягнення тимчасового плато, зумовленого як об'єктивними ринковими обмеженнями, так і консервативною політикою ризик-менеджменту банківських установ.

Структура іпотечного ринку України характеризується домінуванням державних банківських установ, при цьому траєкторії розвитку Приватбанку та Ощадбанку демонструють принципово різні моделі адаптації до кризових умов. Приватбанк на початку аналізованого періоду утримував беззаперечне лідерство з портфелем 9566 млн грн у 2020 році, що в 4,7 рази перевищувало показники Ощадбанку (Рисунок 2.6).

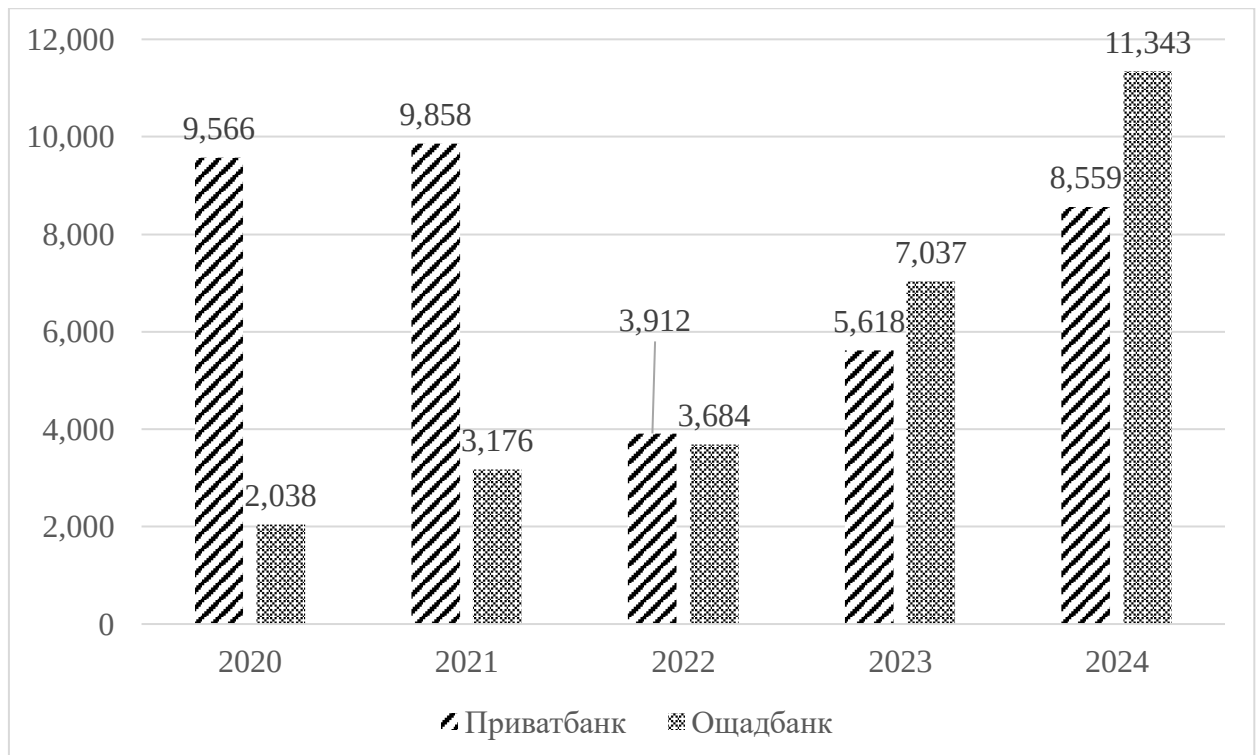


Рис. 2.6 Динаміка вартості іпотечних кредитів фізичним особам найбільших учасників ринку іпотеки в Україні у 2020-2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [36; 37]

Кризові явища 2022 року призвели до різкого скорочення портфеля Приватбанку до 3 912 млн грн, що становить лише 40% від докризового рівня. Водночас Ощадбанк продемонстрував стійкість до системних шоків, зберігши та навіть наростивши обсяги кредитування до 3 684 млн грн. Така диверсифікація реакцій свідчить про відмінності в кредитних політиках та стратегіях управління ризиками двох найбільших державних банків.

Період 2023-2024 років ознаменувався кардинальною зміною ринкових позицій. Ощадбанк реалізував агресивну стратегію експансії, збільшивши портфель до 11 343 млн грн у 2024 році, що становить зростання у 5,6 рази порівняно з 2020 роком. Натомість відновлення Приватбанку відбувається повільнішими темпами, досягнувши 8 559 млн грн у 2024 році, що залишається на 10% нижче докризового рівня.

Динаміка вартості іпотечних кредитів відображає значну трансформацію конкурентного середовища на ринку. Якщо у 2020 році співвідношення портфельів становило 4,7:1 на користь Приватбанку, то у 2024 році лідерство перейшло до Ощадбанку з перевагою 1,3:1. Сукупний портфель двох банків зріс з 11 604 млн грн у 2020 році до 19 902 млн грн у 2024 році, демонструючи зростання на 71%, що перевищує темпи інфляції та свідчить про реальне розширення іпотечного кредитування.

Відповідно, змінюється структура ринку (Рисунок 2.7).

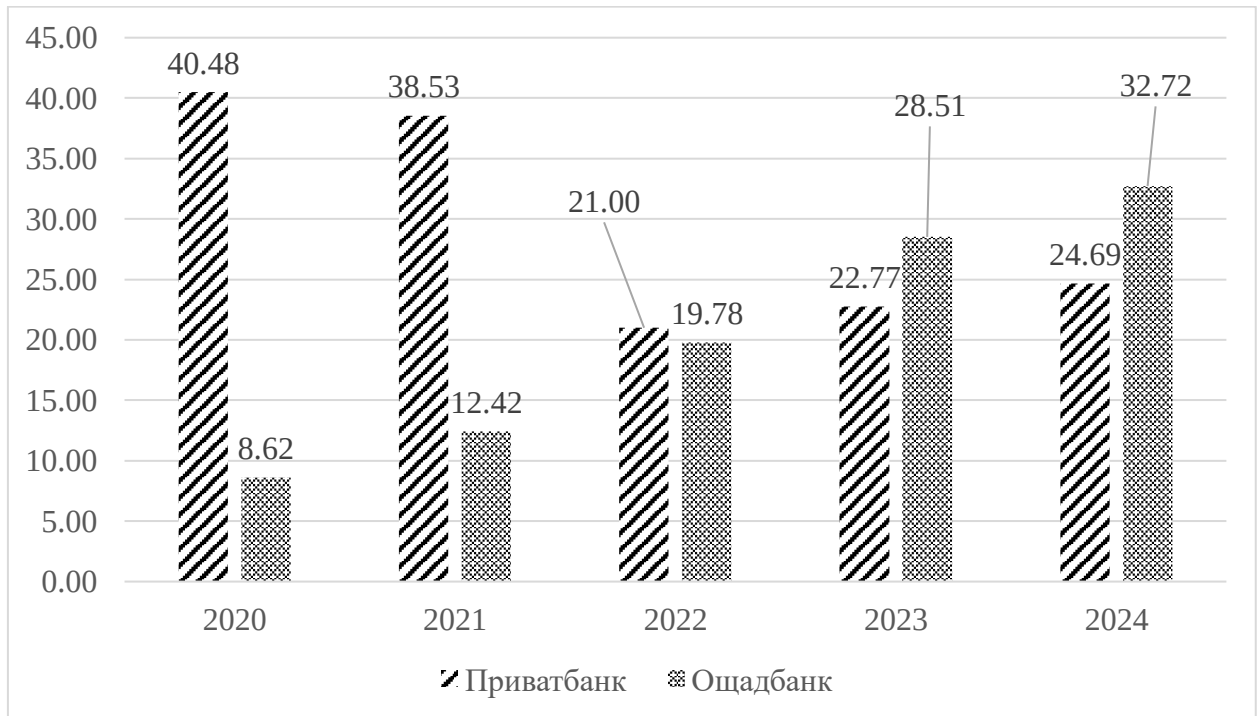


Рис. 2.7 Частка найбільших учасників ринку іпотеки в Україні у 2020-2024
рр., %

Джерело: складено автором на основі [36; 37]

Трансформація ринкової структури відображає не лише кризові явища, але й зміни в державній політиці стимулювання іпотечного кредитування. Агресивне нарощування частки Ощадбанку корелює з його активною участю в державних іпотечних програмах [4], тоді як поступове відновлення позицій Приватбанку свідчить про більш виважену та ризик-орієнтовану кредитну політику. Формування нової ринкової рівноваги з двома потужними державними гравцями замість одного домінанта створює передумови для посилення конкуренції, проте одночасно підвищує залежність іпотечного ринку від державної політики та фінансової стійкості державного банківського сектору.

Якість іпотечного портфеля державних банків демонструє парадоксальне покращення в умовах воєнного стану та економічної турбулентності, що свідчить про зміни в підходах до відбору позичальників та управління кредитними ризиками. Частка непрацюючих кредитів у Приватбанку скоротилася з 55,4% у 2020 році до 91,22% якісних кредитів у 2024 році, тоді як Ощадбанк покращив показник з 59,39% до 93,21% відповідно (Рисунок 2.8).

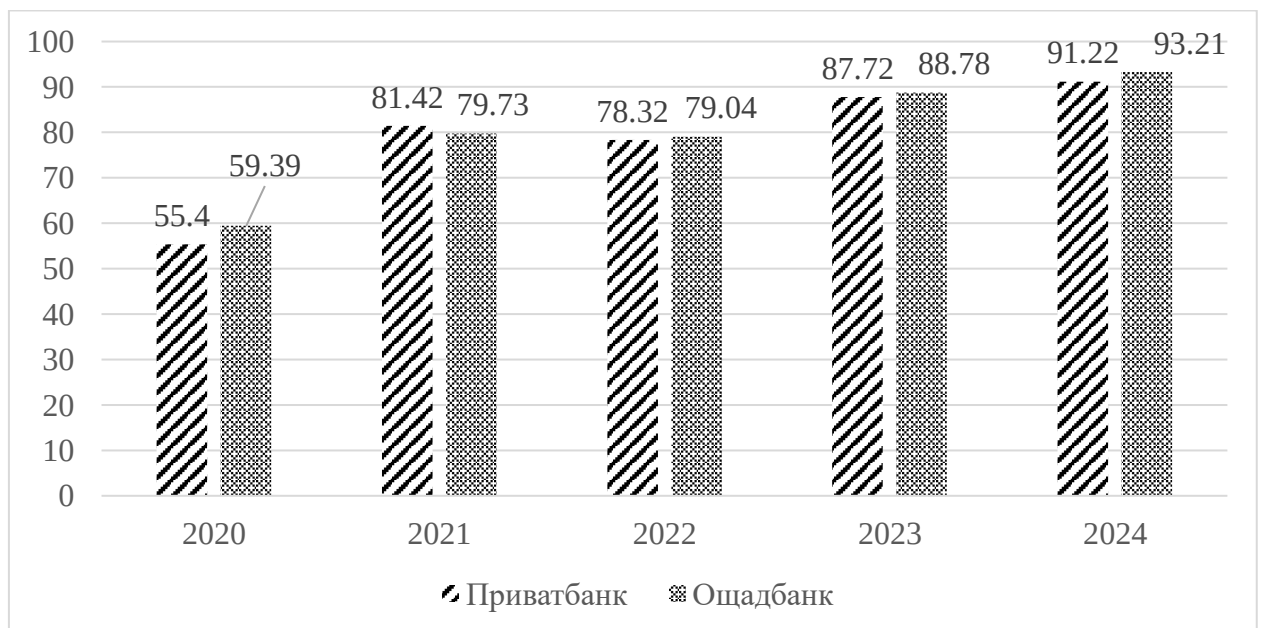


Рис. 2.8 Оцінка якості іпотечних кредитів фізичним особам найбільших учасників ринку іпотеки в Україні у 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [36; 37]

Конвергенція показників якості двох банків на рівні понад 90% формує новий бенчмарк для всього іпотечного ринку. Такий високий рівень якості портфельів створюється через комбінацію факторів, а саме жорсткіший відбір позичальників, концентрацію на державних програмах з додатковими гарантіями, очищення балансів від історичної проблемної заборгованості та обмежене кредитування в регіонах підвищеного ризику.

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі вивчення діяльності банківських установ на іпотечному ринку України протягом 2020-2024 років виявлено трансформацію структури ринку, де кількість активних банків скоротилася з 15-18 до 12 установ, при цьому сукупна частка двох державних банків зросла до 57,41%. Ощадбанк реалізував агресивну стратегію експансії, збільшивши портфель у 5,6 рази до 11 343 млн грн та ринкову частку з 8,62% до 32,72%, тоді як Приватбанк втратив домінуючі позиції, скоротивши частку з 40,48% до 24,69%. Якість кредитних портфельів обох державних банків досягла історичних максимумів понад 90%.

2.3. Аналіз макроекономічних та інституційно-правових факторів на розвиток ринку

Функціонування іпотечного ринку відбувається під впливом широкого набору зовнішніх факторів, які формують умови його розвитку. Комплексне дослідження макроекономічного середовища та нормативно-правової бази дозволить виявити системні перешкоди та можливості для активізації іпотечного кредитування.

Монетарна політика Національного банку України зазнала істотних трансформацій у період 2020-2024 років, що відбивається на значній волатильності облікової ставки. Початковий рівень у 6% у 2020 році відповідав періоду економічної невизначеності, спричиненої пандемією COVID-19, коли

центральні банки по всьому світу проводили стимулюючу грошово-кредитну політику для підтримки економічної активності (рис. 2.9).

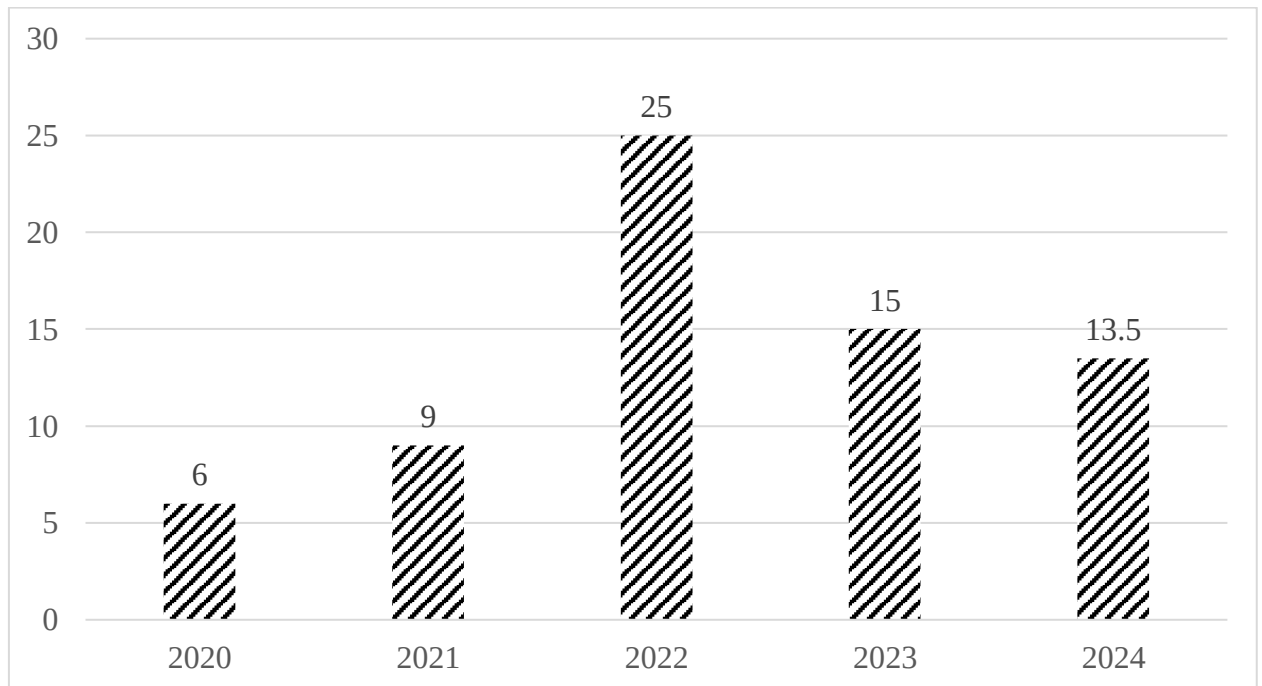


Рис. 2.9 Динаміка облікової ставки в Україні в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [23]

Поступове підвищення ставки до 9% у 2021 році свідчило про відновлення економічної активності та необхідність стримування інфляційних процесів. Різкий стрибок до 25% у 2022 році став безпрецедентним кроком, обумовленим необхідністю стабілізації фінансової системи в умовах військової агресії та захисту національної валюти від девальваційного тиску. Такий рівень рестрикції істотно обмежив кредитну активність банківського сектора і фактично заморозив розвиток іпотечного кредитування.

Подальше зниження облікової ставки до 15% у 2023 році і далі до 13,5% у 2024 році демонструє поступову адаптацію фінансової системи до нових реалій і стабілізацію макроекономічної ситуації. Процес дезінфляції дозволив центральному банку розпочати цикл пом'якшення монетарної політики, що створює передумови для відновлення кредитної активності.

Вплив динаміки облікової ставки на іпотечний ринок проявляється через механізм трансмісії процентних ставок за кредитами. Банківські установи формують вартість іпотечних продуктів, додаючи до облікової ставки ризикову премію та операційну маржу.

Трансформація цінових умов іпотечного кредитування на первинному ринку житла демонструє зміни у функціонуванні фінансового сектору України за аналізований період. Початковий рівень ставок у діапазоні 20,5% у січні 2020 року поступово знижувався до 16,89% на кінець року, що відображало спроби банківської системи стимулювати попит на житло в умовах пандемічних обмежень (рис. 2.10).

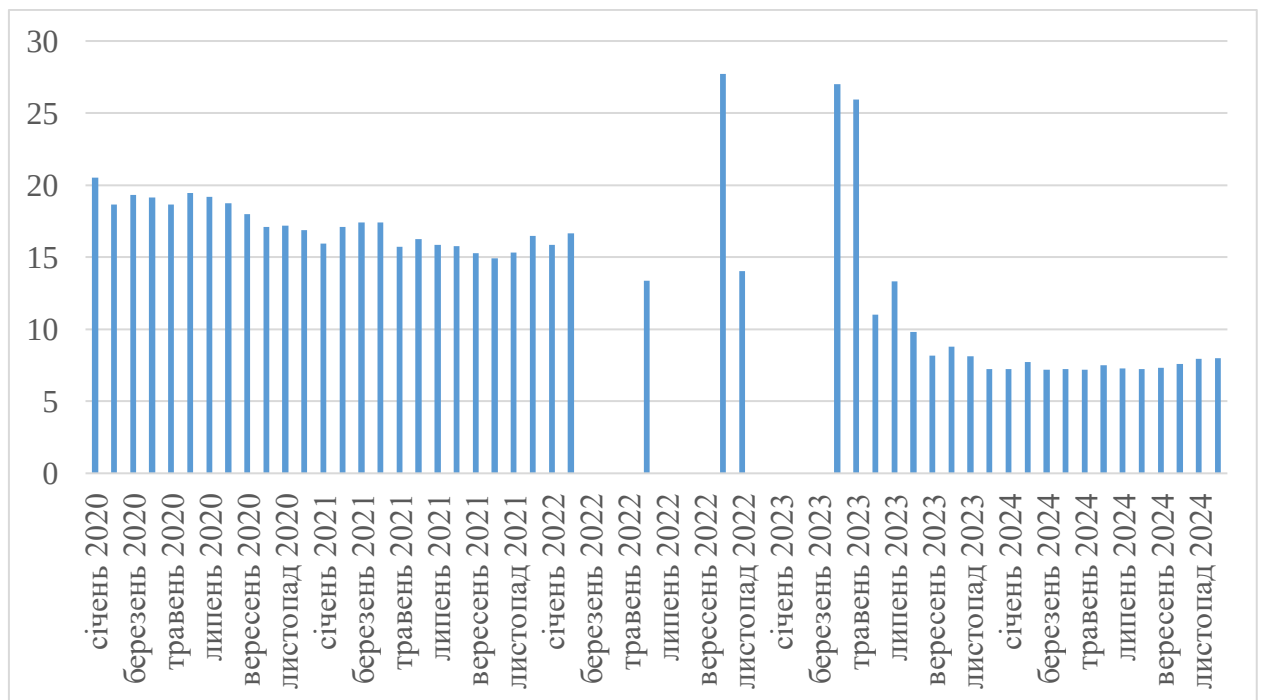


Рис. 2.10 Динаміка середньозваженої ефективної ставки за новими кредитами що надані за звітний період у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла на первинному ринку в Україні в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [34; 35]

Продовження низхідної траєкторії в 2021 році призвело до досягнення локального мінімуму в 14,91% в жовтні, що свідчило про відновлення конкуренції між банками за платоспроможних позичальників і відносну

макроекономічну стабілізацію. Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами коливалася у вузькому коридорі 15-17%, створюючи передбачувані умови для потенційних покупців житла.

Військова агресія в лютому 2022 року призвела до повного колапсу іпотечного ринку, що підтверджується відсутністю даних за березень-травень і липень-вересень. Окремі угоди в червні за ставкою 13,35% і в листопаді за 14,05% відображали спроби реалізації державних програм підтримки, тоді як різкий сплеск до 27,7% в жовтні демонстрував реальну ринкову ціну ризику в умовах воєнного часу.

Хаотичність ціноутворення тривала в першому півріччі 2023 року з екстремальними значеннями в 27% у квітні і подальшим зниженням до 11,03% у червні, що вказувало на домінування державних субсидованих програм над ринковими механізмами. Поступова стабілізація в другому півріччі призвела до формування нової рівноваги на рівні 7-9%, що стало можливим завдяки масованій державній підтримці через програму «єОселя».

Макроекономічна динаміка України в аналізованому періоді характеризується вираженою нестабільністю та структурними змінами в економічній системі. Зростання з 4194102 млн грн у 2020 році до 5459574 млн грн у 2021 році, що склало 30,2%, відображало відновлювальні процеси після пандемічного шоку та сприятливу кон'юнктуру на світових сировинних ринках (рис. 2.11).

Військова агресія призвела до скорочення валового внутрішнього продукту до 5191028 млн грн у 2022 році, що становить падіння на 4,9% порівняно з попереднім роком. Це зниження в номінальному вираженні істотно недооцінює реальну глибину економічного спаду, з огляду на високу інфляцію цього періоду. Руйнування виробничих потужностей, логістичних ланцюгів і масова міграція населення призвели до структурної деформації економіки.

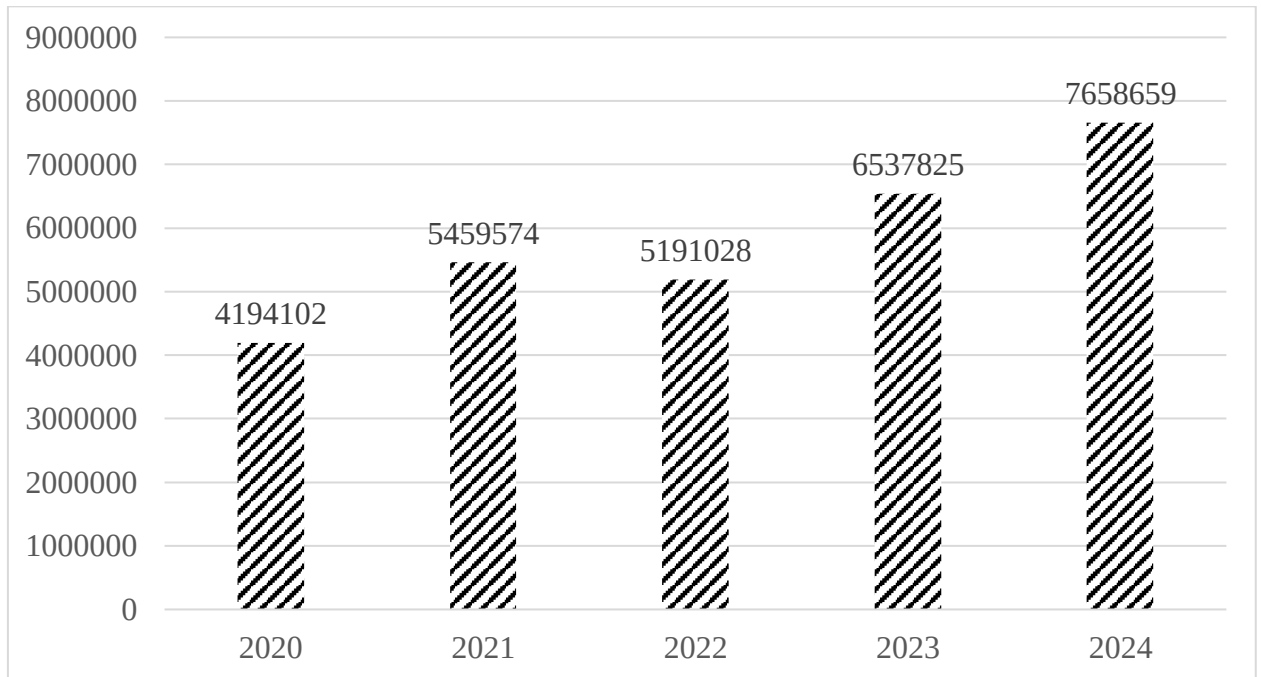


Рис. 2.11 Динаміка ВВП в Україні у 2020-2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [42]

Вплив динаміки ВВП на розвиток ринку нерухомості проявляється через механізми платоспроможного попиту та інвестиційної активності. Незважаючи на номінальне зростання економіки, реальні доходи населення залишаються під тиском інфляції, що обмежує можливості придбання житла без державної підтримки. Структурні диспропорції в економіці створюють нерівномірність у регіональному розвитку ринку нерухомості, концентруючи попит у відносно безпечних західних і центральних областях країни.

Інституційно-правове середовище функціонування ринку нерухомості України зазнало фундаментальних трансформацій через впровадження державних програм підтримки іпотечного кредитування. Програма «єОселя» стала основним інструментом забезпечення доступності житла в умовах економічної нестабільності та масового внутрішнього переміщення населення [29; 12]. Механізм пільгового кредитування, реалізований через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, створює штучно сприятливі умови для придбання житла окремими категоріями громадян.

Регулятивна база програми, закладена в постанові Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 451, визначає жорсткі критерії відбору об'єктів нерухомості та бенефіціарів державної підтримки. Обмеження щодо віку будівель – не більше 50 років з моменту введення в експлуатацію або 35 років після реконструкції - спрямовані на стимулювання попиту на якісне житло та запобігання фінансуванню морально застарілого житлового фонду. Встановлення ставки на рівні 3% річних кардинально змінює економіку іпотечної угоди, роблячи кредит доступним навіть за умов високої інфляції та економічної невизначеності [29].

Інституційна модель, що поєднує державний фонд як кредитора, комерційний банк як операційного агента та міжнародну фінансову організацію як донора, створює багаторівневу систему контролю та відповідальності. Така архітектура забезпечує прозорість використання коштів, мінімізує корупційні ризики та підвищує довіру як внутрішніх, так і зовнішніх стейкхолдерів до програми [4; 15].

Висновки до розділу 2

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі дослідження сучасного стану і тенденцій розвитку іпотечного ринку України визначено такі аспекти:

- проаналізовано динаміку та структуру іпотечного кредитування в Україні. Іпотечний ринок України протягом 2020-2024 років пройшов складну трансформацію, адже валова заборгованість за іпотечними кредитами після падіння до 18,63 млрд грн у грудні 2022 року відновилася до 34,67 млрд грн у грудні 2024 року, при цьому відбулася кардинальна дедоларизація портфеля з домінуванням гривневих кредитів на рівні 89,05% проти 36,45% на початку періоду. Якість кредитного портфеля суттєво покращилася завдяки зниженню частки непрацюючих іпотечних кредитів з критичних 71,84% у січні 2020 року

до 18,52% у грудні 2024 року, що наближає український банківський сектор до європейських стандартів;

- оцінено роль банківських установ у розвитку іпотечного ринку та їх кредитну політику. Після кризового обвалу до нуля активних кредиторів у березні-травні 2022 року відбулося поступове відновлення до 12 банків у 2024 році, що становить 75% від докризового рівня. Трансформація конкурентного середовища характеризується перерозподілом ринкових позицій між державними банками: портфель Ощадбанку зріс до 11,343 млн грн з часткою 32,72%, перевищивши Приватбанк з його 8,559 млн грн та часткою 24,69%. Покращення якості іпотечних портфелів до 91,22% у Приватбанку та 93,21% в Ощадбанку відображає консервативну кредитну політику державних банків та формування дуополістичної структури ринку з домінуванням державного сегменту на рівні 57,41%;

- досліджено вплив макроекономічних та інституційно-правових факторів на розвиток ринку. Монетарна політика НБУ з підвищенням облікової ставки до 25% у 2022 році та подальшим зниженням до 13,5% у 2024 році, разом із падінням ВВП до 5191028 млн грн у 2022 році та відновленням до 7658659 млн грн у 2024 році, створили складне макроекономічне середовище для функціонування ринку нерухомості. Запровадження державної програми «Оселя» з пільговою ставкою 3% річних через механізм Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву та фінансування від KfW стало інституційним фактором підтримки ринку в умовах, коли ринкові ставки по іпотеці досягали 27,7%. Парадоксальне зниження середньозважених ставок на первинному ринку до 7,25-7,97% у 2024 році при обліковій ставці 13,5% демонструє домінування державного регулювання над ринковими механізмами ціноутворення на іпотечному ринку.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ ТА НАПРЯМИ ЙОГО АКТИВІЗАЦІЇ

3.1. Стратегічні напрями та інструменти стимулювання іпотечного ринку

На основі проведеного аналізу сучасного стану та проблем іпотечного ринку України необхідно визначити перспективні шляхи його розвитку. Формування стратегічних напрямів та обґрунтування дієвих інструментів стимулювання дозволить створити основу для активізації іпотечного кредитування.

Систематизовано наступні стратегічні напрями стимулювання іпотечного ринку (Рис. 3.1).



Рис. 3.1 Стратегічні напрями стимулювання іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [7, с. 272; 13]

Розвиток інституційної інфраструктури іпотечного ринку передбачає створення ефективних механізмів взаємодії між фінансовими установами, державними органами регулювання та учасниками ринку нерухомості.

Використання доступних інструментів припинення активних військових дій визначається як критичний фактор відновлення довіри до фінансової системи та зниження ризиків іпотечного кредитування. Дипломатичні зусилля, міжнародні переговорні процеси та залучення міжнародних організацій до врегулювання конфлікту безпосередньо впливають на готовність банківських установ відновлювати програми іпотечного кредитування. Стабілізація безпекової ситуації створює умови для повернення внутрішньо переміщених осіб, що формує додатковий попит на іпотечні продукти та стимулює розвиток ринку нерухомості.

Залучення зарубіжної підтримки для стимулювання українського іпотечного ринку слід і надалі реалізувати через механізми міжнародної технічної допомоги, грантові програми та пільгове кредитування від міжнародних фінансових організацій. Досвід країн Центральної та Східної Європи демонструє ефективність використання коштів Європейського банку реконструкції та розвитку, Світового банку та Європейського інвестиційного банку для розбудови національних систем іпотечного кредитування [26, с. 121; 27, с. 91].

Забезпечення макроекономічної стабільності виступає фундаментальною передумовою розвитку довгострокового іпотечного кредитування. Контроль інфляційних процесів, стабілізація валютного курсу та зниження облікової ставки Національного банку України формують сприятливе середовище для зменшення вартості іпотечних кредитів. Фіскальна консолідація, збалансування державного бюджету та зниження рівня державного боргу підвищують кредитний рейтинг країни, що позитивно впливає на можливості залучення міжнародного фінансування для розвитку іпотечного ринку. Прогнозованість економічної політики та послідовність регуляторних рішень знижують премію за ризик у процентних ставках за

іпотечними кредитами, роблячи їх доступнішими для широких верств населення.

Підвищення доступності іпотечного кредитування для широких верств населення вимагає впровадження диференційованих кредитних продуктів, адаптованих до платоспроможності різних соціальних груп. Механізми державної підтримки першого внеску, програми часткової компенсації процентних ставок та гарантійні схеми для окремих категорій позичальників знижують фінансові бар'єри входу на ринок іпотечного кредитування.

Розвиток вторинного ринку іпотечних активів створить передумови для рефінансування іпотечних кредитів та підвищення ліквідності банківської системи. Сек'юритизація іпотечних активів через випуск іпотечних облігацій та іпотечних сертифікатів участі дозволить банкам трансформувати довгострокові активи в ліквідні інструменти.

Інтеграція іпотечного ринку в міжнародні фінансові ринки відкріє доступ до глобальних джерел капіталу та сприятиме трансферу передових технологій іпотечного кредитування. Гармонізація національних стандартів іпотечного кредитування з міжнародними нормами, впровадження принципів відповідального кредитування та дотримання вимог щодо розкриття інформації підвищують транспарентність українського іпотечного ринку.

Що ж до окремих інструментів, то слід застосовувати наступні для досягнення цілі інтенсифікації розвитку іпотечного ринку (Рис. 3.2).

Зниження облікової ставки центрального банку виступає монетарним інструментом стимулювання іпотечного ринку, що безпосередньо впливає на вартість кредитних ресурсів у банківській системі. Трансмісійний механізм монетарної політики забезпечує передачу імпульсів від облікової ставки до ринкових процентних ставок за іпотечними кредитами через канали ліквідності та кредитний канал. Емпіричні дослідження демонструють, що зниження облікової ставки на один процентний пункт призводить до зменшення ставок за іпотечними кредитами на 0,6-0,8 процентного пункту з лагом у 3-6 місяців. Координація монетарної політики з макропруденційними

заходами дозволяє уникнути надмірного зростання кредитування та формування цінових бульбашок на ринку нерухомості.



Рис. 3.2 Інструменти стимулювання іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [16, с. 532; 18, с. 5]

Податкові пільги на відсотки за іпотечними кредитами знижуватимуть фактичну вартість обслуговування іпотечного боргу для позичальників та стимулюватимуть попит на іпотечні продукти. У свою чергу, субсидування першого внеску за іпотекою усуватиме один з ключових бар'єрів доступу до іпотечного кредитування для молодих сімей та домогосподарств з обмеженими заощадженнями.

Спрощення процедур реєстрації та введення в експлуатацію нерухомості знижує трансакційні витрати та часові затрати на оформлення іпотечних угод. Цифровізація реєстраційних процедур, впровадження принципу єдиного вікна та скорочення переліку дозвільних документів підвищують операційну ефективність іпотечного ринку.

Розвиток системи іпотечного страхування забезпечить розподіл ризиків між позичальниками, кредиторами та страховими компаніями. Обов'язкове

страхування предмета застави від знищення та пошкодження, страхування життя позичальника та страхування титулу власності формують комплексний захист інтересів учасників іпотечної угоди.

Підводячи підсумок, зазначимо, що в якості стратегічних напрямків, якими необхідно слідувати для розвитку іпотечного ринку в Україні, відмічено використання доступних інструментів припинення активних військових дій, забезпечення макроекономічної стабільності, розвиток інституційної інфраструктури іпотечного ринку, підвищення доступності іпотечного кредитування для широких верств населення, формування довгострокової ресурсної бази для іпотечного кредитування, розвиток вторинного ринку іпотечних активів, залучення зарубіжної підтримки для стимулювання українського іпотечного ринку та інтеграцію іпотечного ринку в міжнародні фінансові ринки. Для цього державі доцільно застосовувати такі інструменти, як зниження облікової ставки центрального банку, запровадження державних програм пільгового кредитування, надання податкових пільг на відсотки за іпотечними кредитами, субсидування першого внеску за іпотекою, спрощення процедур реєстрації та введення в експлуатацію нерухомості, розвиток системи іпотечного страхування, створення іпотечних фондів та пулів, а також рефінансування іпотечних кредитів.

3.2. Інноваційні та цифрові рішення для підвищення доступності іпотечного кредитування

Сучасні технологічні трансформації відкривають нові можливості для модернізації іпотечного ринку та підвищення його ефективності. Впровадження інноваційних та цифрових рішень може стати каталізатором якісних змін у системі іпотечного кредитування та забезпечити його доступність для ширших верств населення.

У цьому контексті слід звернути увагу на зарубіжний досвід. Rocket Mortgage являє собою повністю цифрову платформу іпотечного кредитування, розроблену компанією Quicken Loans (нині Rocket Companies) у 2015 році. Ця інноваційна система трансформувала традиційний процес отримання іпотеки, перенісши його повністю в онлайн-середовище та автоматизувавши більшість етапів, які раніше вимагали особистої присутності позичальника та значних часових витрат. Платформа використовує передові технології для збору, верифікації та аналізу фінансової інформації заявників, що дозволяє приймати рішення про кредитування за лічені хвилини замість тижнів або місяців. Система інтегрована з численними базами даних фінансових установ, роботодавців та державних органів, забезпечуючи миттєвий доступ до необхідної документації без потреби в її фізичному наданні позичальником.

Пропонується створити або стимулювати створення аналогу цієї компанії в Україні, що дозволить зробити іпотеку більш доступною.

Відповідна компанія володіє рядом конкурентних переваг (Рис. 3.3). Алгоритмічна обробка заявок замінює традиційну ручну перевірку документів, що дозволяє обробляти тисячі запитів одночасно без пропорційного збільшення операційних витрат.

Технологічна архітектура платформи забезпечує миттєву перевірку документів через API з банками та роботодавцями, що змінює швидкість прийняття кредитних рішень. Замість традиційного процесу, який потребує фізичного надання довідок про доходи, виписок з банківських рахунків та інших документів, система автоматично отримує необхідну інформацію безпосередньо з першоджерел.

Застосування технологій машинного навчання для оцінки ризиків дозволяє більш точно прогнозувати ймовірність дефолту порівняно з традиційними скоринговими моделями.

Процес автоматичного збору та верифікації фінансових даних усуває необхідність ручної обробки інформації спеціалістами банку. Система самостійно аналізує транзакційну історію клієнта, визначає регулярні

надходження заробітної плати, ідентифікує додаткові джерела доходів та оцінює стабільність фінансового становища.

Крім цього, бізнес-модель демонструє здатність до масштабування без пропорційного зростання витрат, що є критичним фактором конкурентоспроможності.

Повна автоматизація процесу андерайтингу	Відсутність фізичних відділень та пов'язаних витрат	Миттєва перевірка документів через API з банками та роботодавцями
Скорочення часу обробки заявки з тижнів до хвилин	Зменшення кількості персоналу через автоматизацію	Використання машинного навчання для оцінки ризиків
Автоматичний збір та верифікація фінансових даних	Інтеграція з кредитними бюро в реальному часі	Електронний документообіг
Масштабування без пропорційного зростання витрат	Прямі продажі без посередників та брокерських комісій	Крос-продажі інших фінансових продуктів
Продаж іпотечних кредитів на вторинному ринку	Партнерства з ріелторами для генерації лідів	Прозоре ціноутворення без прихованих комісій
Миттєві попередні схвалення кредиту	Можливість фіксації ставки онлайн	Цілодобова доступність сервісу

Рис. 3.3 Особливості Rocket Mortgage, що забезпечують більш низьку вартість іпотеки

Джерело: складено автором на основі [41;45;46]

Аналіз економічного потенціалу впровадження цифрової платформи іпотечного кредитування в Україні базується на емпіричних даних американського ринку, де середні ставки у цифровому сервісі Rocket Mortgage становлять 4,625% річних. Водночас традиційні фінансові установи в США пропонують іпотечні кредити під середню ставку 5,875% річних, що демонструє різницю у вартості іпотеки у організаціях з різними бізнес-моделями на рівні 1,25 процентних пунктів (Табл. 3.1).

Таблиця 3.1.

Оцінка потенційного економічного ефекту від створення в Україні
аналогу Rocket Mortgage

Показники	Значення
Середній ставки у цифровому сервісі Rocket Mortgage в США, %	4,625
Середній ставка на іпотечні кредити в США, %	5,875
Різниця у вартості іпотеки у організаціях з різними бізнес-моделями в США, %	1,25
Поточне значення середнього розміру іпотечної ставки в Україні, %	7,97
Очікувана середня ставка у випадку створення українського аналогу Rocket Mortgage, %	6,72
Розмір іпотечного ринку в Україні, млрд грн.	34,67
Щорічна економія на процентах позичальників, млрд грн.	0,43

Джерело: складено автором на основі [44; 33, с. 94; 22, с. 63]

Екстраполяція американського досвіду на український ринок потребує врахування специфіки локального фінансового середовища, де поточне значення середнього розміру іпотечної ставки становить 7,97% річних. Застосування диференціалу ефективності, виявленого на американському ринку, дозволяє прогнозувати зниження вартості іпотечного кредитування в Україні до рівня 6,72% річних у випадку створення українського аналогу Rocket Mortgage.

Макроекономічний ефект від впровадження цифрової платформи визначається масштабом іпотечного ринку в Україні, який станом на кінець аналізованого періоду оцінюється в 34,67 млрд грн. Зниження процентної ставки на 1,25 процентних пунктів генеруватиме щорічну економію на

процентах для позичальників у розмірі 0,43 млрд грн, що становить суттєвий фінансовий ресурс для домогосподарств та стимулюватиме подальший розвиток ринку житлової нерухомості.

Представлені розрахунки демонструють консервативний сценарій, оскільки не враховують потенційне зростання обсягів іпотечного кредитування внаслідок підвищення доступності кредитних продуктів. Досвід розвинених ринків свідчить, що зниження процентних ставок призводить до експоненційного зростання попиту на іпотечні кредити, особливо серед молодих домогосподарств та представників середнього класу. Мультиплікативний ефект від збільшення обсягів кредитування може суттєво перевищити прямий ефект від зниження ставок для існуючого портфеля.

Реалізація проекту створення національної цифрової платформи іпотечного кредитування вимагатиме подолання регуляторних бар'єрів, розбудови технологічної інфраструктури та інтеграції з державними реєстрами та базами даних. Проте потенційна економія для споживачів фінансових послуг та підвищення конкурентоспроможності банківського сектору обґрунтовують доцільність інвестицій у цифрову трансформацію іпотечного кредитування.

Висновки до розділу 3

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі обґрунтування перспектив розвитку іпотечного ринку та напрямів його активізації сформульовано такі рекомендації:

- визначено стратегічні напрями та інструменти стимулювання іпотечного ринку. В якості ключових напрямків для розвитку іпотечного ринку в Україні визначено забезпечення макроекономічної стабільності, формування довгострокової ресурсної бази для іпотечного кредитування, використання доступних інструментів припинення активних військових дій, залучення

зарубіжної підтримки для стимулювання українського іпотечного ринку, розвиток інституційної інфраструктури іпотечного ринку, інтеграцію іпотечного ринку в міжнародні фінансові ринки, підвищення доступності іпотечного кредитування для широких верств населення та розвиток вторинного ринку іпотечних активів. З цією метою державі варто використовувати такі інструменти, як запровадження державних програм пільгового кредитування, розвиток системи іпотечного страхування, субсидування першого внеску за іпотекою, зниження облікової ставки центрального банку, створення іпотечних фондів та пулів, спрощення процедур реєстрації та введення в експлуатацію нерухомості, рефінансування іпотечних кредитів, а також надання податкових пільг на відсотки за іпотечними кредитами.

- запропоновано інноваційні та цифрові рішення для підвищення доступності іпотечного кредитування. Впровадження цифрової платформи іпотечного кредитування за моделлю Rocket Mortgage здатне знизити середню ставку в Україні з поточних 7,97% до 6,72%, що відповідає різниці у 1,25 процентних пунктів, яка спостерігається між традиційними та цифровими кредиторами на американському ринку. Комплексна автоматизація процесу андерайтингу, електронний документообіг та відсутність фізичних відділень дозволяють скоротити операційні витрати, трансформуючи тижневий процес обробки заявок у хвилинний. За обсягу іпотечного ринку України в 34,67 млрд грн, зниження ставок генеруватиме щорічну економію для позичальників у розмірі 0,43 млрд грн, одночасно стимулюючи розширення доступу до житлового кредитування.

ВИСНОВКИ

У процесі дослідження теоретичних і практичних аспектів розвитку іпотечного ринку в Україні, його сучасних тенденцій та перспектив сформульовано наступні висновки та рекомендації:

1. Розкрито сутність іпотеки та економічні функції іпотечного ринку. В процесі вивчення підходів до пояснення суті іпотеки вказано, що вона є правовим та економічним інститутом, що являє собою вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, яке залишається у володінні боржника, та одночасно функціонує як механізм довгострокового фінансування придбання або рефінансування нерухомості, характеризується державною реєстрацією обтяження, переважним правом кредитора на задоволення вимог з вартості предмета іпотеки, тривалим періодом погашення та нижчими процентними ставками порівняно з незабезпеченими кредитами, при цьому виконуючи важливу соціально-економічну функцію забезпечення доступу до житла та стимулювання розвитку фінансового ринку і суміжних галузей економіки. Виділено такі функції іпотечного ринку, як соціальна, фінансова, забезпечення ліквідності, диверсифікаційна, стабілізаційна, стимулююча, інвестиційна, перерозподільча.

2. Охарактеризовано структуру іпотечного ринку та його основних учасників. Відчутною є роль таких учасників як страхові компанії, реєстр операцій з нерухомим майном, комерційні банки, заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери, Центральний депозитарій, арбітражно-регулюючі учасники (суд та органи державної влади, що здійснюють нагляд за ринком), оцінювачі, міжнародні фінансові інституції розвитку, Державна іпотечна установа, професійні учасники фондового ринку, ріелтори та ріелторські агенції, НБУ, небанківські установи-кредитори, біржі, власники нерухомості та будівельники, нотаріальні контори, інституційні інвестори, агентства з іпотечного кредитування житла, рейтингові та інформаційні агентства, а також середні та малі інвестори.

3. Систематизовано методичні підходи до оцінювання розвитку іпотечного ринку. Процес реалізації аналітичних дій включає такі етапи як збір та систематизація статистичних даних про іпотечний ринок, розрахунок ключових показників та індикаторів розвитку, аналіз динаміки та структури іпотечного кредитування, оцінка впливу макроекономічних та інституційних факторів, систематизація проблем та тенденцій розвитку ринку, прогнозування перспектив розвитку, а також формування рекомендацій щодо активізації іпотечного ринку. До основних методів оцінки належать порівняльний аналіз, метод відносних показників, факторний аналіз, горизонтальний аналіз, кореляційно-регресійний аналіз, вертикальний аналіз та балансовий метод.

4. Проаналізовано динаміку та структуру іпотечного кредитування в Україні. Протягом досліджуваного періоду 2020-2024 років він продемонстрував складну траєкторію розвитку, адже після падіння валової заборгованості до історичного мінімуму 18,63 млрд грн у грудні 2022 року внаслідок повномасштабної війни, показник відновився до 34,67 млрд грн у грудні 2024 року, при цьому максимальне значення 35,33 млрд грн було досягнуто в листопаді 2024 року. Структурна перебудова іпотечного портфеля характеризувалася дедоларизацією – частка валютних кредитів скоротилася з 63,55% у січні 2020 року до 10,95% у грудні 2024 року, що фактично означає завершення процесу переходу на гривнєве кредитування під впливом регуляторних обмежень НБУ. Позитивна динаміка якості портфеля, виражена у зниженні частки непрацюючих кредитів з 71,84% до 18,52%, та скорочення кількості активних договорів з 41,976 тисяч у лютому 2022 року до 36,393 тисяч у грудні 2024 року відображають адаптацію банківського сектору до нових реалій функціонування в умовах воєнного стану.

5. Оцінено роль банківських установ у розвитку іпотечного ринку та їх кредитну політику. Розвиток іпотечного ринку України протягом аналізованого періоду характеризується концентрацією кредитування в державному секторі, де кількість активних банків стабілізувалася на рівні 12 установ після падіння до нуля під час гострої фази кризи 2022 року. Державні банки демонструють

різновекторні стратегії, зокрема Ощадбанк наростив кредитний портфель з 2,038 до 11343 млн грн та ринкову частку з 8,62% до 32,72%, натомість Приватбанк відновив портфель лише до 8559 млн грн, втративши лідерство з падінням частки з 40,48% до 24,69%. Зростання якості кредитних портфелів до понад 90% в обох державних банках сигналізує про зміну кредитної політики з посиленням вимог до позичальників та пріоритизацією стабільності над масштабом кредитування.

6. Досліджено вплив макроекономічних та інституційно-правових факторів на розвиток ринку. Трансформація економічної системи України, відображена у зростанні номінального ВВП на 82,6% з 4194102 млн грн до 7658659 млн грн протягом 2020-2024 років на фоні високої волатильності облікової ставки від 6% до 25%, визначила необхідність державного втручання у функціонування ринку нерухомості. Інституційно-правова підтримка через програму пільгового кредитування під 3% річних, реалізована постановою КМУ №451 через АБ «Укргазбанк» із грантовим фінансуванням KfW, забезпечила доступність житла при ринкових ставках іпотеки, що коливалися від 14,91% до 27,7% протягом аналізованого періоду. Консолідація фактичних ставок на рівні 7,2-7,97% у 2024 році при обліковій ставці НБУ 13,5% підтверджує заміщення ринкового механізму ціноутворення адміністративним регулюванням через державні програми підтримки іпотечного кредитування.

7. Визначено стратегічні напрями та інструменти стимулювання іпотечного ринку. Серед основних стратегічних напрямків для розвитку іпотечного ринку в Україні виділено розвиток інституційної інфраструктури іпотечного ринку, використання доступних інструментів припинення активних військових дій, підвищення доступності іпотечного кредитування для широких верств населення, забезпечення макроекономічної стабільності, інтеграцію іпотечного ринку в міжнародні фінансові ринки, формування довгострокової ресурсної бази для іпотечного кредитування, розвиток вторинного ринку іпотечних активів та залучення зарубіжної підтримки для стимулювання українського іпотечного ринку. Для реалізації цих напрямків

державі рекомендовано застосовувати такі інструменти, як субсидування першого внеску за іпотекою, спрощення процедур реєстрації та введення в експлуатацію нерухомості, зниження облікової ставки центрального банку, надання податкових пільг на відсотки за іпотечними кредитами, розвиток системи іпотечного страхування, рефінансування іпотечних кредитів, запровадження державних програм пільгового кредитування, а також створення іпотечних фондів та пулів.

8. Запропоновано інноваційні та цифрові рішення для підвищення доступності іпотечного кредитування. Технологічна трансформація іпотечного кредитування через створення українського аналогу Rocket Mortgage забезпечить зниження процентних ставок на 1,25 процентних пунктів – з 7,97% до прогнозованих 6,72% річних, що відображає ефективність цифрових платформ порівняно з традиційними банками. Економія досягається завдяки повній автоматизації андерайтингу, використанню машинного навчання для оцінки ризиків та прямим продажам без брокерських комісій, що скорочує час прийняття кредитних рішень з тижнів до хвилин. При поточному розмірі іпотечного портфеля в 34,67 млрд грн, українські позичальники отримають сукупну річну економію в 0,43 млрд грн на процентних платежах, що підвищить фінансову інклюзію та доступність житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Блащук-Дев'яткіна Н., Казакова О. Державні програми фінансування житла в Україні. *Молодий вчений*. 2023. №5 (117). С. 123-126.
2. Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я. Розвиток іпотечного кредитування в умовах війни. *Сучасні напрями розвитку економіки, підприємництва, технологій та їх правового забезпечення*. 2023. 142 с.
3. Вовчак О., Андрейків Т., Павлишин В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2023. №1 (49). С. 7-13.
4. Все про процедуру іпотечного кредитування для ВПО. URL: <https://ipoteka.net.ua/2023/03/11/vse-pro-proczeduru-ipotechnogo-kredytuvannya-dlya-vpo/> (дата перегляду: 16.10.2025).
5. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. *Бізнес Інформ*. 2022. №1. С. 339-344.
6. Гурай Н., Тимчак М. Роль та необхідність іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку фінансової системи України. *Виклики глобалізації та регіональні аспекти*. 2024. 107 с.
7. Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст*. 2023. С. 271-274.
8. Доступне житло для українців. Як працює ринок іпотеки і чи є альтернативи. URL: <https://forbes.ua/money/dostupne-zhitlo-dlya-ukraintsiv-yak-pratsyue-rinok-ipoteki-i-chi-e-alternativi-09062021-1805> (дата перегляду: 16.10.2025).
9. Єоселя. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата перегляду: 16.10.2025).
10. Жарікова О. Б., Пашенко О. В., Гребенюк Т. А. Ринок іпотечної нерухомості: кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану. *Економіка і управління бізнесом*. 2024. 110 с.

11. 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.
12. Іпотека в Україні помолодшала: її стали брати українці, яким не виповнилось 30 років. URL: <https://zn.ua/ukr/finances/ipoteka-v-ukrajini-pomolodshala-jiji-stali-brati-ukrajintsi-jakim-ne-vipovnilos-30-rokiv.html> (дата перегляду: 16.10.2025).
13. Іпотека в Україні: від пустелі до ріки. Які умови потрібні для її запуску. URL: <https://www.liga.net/ua/economics/opinion/ipoteka-v-ukraini-vid-pusteli-do-riky-yaki-umovy-potribni-dlia-ii-zapusku> (дата перегляду: 16.10.2025).
14. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата перегляду: 16.10.2025).
15. Іпотечний ринок України 2025 . URL: https://pravo.ua/wp-content/uploads/2025/06/Mamedov_Ipotechnyy-rynok-Ukrai-ny-2025.pdf (дата перегляду: 16.10.2025).
16. Калівошко О. М., Нікітюк Д. В. Розвиток фінансового інструментарію аграрної іпотеки в Україні. *Scientific notes of Lviv University of Business and Law*. 2025. №45. С. 531-528.
17. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1 (48). С. 105-111.
18. Кобзан С. М., та ін. Ринок нерухомості України: ретроспективний аналіз, моделювання та прогноз розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2025. №20. С. 1-16.
19. Костюк О., Маначинська Ю. Види банківських кредитів та їх значення для відбудови економіки України. *Universum*. 2025. №21. С. 20-25.
20. Мась А. Ю. Питання правового регулювання іпотеки в Україні в контексті розвитку земельних правовідносин. *Ольвійський форум–2025:*

стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі. 2025. 20 с.

21. Мельник К. М., Колотуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського НУС*. 2022. №101. С. 54-64.

22. Наконечний В. Юридичні аспекти іпотечного кредитування для військовослужбовців. *Актуальні проблеми правознавства*. 2024. №4. С. 61-68.

23. Облікова ставка Національного банку. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/archive-rish> (дата перегляду: 16.10.2025).

24. Осадчук Н. В. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Університет імені Павла Тичини*. 2025. 234 с.

25. Повернення довоєнних показників: що відбувається з іпотеками. URL: https://24tv.ua/economy/ipotechne-kredituvannya-yak-zminyuyetsya-situatsiya-rinku-neruhomosti_n2474784 (дата перегляду: 16.10.2025).

26. Поліщук Н. В., Олійник К. В. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення. *В умовах воєнного стану*. 2025. 120 с.

27. Поліщук Н. В., Павлоцька К. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. *Галицький економічний вісник*. 2023. Випуск 83. №4. С. 89-96.

28. Попелюк В. П. Щодо впливу державної програми доступного іпотечного кредитування житла "є-Оселя" на житлове будівництво в умовах війни. *Європейські орієнтири розвитку України: науково-практичний вимір в умовах*. 2024. 699 с.

29. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 451 «Питання надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам за рахунок коштів грантів та позик, наданих міжнародними фінансовими установами, міжнародними організаціями та іноземними державами». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/451-2021-%D0%BF#Text> (дата перегляду: 16.10.2025).

30. Правдиковська І., Дорошенко Н. Вплив війни на банківську систему України. *Молодий вчений*. 2022. №9 (109). С. 150-153.
31. Про іпотечне кредитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата перегляду: 16.10.2025).
32. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, 2022-2025 роки. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly_survey_on_mortgage_2025.xlsx (дата перегляду: 16.10.2025).
33. Сімбаба А., Подплетній В. Розвиток іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку фінансової системи України. *Наука–виробництво*. 2022. 93 с.
34. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Strategy_Mortgage_2025.pdf (дата перегляду: 16.10.2025).
35. У 2020 році обсяги іпотечного кредитування зросли на третину до 3,8 млрд грн – результати опитувань банків. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2020-rotsi-obsyagi-ipotechnogo-kredituvannya-zrosli-na-tretinu-do-38-mlrd-grn--rezultati-opituvan-bankiv> (дата перегляду: 16.10.2025).
36. Фінансова звітність. URL: <https://privatbank.ua/about/finansovaja-otchetnost> (дата перегляду: 16.10.2025).
37. Фінансова звітність. URL: <https://www.oschadbank.ua/finansova-zvitnist> (дата перегляду: 16.10.2025).
38. Що таке іпотека? Які є види іпотеки? | Idea Bank. URL: <https://ideabank.ua/uk/experts/shcho-take-ipoteka-yaki-ye-vydy-ipoteku> (дата перегляду: 16.10.2025).
39. Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії

правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. Випуск 9. №3. С. 36-40.

40. Які умови іпотеки для українців у 2025 році пропонують банки?. URL: <https://delo.ua/realty/yaki-umovi-ipoteki-dlya-ukrayinciv-u-2025-roci-proponuyut-banki-454875/> (дата перегляду: 16.10.2025).

41. 20 Rocket Mortgage Pros And Cons. URL: <https://prospluscons.com/rocket-mortgage-pros-and-cons/> (дата перегляду: 16.10.2025).

42. GDP. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата перегляду: 16.10.2025).

43. Kokhan I. V., Solodzhuk T. V., Krykhovetska Z. M. Ринок іпотечного кредитування в умовах війни як елемент економічної безпеки банківської системи. *The actual problems of regional economy development*. 2024. Vol. 2. №20. P. 301-316.

44. Rocket Mortgage Rates. URL: <https://mortgagerates.monitorbankrates.com/mortgage-rates/rocket-mortgage-rates> (дата перегляду: 16.10.2025).

45. Rocket Mortgage Review 2025. URL: <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/rocket-mortgage-review/> (дата перегляду: 16.10.2025).

46. Rocket Mortgage Review. URL: <https://money.usnews.com/loans/mortgages/reviews/rocket-mortgage> (дата перегляду: 16.10.2025).

Функції іпотечного ринку

Функція	Характеристика
Фінансова	Забезпечення довгострокового кредитування для придбання житлової та комерційної нерухомості, створення механізмів акумулювання коштів для фінансування нерухомості
Перерозподільча	Трансформація короткострокових заощаджень у довгострокові інвестиції, перерозподіл капіталу між галузями економіки та регіонами країни
Стимулююча	Активізація будівельної галузі, створення нових робочих місць у будівництві та суміжних секторах, підвищення споживчого попиту на товари та послуги
Забезпечення ліквідності	Підтримка ліквідності банківської системи через рефінансування іпотечних кредитів, випуск іпотечних цінних паперів, створення вторинного ринку іпотеки
Інвестиційна	Створення інвестиційних інструментів для інституційних та приватних інвесторів, формування довгострокових активів для пенсійних фондів та страхових компаній
Соціальна	Підвищення доступності житла для різних верств населення, вирішення житлових проблем громадян, покращення якості життя та житлових умов
Стабілізаційна	Згладжування циклічних коливань на ринку нерухомості, підтримка стабільності цін на житло, зниження системних ризиків у фінансовому секторі
Диверсифікаційна	Розподіл кредитних ризиків між учасниками ринку, створення різноманітних іпотечних продуктів, зниження концентрації ризиків у банківському секторі

Інфраструктура іпотечного ринку

Елементи інфраструктури ринку іпотеки житла		
Комерційні банки	Оцінювачі	Нотаріальні контори
Страхові компанії	Реєстр операцій з нерухомим майном	Небанківські установи- кредитори
Арбітражно-регулюючі учасники – суд, органи державної влади, що здійснюють нагляд за ринком	Професійні учасники фондового ринку	Середні та малі інвестори
Центральний депозитарій	Державна іпотечна установа	Інституційні інвестори
Заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери	Власники нерухомості та будівельники	Біржі
НБУ	Агентства іпотечного кредитування житла з	Рейтингові інформаційні агентства та
Міжнародні фінансові інституції розвитку		Ріелтори та ріелторські агенції

Особливості Rocket Mortgage, що забезпечують
 більш низьку вартість іпотеки

Повна автоматизація процесу андерайтингу	Відсутність фізичних відділень та пов'язаних витрат	Миттєва перевірка документів через API з банками та роботодавцями
Скорочення часу обробки заявки з тижнів до хвилин	Зменшення кількості персоналу через автоматизацію	Використання машинного навчання для оцінки ризиків
Автоматичний збір та верифікація фінансових даних	Інтеграція з кредитними бюро в реальному часі	Електронний документообіг
Масштабування без пропорційного зростання витрат	Прямі продажі без посередників та брокерських комісій	Крос-продажі інших фінансових продуктів
Продаж іпотечних кредитів на вторинному ринку	Партнерства з ріелторами для генерації лідів	Прозоре ціноутворення без прихованих комісій
Миттєві попередні схвалення кредиту	Можливість фіксації ставки онлайн	Цілодобова доступність сервісу